

ŁOMŻA



STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

CZĘŚĆ B – KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

Załącznik nr 2 do Uchwały Nr

Rady Miejskiej Łomży z dnia

Opracowanie zostało wykonane na zlecenie Prezydenta Miasta Łomża. Podstawę formalną opracowania stanowi umowa zawarta pomiędzy Prezydentem Miasta Łomży a Konsorcjum Inplus Sp. z o.o. i BDK s.c.

Celem opracowania jest określenie polityki przestrzennej miasta, w tym lokalnych zasad zagospodarowania przestrzennego. Powyższe opracowanie obejmuje obszar miasta Łomża, zgodnie z zakresem studium będącego załącznikiem do Uchwały Nr 198/XXXI/08 Rady Miejskiej Łomży z dnia 25 czerwca 2008 r.

Zmianę studium wykonano na zlecenie Prezydenta Miasta Łomża. Podstawę formalną opracowania stanowiła umowa zawarta pomiędzy Miastem Łomża, a PLANAR Pracownią Projektowania Przestrzeni Jacek Rostek.

Celem opracowania była zmiana polityki przestrzennej miasta, dla obszaru wskazanego w załączniku do Uchwały nr 530/LVIII/18 Rady Miejskiej Łomży z dnia 29 sierpnia 2018 r. zmieniającej Uchwałę nr 515/LVI/18 Rady Miejskiej Łomży z dnia 27 czerwca 2018 r.

Zmiany oznaczono w następujący sposób – czcionką Arial 11, skreślenia: ~~czerną~~ przekreśloną czcionką, wstawienia niebieską kursywą.



INPLUS Doradztwo Inwestycyjne
10-683 Olsztyn
ul. Wilczyńskiego 25e/220
biuro@inplus.pl
www.inplus.pl

*PLANAR Pracownia Projektowania Przestrzeni Jacek Rostek
10-444 Olsztyn
ul. Kołobrzeska 13/311
rostek@urbanista.pro*



Opracowanie wykonał zespół w składzie:

Projektanci:

- mgr inż. arch. Marian Kopliński (upr. urbanistyczne POIU Nr G – 083/2002) – do 31.12.2011r.;
- mgr inż. Piotr Gromelski (upr. urbanistyczne POIU Nr G – 280/2011);

Zespół projektowy:

- mgr inż. Arkadiusz Świder (zagadnienia funkcjonalno – przestrzenne, kierunki zagospodarowania przestrzennego, analiza i diagnoza stanu istniejącego, opracowanie graficzne, inwentaryzacja terenu);
- mgr inż. Paweł Góra (inwentaryzacja terenu, opracowanie graficzne);
- mgr inż. Katarzyna Deptuła (inwentaryzacja terenu, uwarunkowania ekofizjograficzne, opracowanie graficzne);
- mgr inż. Izabela Myrcha (zagadnienia ochrony środowiska, opracowanie graficzne);
- mgr inż. Łukasz Szymański (zagadnienia infrastruktury technicznej i komunikacji);
- mgr inż. Michał Sobieraj (analiza danych statystycznych);
- mgr Marzena Belowska (analiza społeczno – demograficzna);
- mgr Łukasz Złakowski (zagadnienia formalno - prawne).

Zmianę Studium wykonał zespół w składzie:

- mgr inż. Jacek Rostek - projektant
- mgr inż. Paulina Lubińska - projektantka
- mgr inż. Marlena Król – projektantka
- mgr inż. Mariola Sarna - projektantka
- mgr inż. Sylwia Długosz – zagadnienia środowiskowe
- mgr inż. Adam Korgul – bilans terenów, zagadnienia społeczno-demograficzne



Spis treści:

1. Kierunki zmian w strukturze przestrzennej miasta oraz w przeznaczeniu terenów, w tym wynikające z audytu krajobrazowego	7
1.1 Cele i zadania polityki przestrzennej miasta	7
1.1.1 Uwarunkowania zewnętrzne	7
1.1.2 Uwarunkowania wewnętrzne	9
1.2. Kierunki i zasady rozwoju przestrzennego miasta	10
1.3. Kształtowanie zagospodarowania przestrzennego	14
1.4 Struktura użytkowania i zagospodarowania miasta oraz strefy funkcjonalno – przestrzenne. Bilans terenów	15
2. Kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów	23
2.1 Kierunki zagospodarowania przestrzennego dla poszczególnych stref	23
2.1.1 Tereny zabudowy śródmiejskiej – IA i IB	23
2.1.2 Tereny kontynuacji i uzupełnień zabudowy z dominacją funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej – IIA, IIB, IIC, IID	26
2.1.3 Tereny kontynuacji i uzupełnień zabudowy z dominacją funkcji mieszkaniowej wielorodzinnej - III	30
2.1.4 Tereny rozwoju zabudowy z dominacją funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej – IVA, IVB, IVC, IVD	31
2.1.5 Tereny rozwoju zabudowy z dominacją funkcji mieszkaniowej wielorodzinnej – VA i VB	36
2.1.6 Tereny przekształceń zabudowy z dominacją funkcji usługowej – VI	38
2.1.7 Tereny kontynuacji i uzupełnień zabudowy z dominacją funkcji produkcyjnej, składowej i usługowej - VII	40
2.1.8 Dolina Narwi – VIII	41
2.1.9 Dolina Łomżyczki – IX	43
2.1.10 Tereny otwarte i rolne – X	44
2.1.11 Tereny kontynuacji i uzupełnień zabudowy z dominacją funkcji produkcyjnej, składowej i usługowej – XI	45
2.2 Wskaźniki dotyczące zagospodarowania terenu	47
2.2.1 Tereny zabudowy wielofunkcyjnej (śródmiejskiej) (MU)	47
2.2.2 Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN)	48
2.2.3 Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (MW)	49
2.2.4 Tereny zabudowy produkcyjnej i składowej (PU)	49
2.2.5 Tereny zabudowy usługowej (U)	50
2.2.6 Tereny zabudowy usług sportu i wypoczynku (US)	50
2.2.7 Tereny zieleni urządzonej (ZU)	51
2.2.8 Tereny niezainwestowane i rolne (ZN/R)	51
2.2.9 System powiązań ekologicznych (E)	52
2.2.10 Tereny cmentarzy (ZC)	52
2.2.11 Tereny obsługi technicznej miasta (IT)	53
2.2.11 Tereny kolejowe (TK)	53
2.2.12 Tereny zabudowy produkcyjnej, składowej i usługowej wraz obiektami handlowymi o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m² (PU/UC)	54
2.3 Tereny i obszary proponowane do objęcia ograniczeniem i zakazem zabudowy .	54



2.4	Kierunki polityki przestrzennej na styku z gminami sąsiednimi	55
3.	Obszary oraz zasady ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody, krajobrazu, w tym krajobrazu kulturowego i uzdrowisk.....	57
3.1	Elementy środowiska przyrodniczego objęte ochroną z tytułu przepisów o ochronie przyrody	58
3.2	Obszary wskazane do objęcia prawną ochroną przyrody na podstawie przepisów o ochronie przyrody	59
3.3	Lokalne wartości środowiska przyrodniczego	60
3.3.1	Wody powierzchniowe	60
3.3.2	Wody podziemne	60
3.3.3	Gleby.....	61
3.3.4	System zieleni miejskiej	61
3.3.5	Korytarze ekologiczne.....	63
3.3.6	Ochrona powietrza	63
3.3.7	Ochrona klimatu akustycznego, ochrona przed hałasem i promieniowaniem elektromagnetycznym	64
3.4	Krajobraz kulturowy	64
4.	Kierunki i zasady kształtowania rolniczej przestrzeni produkcyjnej i obszarów leśnych.....	65
5.	Obszary i zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków dóbr kultury współczesnej	67
5.1	Obiekty i obszary wpisane do rejestru i ewidencji zabytków	68
5.2	Zabytki archeologiczne.....	69
5.3	Strefy ochrony konserwatorskiej	69
5.4	Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i dóbr kultury współczesnej	76
6.	Kierunki rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej	77
6.1	Układ drogowy	77
6.1.1	Układ powiązań zewnętrznych.....	77
6.1.2	Układ powiązań wewnętrznych	82
6.1.3	Parkowanie	84
6.2	Układ kolejowy.....	86
6.3	Pozostałe systemy komunikacji.....	86
6.3.1	Komunikacja zbiorowa.....	86
6.3.2	Komunikacja rowerowa	87
6.3.3	Komunikacja piesza	88
6.3.4	Komunikacja wodna	88
6.3.5	Komunikacja lotnicza	89
6.4	Infrastruktura techniczna	89
6.4.1	System zaopatrzenia w wodę	89
6.4.2	System odprowadzania i oczyszczania ścieków	90
6.4.3	System zaopatrzenia w ciepło.....	91
6.4.4	System zaopatrzenia w energię elektryczną	92
6.4.5	Telekomunikacja.....	93
6.4.6	System zaopatrzenia w gaz.....	93
6.4.7	Gospodarka odpadami	94
6.4.8	Urządzenia melioracji wodnych	95
7.	Obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego	96



7.1	Obszary, na których będą rozmieszczone inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym.....	96
7.2	Obszary, na których będą rozmieszczone inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym.....	97
8.	Obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszary osuwania się mas ziemnych	98
9.	Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji. Obszary zdegradowane.....	99
10.	Granice terenów zamkniętych i ich stref ochronnych.....	101
11.	Obszary, dla których w złożu kopaliny wyznacza się filar ochronny	101
12.	Obszary pomników zagłady i ich stref ochronnych.....	101
13.	Obszary, dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Obszary przestrzeni publicznych.....	101
13.1	Obszary sporządzenia planów miejscowych jako obowiązkowych.....	102
13.2	Obszary przestrzeni publicznych	103
14.	Obszary, dla których zamierza się sporządzić miejscowe plany zagospodarowania.....	104
15.	<i>Obszary, na których rozmieszczone będą urządzenia wytwarzające energię z energii słońca o mocy przekraczającej 100 kW i ich strefy ochronne związane z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu.....</i>	<i>106</i>
15.16.	Obszary problemowe	107
16.17.	Bilans terenów.....	108



1. Kierunki zmian w strukturze przestrzennej miasta oraz w przeznaczeniu terenów, w tym wynikające z audytu krajobrazowego

1.1 Cele i zadania polityki przestrzennej miasta

Analiza istniejących uwarunkowań rozwoju miasta, a w szczególności aktualnego stanu jego zagospodarowania przestrzennego, sytuacji społeczno-ekonomicznej i gospodarczej, wyposażenia w infrastrukturę techniczną wskazuje, że ustalone w obecnie obowiązującym studium cele i kierunki rozwoju powinny zostać zweryfikowane i uzupełnione o treści wynikające z aktualnych uwarunkowań przestrzennych i gospodarczych miasta oraz regionu i kraju.

Kierunki przyjęte w Studium są rezultatem zarówno uwarunkowań wewnętrznych jak również zadań zawartych w innych dokumentach strategicznych, programujących i określających rozwój miasta nie tylko w aspekcie lokalnym, ale i w aspekcie powiązań z obszarem powiatu, województwa oraz kraju, czyli uwarunkowań zewnętrznych. Wśród tych dokumentów najistotniejsze znaczenie mają:

- Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Podlaskiego;
- Strategia Rozwoju Województwa Podlaskiego do roku 2020;
- Strategia Zrównoważonego Rozwoju Miasta Łomża;
- Wieloletnie Programy Inwestycyjne.

Przeprowadzona w 2012r. analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym Łomży wykazała konieczność weryfikacji dokumentu nie tylko w zakresie obowiązujących przepisów prawa, ale również pod względem aktualności zapisów oraz możliwości przełożenia ustaleń studium na sporządzanie planów miejscowych i ich hierarchię. Wskazano ponadto na konieczność uzupełnienia i uszczegółowienia ustaleń studium.

1.1.1 Uwarunkowania zewnętrzne

Strategia Rozwoju Województwa Podlaskiego do roku 2020 zakłada, że misją rozwoju województwa jest „województwo podlaskie regionem aktywnego i zrównoważonego rozwoju z wykorzystaniem walorów środowiska naturalnego, wielokulturowej tradycji i położenia przygranicznego”. Ponadto wskazano takie cele rozwoju jak:



- podniesienie atrakcyjności inwestycyjnej województwa;
- rozwój zasobów ludzkich zgodnie z potrzebami rynku pracy;
- podniesienie atrakcyjności podlaskich firm w aspekcie krajowym i międzynarodowym;
- ochrona środowiska naturalnego;
- rozwój turystyki z wykorzystaniem walorów przyrodniczych i dziedzictwa kulturowego;
- wykorzystanie przygranicznego i transgranicznego położenia województwa.

Wskazano priorytety w zakresie infrastruktury technicznej, społecznej, a także rozwoju bazy ekonomicznej. Miasto Łomża wpisuje się w większość wyżej wymienionych celów strategicznych i operacyjnych, które mają zapewnić realizację wizji rozwoju województwa. Dotyczy to wielu aspektów służących zrównoważonemu rozwojowi, od tych związanych z infrastrukturą drogową i techniczną, ochroną środowiska, wzrostem konkurencyjności aż do poprawy jakości kształcenia i reorganizacji rynku pracy w województwie.

Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Podlaskiego określa Łomżę w hierarchii sieci osadniczej, jako ośrodek ponadregionalny równoważonego rozwoju – wraz z Suwałkami. W hierarchii tej najważniejszą rolę pełni Białystok (stolica województwa). Jednym z głównych założeń Planu jest dalsze kształtowanie Łomży, jako ośrodka ponadregionalnego (wraz z Suwałkami). Miasto ma tworzyć subregion węzłowy o dużej częstotliwości powiązań społecznych i gospodarczych, co będzie wymagać rozwoju wielofunkcyjnego. Istotnym elementem tego rozwoju będzie utrzymanie i rozwinięcie takiego charakteru Łomży, który zapewnia pełny wachlarz usług dla ludności miasta i obszarów sąsiednich, stanowiących ich zaplecze. Konieczna pod tym względem jest poprawa dostępności komunikacyjnej. Łomża wraz z Suwałkami i Białymstokiem powinna stać się ośrodkiem innowacji naukowych, technologicznych i organizacyjnych. Ochrona dziedzictwa kulturowego i historycznego oraz wysokie walory przyrodnicze i krajobrazowe będą podstawowym filarem rozwoju turystyki. Rozwój tej dziedziny nastąpi poprzez rewaloryzację przestrzeni turystycznej, zagospodarowanie turystyczne, stworzenie transeuropejskich tras motorowych, wodnych, rowerowych i szlaków kulturowych. Plan wyróżnia takie zadania jak rozwój systemów komunikacji, infrastruktury technicznej, modernizacja baz kultury i sportu. Bardzo ważny element w polityce przestrzennej miasta, wymieniony w Planie, stanowi ochrona komponentów przyrodniczych, takich jak park



krajobrazowy, obszary chronionego krajobrazu, obszary Natura 2000 czy pomniki przyrody.

1.1.2 Uwarunkowania wewnętrzne

Strategia Zrównoważonego Rozwoju Miasta Łomża zawiera generalne cele kierunkowe i strategiczne rozwoju. Generalnymi celem kierunkowym są:

- Łomża – miasto nowoczesne, bezpieczne i przyjazne do zamieszkania oraz prowadzenia działalności gospodarczej, sprawnie realizujące zbiorowe potrzeby mieszkańców przy respektowaniu zasad zrównoważonego rozwoju, racjonalnego gospodarowania i partycypacji społecznej;
- Łomża – miasto o uznanej randze w otoczeniu, regionalnym centrum edukacji, ochrony zdrowia, kultury, współpracy międzynarodowej, w pełni wykorzystujące walory swego położenia geograficznego, dbające o tradycję historyczną i integrację mieszkańców.

Do strategicznych celów rozwoju miasta Łomża zalicza się:

- w sferze społecznej – stała poprawa środowiska życia mieszkańców oraz organizowanie i wspieranie działań na rzecz integracji łomżyńskiej społeczności oraz kreowania tożsamości lokalnej;
- w sferze gospodarczej – tworzenie jak najlepszych warunków dla trwałego i zrównoważonego rozwoju gospodarczego miasta;
- w sferze ekologiczno – przestrzennej i transportowej – osiągnięcie europejskich standardów stanu środowiska przyrodniczego oraz racjonalne zagospodarowanie przestrzeni i usprawnienie systemu transportowego miasta.

W uzupełnieniu powyższych programów, strategii i dokumentów należy uznać, że polityka przestrzenna miasta powinna być prowadzona również wg następujących zasad, uwzględniających prawa ekologii:

- schemat gospodarowania w mieście będzie zgodny z obiektywnymi uwarunkowaniami tzn. z predyspozycjami i przesłankami przyrodniczymi, geograficznymi, historycznymi i osadniczymi, w tym tradycjami;
- w działaniach na rzecz rozwoju uwzględniane będą ambicje lokalnej społeczności jako impulsu rozwojowego miasta;



- zbiór zadań częściowych podejmowanych dla rozwoju miasta musi być każdorazowo zorientowany na człowieka i środowisko przyrodnicze;
- budowanie programu zaspokajania potrzeb społecznych będzie postępować w ten sposób, aby stworzona została możliwość wyboru miejsca zamieszkania, miejsca pracy i sposobu spędzania wolnego czasu;
- wprowadzony zostanie poszerzony program działań na rzecz ochrony środowiska;
- w polityce przestrzennej wykorzystane zostaną wszelkie dostępne formy edukacji ekologicznej społeczności miasta oraz stworzone zostaną warunki do realizacji propagowanych zasad;
- procesy gospodarowania w mieście podlegać będą kontroli, jak również wprowadzone zostaną instrumenty regulacyjne tych procesów.

Uzupełnieniem wskazanych wyżej przesłanek jest ponadto analiza obecnej sytuacji społeczno – gospodarczej miasta oraz pozycja Łomży w hierarchii województwa podlaskiego i szerszego otoczenia. Szczegóły tej analizy zawarte są w części A studium pt. „Analiza w zakresie uwarunkowań”, stanowiącej załącznik nr 1. Z diagnozy stanu istniejącego wynika, że miasto potrzebuje wsparcia dla lokalizacji nowych inwestycji służących podniesieniu potencjału gospodarczego, wzmocnienia sektora usług o znaczeniu ponadlokalnym, w tym usług oświaty i kultury, a także zwiększenia dostępności komunikacyjnej. Studium w swoim zakresie rzeczowym i prawnym uwzględnia te kierunki działań na rzecz rozwoju miasta.

1.2. Kierunki i zasady rozwoju przestrzennego miasta

Określona w studium wizja miasta jest wynikiem analiz kilku wariantów rozwoju przestrzennego, z których dwa (tzw. scenariusz zachowawczy i scenariusz inwestycyjny) zostały szczegółowo opisane i ocenione w części A studium. Przyjęte kierunki zmian w strukturze przestrzennej miasta generalnie łączą oba scenariusze – czyli wykorzystują istniejący potencjał terenów zainwestowanych jak również wskazują nowe obszary rozwoju urbanizacji.

Za podstawową zasadę rozwoju przestrzennego miasta przyjęto równoważenie rozwoju dziedzin: przedsiębiorczości (rozumianej jako funkcje przemysłowe, produkcyjne, rzemiosła i działalności związanych z ich obsługą), usług (w tym usług publicznych),



mieszkalnictwa oraz ochrony środowiska i dziedzictwa kulturowego. Jako uzupełniającą przyjmuje się funkcję turystyczno – wypoczynkową.

Zakłada się, że rozwój funkcji przedsiębiorczości odbywać będzie się poprzez:

- pozyskanie nowych inwestorów w branżach ukształtowanych na lokalnym rynku w powiązaniu z lokalną bazą szkolnictwa (przetwórstwo żywności, branża drzewna);
- promocję lokalizacji przemysłu nowoczesnych technologii;
- promocję i wspieranie rozwoju małych i średnich przedsiębiorstw;
- wyznaczenie terenów inwestycyjnych dla rozwoju funkcji gospodarczych, w tym utworzenie specjalnych stref ekonomicznych i parku technologicznego;
- stworzenie ofert i programów skierowanych do inwestorów, w tym wyposażenie w niezbędną infrastrukturę obszarów przeznaczonych pod rozwój funkcji produkcyjno - usługowych;
- wzmacnianie wiodących na lokalnym rynku branż z jednoczesnym uzupełnieniem ich nowymi sektorami gospodarki.

Zakłada się, że rozwój funkcji mieszkaniowej odbywać się będzie poprzez:

- intensyfikację i rewitalizację zabudowy śródmiejskiej;
- ograniczenie niekontrolowanej ekspansji przestrzennej (tereny zabudowy powinny być ustalone w oparciu o miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego), ze wskazaniem etapowania rozwoju zabudowy – celem zachowania ładu przestrzennego miasta;
- wzrost znaczenia terenów usługowych, w tym również usług społecznych (czyli tzw. usług nierynkowych) oraz zieleni urządzonej na obszarach istniejącej i projektowanej zabudowy mieszkaniowej, w tym wykreowanie lokalnych centrów usługowych na terenach wskazanych do zainwestowania oraz w obszarach nieposiadających takich centrów;
- jednoczesny rozwój sieci i urządzeń infrastruktury technicznej i systemu komunikacji na terenach przewidzianych pod zabudowę;
- dostosowanie liczby oddawanych mieszkań do potrzeb mieszkaniowych;
- rozgraniczenie przestrzenne terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej;



- ograniczenie intensywności zabudowy na terenach proponowanych do zainwestowania (większe działki budowlane, wyższy wskaźnik powierzchni biologicznie czynnych);
- rozwój zabudowy mieszkaniowej o charakterze socjalnym i społecznym;
- wzmacnianie pozycji miasta w sieci usług ochrony zdrowia i medycznych w związku ze wzrostem zapotrzebowania na tego typu usługi i tendencje demograficzne w społeczeństwie – stworzenie przyjaznego miasta dla osób starszych;
- wzmacnianie roli miasta jako ośrodka naukowego, co wpływa na zwiększenie liczby studentów i mieszkańców.

Zakłada się, że rozwój funkcji usługowej odbywać się będzie poprzez:

- minimalizację różnic w wyposażeniu poszczególnych osiedli w usługi podstawowe;
- wzrost znaczenia usług w profilu gospodarczym miasta;
- wykreowanie terenów lokalizacji i koncentracji usług o znaczeniu ogólnomiejskim poza centralną częścią miasta (obszarem śródmiejskim);
- rozwój i wzmacnianie usług o znaczeniu ponadregionalnym, w tym przede wszystkim szkolnictwa, opieki medycznej i kultury, które stanowią o randze ośrodka miejskiego;
- zabezpieczenie w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego terenów na cele usługowe, w tym usług publicznych, głównie na terenach rozwoju zabudowy mieszkaniowej;
- wzrost znaczenia obszaru śródmiejskiego miasta, jako elementu centrotwórczego i generującego ponadlokalne usługi publiczne i komercyjne;
- wzmacnianie powiązań komunikacyjnych z regionami ościennymi;
- wzmacnianie ośrodka w sieci szkolnictwa wyższego – dalszy wzrost potencjału intelektualnego generuje inwestycje np. w zakresie outsourcingu.

Zakłada się, że rozwój funkcji związanej z ochroną środowiska i dziedzictwa kulturowego odbywać się będzie poprzez:

- utrzymanie znaczenia obszarów objętych formami ochrony przyrody, przy jednoczesnym udostępnieniu ich mieszkańcom miasta (szlaki turystyczne, ścieżki przyrodnicze);
- harmonijnego współistnienia obszarów zurbanizowanych i przyrodniczych;



- wprowadzanie pasów zieleni izolacyjnej wzdłuż głównych ciągów komunikacyjnych;
- wykorzystanie walorów przyrodniczych i krajobrazowych miasta do celów rekreacyjnych, głównie wzdłuż doliny Narwi wraz ze strefą krawędziową (skarpa);
- utrzymanie ochrony i wyeksponowanie istniejących zabytków oraz cennych pod względem kulturowym i historycznym przestrzeni miejskich (skarpa nadnarwiańska, historyczne centrum miasta z układem ulic i placów, a także zachowanie tożsamości krajobrazu kulturowego miasta) wraz ze stworzeniem powiązań pomiędzy nimi;
- dalszą rewaloryzację zabytkowej tkanki miejskiej oraz obszarów o wysokim potencjale kulturowym i historycznym;
- wykorzystanie potencjału kulturowego w połączeniu z potencjałem przyrodniczym do wspierania pozostałych funkcji (mieszkaniowej, gospodarczej, turystycznej).

Zakłada się, że rozwój funkcji związanej z turystyką, rekreacją i sportem odbywać się będzie poprzez:

- pełne wykorzystanie walorów przyrodniczych miasta i okolicy do rozwoju turystyki (obszarów prawnej ochrony przyrody, rzeki Narwi);
- wykorzystanie walorów historyczno – kulturowych miasta, jako ośrodka o wielowiekowej tradycji, ukształtowanej historycznej (zabytkowej) strukturze przestrzennej, charakterystycznym krajobrazie miejskim (skarpa nadnarwiańska);
- realizację osiedlowych centrów sportowo – rekreacyjnych na bazie istniejących terenów oraz tworzenie nowych w jednostkach wskazanych do zagospodarowania;
- rozwój turystyki biznesowej i religijnej, zgodnie ze strategiami rozwoju turystyki w województwie podlaskim i Polsce wschodniej;
- utrzymanie i wzmocnienie istniejącej bazy sportowej;
- wykorzystanie systemu zieleni publicznej i ekologicznej do pełnienia funkcji rekreacyjnych.

Rozwój przestrzenny wspomnianych wyżej funkcji powinien uwzględniać również aspekty związane z komunikacją i infrastrukturą techniczną. Realizacja tych elementów zagospodarowania zapewni zrównoważony rozwój przestrzenny miasta.

W zakresie głównych elementów infrastruktury technicznej studium zakłada wykorzystanie istniejących obiektów i urządzeń, dla których przewiduje się modernizację, a w miarę



wzrostu potrzeb budowę nowych sieci i urządzeń. System infrastruktury technicznej miasta będzie opierać się przede wszystkim na:

- oczyszczalni ścieków położonej w północnej części miasta przy ul. Zjazd, której przepustowość zaspokoi nowe tereny rozwoju zabudowy;
- stacji redukcyjnej gazu I⁰ przy Szosie Zambrowskiej wraz z budową nowej stacji w zachodniej części miasta;
- trzech głównych stacji zasilania miasta w energię elektryczną, które będą wymagały rozbudowy lub realizacji nowych stacji dla potrzeb projektowanych terenów inwestycyjnych, w tym głównie terenów wskazanych pod rozwój przedsiębiorczości;
- sieci wodociągowej wymagającej stałej rozbudowy w zależności od potrzeb inwestycyjnych oraz konieczności modernizacji ujęć wody dla miasta z głównymi ujęciami zlokalizowanymi w Podgórzu i przy ul. Rybaki;
- składowisku odpadów zlokalizowanym w Czartorii stanowiącego regionalną instalację przetwarzania odpadów komunalnych (RIPOK) zachodniego regionu gospodarki odpadami, do którego należy Łomża.

Obsługa komunikacyjna miasta ulegnie reorganizacji, przede wszystkim ze względu na projektowaną obwodnicę miasta w parametrach drogi S (Via Baltica), stanowiącą jeden z paneuropejskich korytarzy transportowych. Realizacja tej inwestycji zmniejszy ruch tranzytowy przez miasto i odciąży most na Narwi. Ruch lokalny będzie opierał się na istniejącym układzie komunikacyjnym, który w studium przewidziany jest do uzupełnienia i rozbudowy na terenach inwestycyjnych. Docelowa sieć dróg w Łomży będzie miała układ pierścieniowo – promienisty (w dużej części już zrealizowany, wymagający dopełnienia), co stanowi jedno z najbardziej funkcjonalnych rozwiązań z zakresu obsługi komunikacyjnej na terenach silnie zurbanizowanych. Dzięki temu, w układzie komunikacyjnym miasta można wyróżnić kształtujące się trzy ramy komunikacyjne.

Studium określa ponadto kierunki rozwoju pozostałych rodzajów transportu, w tym rowerowego, pieszego, jak również kolejowego i wodnego.

1.3. Kształtowanie zagospodarowania przestrzennego

Dla określenia kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i zasad rozwoju wydzielono strefy polityki przestrzennej miasta oraz kategorie obszarów zainwestowanych



i obszarów rozwoju, dla których wskazano działania związane z utrzymaniem i wzrostem kondycji tych obszarów, zgodnie z podstawowymi kryteriami ich wydzielania, którymi były:

- obecny stan zainwestowania i charakter zagospodarowania;
- jakość środowiska przyrodniczego;
- jakość środowiska kulturowego i charakter krajobrazu miasta;
- stopień urbanizacji;
- możliwości rozwojowe i presja inwestycyjna;
- diagnoza stanu istniejącego.

Dla miasta nie został sporządzony audyt krajobrazowy. Uwarunkowania związane z funkcjonowaniem krajobrazu oraz analizą jego wartości i jakości zostały uwzględnione w mniejszym opracowaniu.

Na tej podstawie wyróżniono następujące kategorie obszarów, z dominacją określonych funkcji zagospodarowania na cele:

- zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- zabudowy wielofunkcyjnej (strefy śródmiejskiej);
- usług (w tym usług publicznych);
- produkcyjno – składowe;
- *zabudowy produkcyjnej, składowej i usługowej wraz z obiektami handlowymi o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²;*
- zieleni – urządzonej i nieurządzonej (w tym usług sportu i wypoczynku, cmentarzy, ogrodów działkowych);
- obsługi technicznej miasta;
- terenów rolnych i niezainwestowanych.

1.4 Struktura użytkowania i zagospodarowania miasta oraz strefy funkcjonalno – przestrzenne. Bilans terenów

Na podstawie analizy uwarunkowań (część A studium) oraz kryteriów opisanych w pkt. 1.3, w związku z rozmieszczeniem elementów struktury przestrzennej miasta w sposób umożliwiający jego zrównoważony rozwój przyjmuje się podział miasta na jednostki strukturalne polityki przestrzennej zamknięte w strefy funkcjonalno – przestrzenne (załącznik nr 2a, rysunek K4), tworzące kierunkową ogólną strukturę



zagospodarowania i użytkowania terenu. Stanowi ona punkt wyjścia do określania bardziej szczegółowych kierunków zagospodarowania miasta. Rozgraniczenie granic stref jest umowna, ale jednocześnie określa zbliżony do siebie sposób zagospodarowania poszczególnych fragmentów miasta.

Wyróżnia się ~~10~~ 11 stref opisanych kolejno:

- tereny zabudowy śródmiejskiej – oznaczone jako strefa IA, – obejmująca stare miasto i strefa IB – jako wielofunkcyjny teren wokół starego miasta. Strefa obejmuje tereny zabudowy historycznej miasta, tereny usług publicznych, tereny zabudowy jednorodzinnej i wielorodzinnej. Strefa położona jest centralnie w stosunku do reszty miasta – jej północną granicę stanowi również granica miasta na rzece Narew. Jest to obszar wskazany do kontynuacji i uzupełnień zabudowy głównie o funkcjach usługowych i mieszkaniowych oraz do przekształceń zabudowy, w tym rewitalizacji zabudowy i przestrzeni publicznych w kierunku funkcji usługowych, w tym związanych z turystyką i rekreacją o charakterze ogólnomiejskim (lokalnym) i ponadlokalnym, a także funkcji mieszkaniowych. Strefa śródmiejska powinna stanowić podstawowy ośrodek usługowy o znaczeniu ponadlokalnym, zgodnie z hierarchią osadniczą województwa podlaskiego, przy jednoczesnej ochronie istniejącej struktury przestrzennej. Granice strefy wyznaczone zostały między innymi w oparciu o ukształtowaną charakterystyczną strukturę zabudowy i dostępność komunikacyjną terenu. Tereny zabudowy śródmiejskiej rozumiane są jako obszary zabudowane;
- tereny kontynuacji i uzupełnień zabudowy z dominacją funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej – strefa oznaczona symbolami: IIA (os. Piaski), IIB (osiedla: Słoneczne, Parkowe, Nowa Łomżyca, Skowronki) IIC (os. Skarpa, zabudowa w rejonie ul. Wąskiej) i IID (os. Kraska). Obejmuje tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z różnych okresów i o różnej intensywności, uzupełnionej zabudową usługową (w tym usług publicznych – głównie w największej strefie IIB), produkcyjno - usługową (głównie w strefie IIB), terenami zieleni miejskiej. Strefa stosunkowo silnie zurbanizowana, sąsiadująca z terenami zabudowy śródmiejskiej i terenami rozwoju zabudowy, stanowiąca największy pod względem powierzchni obszar mieszkaniowy miasta. Wyposażona w podstawowe elementy infrastruktury społecznej. Strefa wskazana do rewitalizacji i rehabilitacji zabudowy oraz



uzupełnienia w urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacyjnej. Tereny kontynuacji i uzupełnień zabudowy z dominacją funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej rozumiane są jako obszary zabudowane;

- tereny kontynuacji i uzupełnień zabudowy z dominacją funkcji mieszkaniowej wielorodzinnej – oznaczone jako strefa III. Strefa obejmuje południową część miasta, powstałą w latach 70 – tych i nadal rozwijającą się. W strefie zlokalizowane są nie tylko usługi podstawowej obsługi mieszkańców, ale również obiekty użyteczności publicznej o znaczeniu ponadlokalnym, jak szpital i centra handlowe (wielkopowierzchniowe obiekty handlowe). Jest to obszar o największej liczbie ludności, najintensywniejszym zainwestowaniu, ale wymagający również działań humanizujących przestrzeń w celu poprawy jej atrakcyjności i jakości życia. Wymaga wzmocnienia w zakresie obsługi komunikacyjnej, szczególnie o charakterze lokalnym. Tereny kontynuacji i uzupełnień zabudowy z dominacją funkcji mieszkaniowej wielorodzinnej rozumiane są jako obszary zabudowane;
- tereny rozwoju zabudowy z dominacją funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej – obejmuje obszary położone we wschodniej (strefa IVA), południowej (strefa IVB), południowo – zachodniej (strefa IVC) i zachodniej (strefa IVD) części miasta. Obecnie tereny te są w niewielkim stopniu zainwestowane (najwyższy wskaźnik urbanizacji notuje się w strefie IVB, w skład której wchodzi m.in. os. Zawady – Przedmieście). Obszary te przeznaczone są do rozwoju zabudowy z przewagą funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej uzupełnionej funkcją usługową. Strefa IV stanowi jeden z podstawowych kierunków rozwoju przestrzennego miasta, który wymaga działań inwestycyjnych w zakresie infrastruktury technicznej i obsługi komunikacyjnej, w tym powiązań z innymi obszarami miasta oraz wyposażenia w urządzenia infrastruktury społecznej. Działania te powinny uwzględniać ograniczenia wynikające z uwarunkowań fizjograficznych. Strefa IVC, charakteryzująca się ekstensywną zabudową, o charakterze podmiejskim, ze względu na peryferyjne położenie względem pozostałej części miasta (na zachód od terenów produkcyjno – składowo – usługowych) oraz potrzeby inwestycyjne, powinna stanowić dalszą perspektywę (nieokreśloną w studium) oraz rezerwę rozwoju przestrzennego miasta w okresie kierunkowym i w związku z tym nie będzie obecnie istotnym kierunkiem ekspansji przestrzennej miasta. Strefa IVD również stanowi



rezerwę rozwoju przestrzennego miasta, której uruchomienie nastąpić powinno po zainwestowaniu stref IVA i IVB. Stanowić będzie zatem kolejny etap ekspansji przestrzennej miasta;

- tereny rozwoju zabudowy z dominacją funkcji mieszkaniowej wielorodzinnej – oznaczone symbolem V. Zlokalizowane są w dwóch rejonach miasta: strefa VA - na zachód od strefy IIA oraz strefa VB - na południe od strefy zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (III). Strefa wymaga wyposażenia w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacyjnej. Uzupełnieniem zabudowy będzie funkcja usługowa służąca podstawowej obsłudze mieszkańców. Na terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wskazane jest ograniczenie intensywności zabudowy w stosunku do zainwestowanej w podobnym charakterze strefy III. Strefa VA stanowi kolejny etap rozwoju miasta i powinna być uruchomiona po pełnym zainwestowaniu strefy VB oraz wypełnieniu się obszarów wskazanych pod zabudowę wielorodzinną w innych rejonach miasta;
- tereny przekształceń zabudowy z dominacją funkcji usługowej – oznaczone jako strefa VI, zlokalizowane pomiędzy ul. Sikorskiego, Poznańską i al. Legionów. Obejmują zabudowę usługową, w tym usług publicznych, obsługi komunikacyjnej, lokalnie zabudowy mieszkaniowej. Uzupełnienie stanowi funkcja produkcyjna, magazynowa i składowa. Centralne położenie strefy pomiędzy terenami zabudowy śródmiejskiej (strefa I), terenami kontynuacji i uzupełnień zabudowy (strefa II i III) oraz terenami rozwoju zabudowy (strefa IV) determinuje pełnienie dla tego terenu funkcji usługowej, również o znaczeniu ponadlokalnym – w tym zintegrowane centrum komunikacyjne, kampus uczelni wyższych, obszar wielkopowierzchniowych obiektów handlowych. W uzasadnionych przypadkach wskazana może być relokacja funkcji uciążliwych do strefy VII. Dodatkowym atutem jest położenie między trzema ramami komunikacyjnymi miasta, dzięki czemu zwiększa się jej dostępność komunikacyjna i atrakcyjność inwestycyjna. Tereny przekształceń zabudowy z dominacją funkcji usługowej rozumiane są jako obszary zabudowane;
- tereny kontynuacji i uzupełnień zabudowy z dominacją funkcji produkcyjnej, składowej i usługowej – oznaczone jako strefa VII; obejmują tereny lokalizacji przemysłu, zakładów produkcyjnych, składów, magazynów, uzupełnionych zabudową usługową i marginalnie mieszkaniową. Strefa położona jest w zachodniej



części miasta, co potencjalnie oddziałuje niekorzystnie na komponenty środowiska przyrodniczego, w tym powietrze na terenie miasta. Ze względu na istniejące zainwestowanie, wyposażenie w infrastrukturę techniczną i dostępność komunikacyjną w studium przewiduje się rozwój strefy w oparciu o istniejący i projektowany układ komunikacyjny, co ułatwi obsługę terenów inwestycyjnych bez konieczności wprowadzania ruchu do centrum miasta. Strefa stanowi największy obszar inwestycyjny Łomży i w okresie kierunkowym będzie wyznaczała potencjał gospodarczy miasta. W strefie przewiduje się także lokalizację wielkopowierzchniowych obiektów handlowych. Tereny przekształceń zabudowy z dominacją funkcji produkcyjnej, składowej i usługowej rozumiane są jako obszary zabudowane oraz obszary zabudowy;

- Dolina Narwi – oznaczona jako strefa VIIIA i VIIIB, obejmuje tereny położone w północnej części miasta wraz z obszarem obejmującym stadion i Bulwary Nadnarwiańskie, objęta jest formami ochrony przyrody (obszar chronionego krajobrazu, obszar Natura 2000) i stanowi strefę ekologiczną (VIIIA) oraz rozwoju turystyki i rekreacji (VIIIB), w granicach których wyznaczony został również obszar szczególnego zagrożenia powodziowego (o prawdopodobieństwie raz na 100 lat - Q1%). Sąsiaduje z terenami kontynuacji i uzupełnień zabudowy oraz terenami zabudowy śródmiejskiej. Stanowi bufor przyrodniczy między obszarami zurbanizowanymi Łomży i rolniczymi gm. Piątnica, w którym rozwijać się będzie funkcja rekreacyjna, sportowa i turystyczna (Bulwary Nadnarwiańskie, plaża, stadion, szlaki piesze i rowerowe). Dolina Narwi jest głównym elementem systemu przyrodniczego miasta, na który składać się będzie również system zieleni strefy IX oraz tereny rolne i otwarte strefy X wraz ze swoimi powiązaniami. Dolina Narwi rozumiana jest jako obszar ograniczonej zabudowy;
- Dolina Łomżyczki – oznaczona jako strefa IX, obejmuje tereny jednego z głównych elementów przyrodniczych zlokalizowanych w zwartej strukturze miasta stanowiącej naturalną granicę przestrzenną między strefą produkcyjno – składowo - usługową a terenami o mniej uciążliwym użytkowaniu. Granice tej strefy delimitują również obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz zalewu powodziowego, na których możliwości zainwestowania są ograniczone. Predysponowana do ograniczenia



zainwestowania i zagospodarowania. Rozumiana jest jako obszar ograniczonej zabudowy;

- tereny otwarte i rolne – oznaczone jako strefa X, obejmują wschodnie, południowe i zachodnie krańce miasta, stanowiące rolniczą przestrzeń produkcyjną oraz kompleksy zielni nieurządzonej. Zlokalizowane pomiędzy obszarami intensywnej urbanizacji miejskiej i ekstensywnej zabudowy obszarów wiejskich gminy Łomża. Uwarunkowania przyrodnicze, techniczne, fizjograficzne oraz wynikające z diagnozy aktualnego stanu zagospodarowania predestynują te obszary do maksymalnego ograniczenia zainwestowania i są rozumiane jako obszar ograniczonej zabudowy.
- *tereny kontynuacji i uzupełnień zabudowy z dominacją funkcji produkcyjnej, składowej i usługowej – oznaczone jako strefa XI, obejmują tereny położone między ul. Meblową i ul. Wojska Polskiego a granicą miasta. Ukierunkowane na rozwój zabudowy składowej, przemysłowej, produkcyjnej i usługowej wraz z obiektami handlowymi o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m². Celem wyznaczenia kierunku jest umożliwienie realizacji zabudowy komercyjnej o wysokiej intensywności zagospodarowania terenu, a przez to realizacja postulatów strategicznych Planu zagospodarowania województwa podlaskiego dla miejskiego obszaru funkcjonalnego ośrodka subregionalnego Łomży. Miejskowy plan zagospodarowania przestrzennego województwa podlaskiego wskazuje na potrzebę utworzenia w Łomży dużego centrum logistycznego, które mogłoby przyczynić się do stworzenia większego kompleksu działalności gospodarczej lub utworzyć załączek nowego klastra gospodarczego. Zgodnie z przyjętymi w Planie zagospodarowania przestrzennego województwa podlaskiego Kierunkami poprawy i rozwoju infrastruktury dla rozwoju inwestycji gospodarczych MOF w Łomży wskazano lokalizację Centrum Produkcyjno-Logistycznego oraz terenów innowacyjno-produkcyjno-usługowych. Aby realizacja tego typu inwestycji była możliwa w Studium wskazano obszar o wyższych względem innych części miasta parametrach zabudowy.*

Dla wskazanych stref funkcjonalno – przestrzennych określone zostały priorytety polityki przestrzennej oraz zadania dotyczące działań planistycznych, w tym ustalenia kierunków zagospodarowania przestrzennego i zmian w strukturze przestrzennej miasta oraz w przeznaczeniu terenów, które powinny stanowić wytyczne do sporządzanych miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, jako aktów prawa miejscowego o większym stopniu szczegółowości. Za nienaruszające ustaleń studium uznaje się wypełnienie postulatów zawartych w kierunkach zagospodarowania oraz ich rozszerzenie



i uzupełnienie, które nie kolidują z ich funkcją podstawową, nie zmieniają zagospodarowania oraz warunków środowiska przyrodniczego i kulturowego.

Liczba ludności Łomży w 2018 r. wynosi 62 511 mieszkańców. Prognoza demograficzna dla Łomży (GUS, ~~2011~~ 2016) przewiduje spadek liczby ludności do ok. ~~58 700~~ 62 395 mieszkańców do roku 2020, a do roku 2030 do ok. ~~54 600~~ 60 466 mieszkańców, czyli o ~~11~~ 3%. *W 2018 r. w Łomży zameldowanych jest 12 723 mieszkańców w wieku poprodukcyjnym.* Ludności w wieku poprodukcyjnym do roku 2030 przybędzie o ~~78~~ 40%, przy jednoczesnym spadku liczby mieszkańców w wieku przedprodukcyjnym (o ~~22~~ 10%) i produkcyjnym (o ~~28~~ 15%). Ograniczenie tej tendencji będzie wymagało między innymi poprawy jakości i komfortu życia i zamieszkania oraz kreowania skutecznej polityki w zakresie tworzenia miejsc pracy oraz silnych powiązań społeczno – gospodarczych.

Bilans terenów

Analizując uwarunkowania w zakresie demografii, zasobów mieszkaniowych, środowiska przyrodniczego, możliwości finansowych miasta i mieszkańców oraz na podstawie trendów obejmujących miasta województwa podlaskiego ocenia się, że Łomża dysponuje zbyt małą liczbą mieszkań, których powierzchnia jest niższa od średniej dla miast powiatowych województwa podlaskiego. Szczegółowa analiza w zakresie bilansu terenów oraz powierzchni zapotrzebowania na nowe tereny rozwoju zabudowy została opisana w rozdz. ~~16-17~~. Na podstawie bilansu terenów ocenia się, że:

- powierzchnia nowych terenów mieszkaniowych wynosić będzie 118 ha, z czego 48 ha pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną, a 70 ha pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną,
- nadwyżka powierzchni użytkowej nowych mieszkań wskazanych w studium w stosunku do określonego zapotrzebowania na tereny zabudowy mieszkaniowej wyniesie 16,2%,
- powierzchnia nowych terenów zabudowy usługowej potrzebnej do obsługi terenów mieszkaniowych wyniesie ok. 12 ha (wzrost o ok. 10% w stosunku do obecnej powierzchni),
- ~~— powierzchnia nowych terenów zabudowy produkcyjnej, przemysłowej, składów, baz i magazynów wyniesie ok. 18 ha (wzrost o ok. 20% w stosunku do obecnej powierzchni),~~



- maksymalna powierzchnia nowych terenów zabudowy produkcyjnej, usługowej przemysłowej, składów, baz i magazynów wyniesie, zgodnie z bilansem terenów, ok. 198 ha;
- łączny szacowany koszt budowy nowej infrastruktury drogowej wyniesie 60 091 480 zł (2 003 049 zł w skali roku),
- *szacowany koszt budowy nowej infrastruktury drogowej dla zmiany Studium wyniesie około 16 800 000 mln zł,*
- łączny szacowany koszt budowy nowej infrastruktury społecznej wyniesie 55 000 000 zł (1 800 000 zł w skali roku).

Mając jednak na uwadze powyższe wnioski oraz prognozy dotyczące zmian liczby ludności miasta, niepewność procesów rozwojowych studium wprowadza etapowanie rozwoju przestrzennego poszczególnych stref funkcjonalno – przestrzennych, dotyczących w szczególności zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej (rysunek K4). Wpłyne to na ograniczenie chaotycznego rozwoju oraz pozwoli na racjonalne wykorzystanie środków finansowych budżetu miasta na obsługę komunikacyjną i techniczną terenów rozwojowych oraz na usługi społeczne, które również stanowią zadania własne gminy. Przełożenie możliwości finansowania systemów komunikacji oraz infrastruktury technicznej i społecznej będzie ujęte w wieloletnich prognozach finansowych, a wielkość środków będzie zależna od tempa rozwoju i zapotrzebowania na nowe tereny inwestycyjne. Ponadto pozwoli na dokonanie podsumowania i weryfikacji terenów stanowiących ofertę inwestycyjną po pewnym czasie obowiązywania studium. Etapowanie zagospodarowania dla konkretnych stref zostało wskazane w rozdz. 2.1. Za ogólną zasadę etapowania przyjmuje się uzupełnienie zabudowy na terenach niezainwestowanych lub wymagających dopelnienia i posiadających miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego, wyposażonych w infrastrukturę techniczną i komunikacyjną zlokalizowanych w większości w granicach istniejących struktur przestrzennych (np. os. Mazowieckie, Zawady – Przedmieście, rejon ul. Wąskiej). Kolejnym, II etapem powinna być urbanizacja zachodniej części miasta, która nie posiada jeszcze niezbędnej obsługi komunikacyjnej, nie jest wyposażona w infrastrukturę techniczną oraz nie jest objęta miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego.



Realizacja II etapu powinna rozpocząć się po wykorzystaniu istniejących przygotowanych terenów inwestycyjnych.

Dodatkowo, istotnym czynnikiem rozwoju przestrzennego miasta będzie podnoszenie atrakcyjności i zwiększania komfortu na obszarach zurbanizowanych, które powinny hamować proces dezurbanizacji. Zaproponowana powierzchnia nowych terenów urbanizacji powinna sprzyjać temu procesowi oraz zapewnić poprawę jakości i komfortu życia mieszkańców, w tym zwiększenie atrakcyjności miasta do rozwoju innych funkcji, w tym o znaczeniu ponadlokalnym.

2. Kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów

2.1 Kierunki zagospodarowania przestrzennego dla poszczególnych stref

2.1.1 Tereny zabudowy śródmiejskiej – IA i IB

Tereny zabudowy śródmiejskiej obejmują swoim zasięgiem Stare Miasto (strefa IA), oraz tereny bezpośrednio sąsiadujące ze Starym Miastem o zbliżonych: strukturze przestrzennej, funkcji i problemach urbanistycznych – strefa IB. Strefy charakteryzują się najwyższym potencjałem kulturowym, społecznym i estetycznym. W zagospodarowaniu strefy należy uwzględnić uwarunkowania wynikające z wartości historycznych i kontynuować działania rewaloryzacyjne. Konieczna jest dalsza aktywizacja strefy poprzez między innymi lokalizację usług centrotwórczych oraz wzrost jakości i estetyki przestrzeni publicznych. Dla stref tych określa się:

Strefa	Kierunki zagospodarowania
IA (rejon Starego Miasta)	– strefa przekształceń zabudowy mieszkaniowo – usługowej i uzupełnień zabudowy o charakterze centrotwórczym i ogólnomiejskim; – postulowana lokalizacja zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej o charakterze śródmiejskim w formie pierzei; – wprowadzenie usług do parterów już istniejącej zabudowy (szczególnie dotyczy zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej przy głównych ciągach komunikacyjnych strefy);



- zwiększenie efektywności wykorzystania rezerw terenowych poprzez intensyfikację zabudowy wielofunkcyjnej (np. ul. Gielczyńska, ul. Rybaki, pl. Niepodległości);
- zachowanie i uzupełnienie funkcji usług publicznych;
- podniesienie atrakcyjności estetycznej poprzez eliminację i wymianę zabudowy w złym stanie technicznym, poprawa wizerunku obiektów poprzez modernizację i remonty, zwiększenie atrakcyjności przestrzeni publicznych (np. pl. Niepodległości);
- rewaloryzacja i rewitalizacja zabytкового układu i struktury zabudowy oraz modernizacja i poprawa estetyki ciągów jezdnych, pieszych i placów, poprzez m.in. jednolitą nawierzchnię, wprowadzenie małej architektury i zieleni, odpowiedniego oznakowania – systemu informacji miejskiej, jednolitego oświetlenia ulic;
- intensyfikacja działań przestrzennych i funkcjonalnych związanych z kreowaniem przestrzeni publicznych;
- ochrona skarpy nadnarwiańskiej i panoramy miasta;
- wzmocnienie zieleni izolacyjnej wzdłuż ulic;
- wprowadzenie stref ruchu uspokojonego;
- eliminacja ruchu tranzytowego, ograniczenie ruchu na pl. Kościuszki – realizowana przez budowę obejścia drogowego Łomży;
- bilansowanie ilości miejsc parkingowych w zależności od potrzeb i dostępności terenu;
- eliminacja obiektów kolizyjnych funkcjonalnie.

Kierunki zagospodarowania powinny uwzględniać zasady:

- założeń do programów rewitalizacji miasta;
- ochrony ekspozycji i sylwety miasta;
- ochrony przyrody – dla istniejących pomników przyrody i terenów zieleni miejskiej (w tym parków oraz terenów zieleni urządzonej);
- ochrony wynikające z przepisów odrębnych, w tym projektowanej strefy ochrony ujęć wody, szczególnego zagrożenia powodzią oraz terenów narażonych na osuwanie się mas ziemnych;



	– ochrony zabytków, lokalizacji stref ochrony konserwatorskiej, w tym zabytków archeologicznych; – dotyczące wskaźników zagospodarowania i zainwestowania terenu określonych w rozdz. 2.2.
IB (rejon ul. Pięknej, Sklodowskiej – Curie, os. Monte Cassino Marynarskiej, Rybaki,)	– strefa przekształceń zabudowy mieszkaniowo – usługowej i uzupełnień zabudowy o charakterze centrotwórczym i ogólnomiejskim; – rewaloryzacja i rewitalizacja struktury zabudowy, w tym istniejącej zabudowy wielorodzinnej i zabudowy użyteczności publicznej; – zachowanie i uzupełnienie funkcji usług publicznych i doposażenie terenu w urządzenia infrastruktury społecznej; – podniesienie atrakcyjności estetycznej poprzez eliminację zabudowy w złym stanie technicznym, poprawa wyglądu obiektów poprzez modernizację i remonty; – eliminacja obiektów kolizyjnych funkcjonalnie; – rewitalizacja przestrzeni publicznych, ciągów pieszych, placów oraz parków, w tym terenów położonych przy ulicach: Kopernika, Skłodowskiej – Curie, Rybaki, Woziwodzkiej, al. Legionów; – wzmocnienie zieleni izolacyjnej wzdłuż głównych ciągów komunikacyjnych, w tym: gen. Sikorskiego, al. Legionów, Wojska Polskiego; – eliminacja ruchu tranzytowego; – bilansowanie ilości miejsc parkingowych w zależności od potrzeb i dostępności terenu. <u>Kierunki zagospodarowania powinny uwzględniać zasady:</u> – ochrony przyrody, w tym położenia w granicach obszarów Natura 2000; – ochrony ekspozycji i sylwety miasta; – założeń do programów rewitalizacji miasta; – ochrony wynikające z przepisów odrębnych, w tym projektowanej strefy ochrony ujęć wody (rejon ul. Rybaki), szczególnego zagrożenia powodzią (rejon ulic: Rybaki i Zamiejskiej, Nadnarwiańskiej) oraz



	terenów narażonych na osuwanie się mas ziemnych (rejon ulic: Rybaki, Woziwodzkiej); – ochrony zabytków, lokalizacji stref ochrony konserwatorskiej, w tym zabytków archeologicznych; – ochrony przyrody – dla istniejących pomników przyrody; – dotyczące wskaźników zagospodarowania i zainwestowania terenu określonych w rozdz. 2.2.
--	--

2.1.2 Tereny kontynuacji i uzupełnień zabudowy z dominacją funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej – IIA, IIB, IIC, IID

Stanowią strefy o wysokim stopniu zainwestowania i znaczącym potencjałem społeczno – demograficznym. W tych strefach dominującym kierunkiem będzie kontynuacja i uzupełnienie zabudowy mieszkaniowej, głównie jednorodzinnej z koniecznością wzmocnienia funkcji usługowej. Postuluje się konieczność podnoszenia standardów i estetyki istniejącej oraz projektowanej zabudowy, a także możliwości jej uzupełniania, głównie w podstrefie IIA. W strefie tej ustalono następujące kierunki polityki przestrzennej:

Strefa	Kierunki zagospodarowania
IIA (os. Narew, os. Maria, os. Piaski)	– strefa przekształceń zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej uzupełnionej zabudową usługową; – uzupełnianie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, głównie w zachodniej części strefy z zapewnieniem dostępu do terenów rekreacji i systemu zieleni miejskiej służących również terenom sąsiednich stref; – uzupełnienie zabudowy o funkcje usług podstawowej obsługi mieszkańców, doposażenie terenu w urządzenia infrastruktury społecznej; – uzupełnienie zabudowy mieszkaniowej przy ul. Piaski; – nie wskazuje się lokalizacji nowych terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej; – wykształcenie lokalnego ośrodka usługowego dla mieszkańców osiedla;



	– uporządkowanie i poprawa standardu zabudowy mieszkaniowej i usługowej wzdłuż głównych ciągów komunikacyjnych; – podniesienie atrakcyjności estetycznej poprzez eliminację zabudowy w złym stanie technicznym, poprawa wyglądu obiektów poprzez modernizację i remonty; – eliminacja obiektów kolizyjnych funkcjonalnie; – uzupełnienie lokalnych powiązań komunikacyjnych w oparciu o ul. Strzelców Kurpiowskich; – wzmocnienie zieleni izolacyjnej wzdłuż głównych ciągów komunikacyjnych, w tym: Wojska Polskiego i projektowanego połączenia ul. Strzelców Kurpiowskich z trzecią ramą komunikacyjną (odcinek łączący ul. Nowogrodzką i ul. Wojska Polskiego); – stworzenie powiązań pieszych i rowerowych z centrum miasta, terenami rekreacyjnymi i pozostałymi osiedlami miasta, w tym z Groblą Jednaczewską oraz z innymi obszarami określonymi na podstawie wskazanego w studium systemu powiązań zieleni publicznej. <u>Kierunki zagospodarowania powinny uwzględniać zasady:</u> – ochrony wynikającej z przepisów odrębnych, w tym obszarów szczególnego zagrożenia powodzią; – ochrony zabytków, w tym zabytków archeologicznych; – rozwoju układu komunikacyjnego wskazanego w studium; – dotyczące wskaźników zagospodarowania i zainwestowania terenu określonych w rozdz. 2.2.
IIB (os. Łomżyca, Staszica, Nowa Łomżyca, Maria, Skowronki, Parkowe,	– strefa przekształceń zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej uzupełnionej zabudową usługową; – uzupełnienie zabudowy o funkcje podstawowej obsługi mieszkańców oraz usług o charakterze ogólnomiejskim, doposażenie terenu w urządzenia infrastruktury społecznej zarówno wewnątrz strefy jak i wzdłuż głównych ciągów komunikacyjnych; – uzupełnienie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w oparciu o plany miejscowe na terenach położonych na północ od ul.



Młodych, Słoneczne)	Nowogrodzkiej z uwzględnieniem zagrożeń środowiskowych (obszary szczególnego zagrożenia powodzią); – przekształcenie istniejącej zdegradowanej zabudowy przemysłowej i produkcyjnej przy ul. Nowogrodzkiej; – wykształcenie lokalnego ośrodka usługowego dla mieszkańców, w oparciu o rejon ulic: Sikorskiego i Wojska Polskiego; – podniesienie atrakcyjności estetycznej poprzez eliminację zabudowy w złym stanie technicznym, poprawa wyglądu obiektów poprzez modernizację i remonty; – kreowanie przestrzeni publicznych na bazie istniejących struktur przestrzennych, parków, terenów zieleni, placów, ciągów pieszych; – wzmocnienie zieleni izolacyjnej wzdłuż głównych ciągów komunikacyjnych, w tym: ulic: gen. Sikorskiego, Nowogrodzkiej, Wojska Polskiego; – wzmocnienie i utrzymanie systemu zieleni publicznej wraz z powiązaniami z innymi strefami funkcjonalnymi miasta; – tworzenie powiązań pieszych i rowerowych z centrum miasta, terenami rekreacyjnymi i pozostałymi osiedlami miasta; – eliminacja obiektów kolizyjnych funkcjonalnie; <u>Kierunki zagospodarowania powinny uwzględniać zasady:</u> – ochrony przyrody, w tym pomników przyrody; – ochrony wynikającej z przepisów odrębnych, w tym obszarów szczególnego zagrożenia powodzią; – ochrony zabytków, w tym ochrony zabytków archeologicznych; – dotyczące wskaźników zagospodarowania i zainwestowania terenu określonych w rozdz. 2.2.
IIC (os. Skarpa, Pociejewo, rejon ul. Wąskiej, i Zdrojowej)	– strefa kontynuacji i przekształceń zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej; – uzupełnienie zabudowy wzdłuż ul. Zdrojowej, z uwzględnieniem terenów zagrożeń środowiskowych (szczególnego zagrożenia powodziowego, osuwania się mas ziemnych);



	– podniesienie atrakcyjności estetycznej poprzez eliminację zabudowy w złym stanie technicznym, poprawa wyglądu obiektów poprzez modernizację i remonty; – wykreowanie przestrzeni publicznych na bazie istniejących struktur przestrzennych w tym zabytkowego cmentarza i projektowanego systemu powiązań zieleni publicznej; – tworzenie powiązań pieszych i rowerowych z centrum miasta, terenami rekreacyjnymi i pozostałymi osiedlami miasta; – wzmocnienie zieleni izolacyjnej wzdłuż głównych ciągów komunikacyjnych, w tym: Szosy Zambrowskiej i ul. Sikorskiego; <u>Kierunki zagospodarowania powinny uwzględniać zasady:</u> – ochrony wynikającej z przepisów odrębnych, w tym zakazów wynikających z występowania obszarów szczególnego zagrożenia powodzią i osuwania się mas ziemnych; – ochrony zabytków, lokalizacji stref ochrony konserwatorskiej, w tym zabytków archeologicznych; – dotyczące wskaźników zagospodarowania i zainwestowania terenu określonych w rozdz. 2.2.
IID (os. Kraska)	– strefa kontynuacji i przekształceń zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej uzupełnionej zabudową usługową; – uzupełnienie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w północnej części strefy; – wykształcenie lokalnego ośrodka usługowego; – poprawa dostępności osiedla z głównych ciągów komunikacyjnych miasta (barierę stanowi linia kolejowa); – stworzenie powiązań z systemem zieleni publicznej Doliny Łomżyczki - sąsiedniej strefy IX; <u>Kierunki zagospodarowania powinny uwzględniać zasady:</u> – ochrony wynikającej z przepisów odrębnych, w tym obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz stref od obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej;



	– dotyczące wskaźników zagospodarowania i zainwestowania terenu określonych w rozdz. 2.2.
--	---

2.1.3 Tereny kontynuacji i uzupełnień zabudowy z dominacją funkcji mieszkaniowej wielorodzinnej - III

Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wskazane są jako obszary kontynuacji i uzupełnień z uwzględnieniem działań i przekształceń wykorzystujących nowe rozwiązania techniczne w celu humanizacji i rehabilitacji zabudowy i przestrzeni miejskiej (głównie budynków z „wielkiej płyty” wraz z ich otoczeniem). Strefa wymaga poprawy warunków jakości i komfortu życia również poprzez lokalizację i udostępnianie mieszkańcom infrastruktury społecznej.

Strefa	Kierunki zagospodarowania
III (os. Jantar, Górka Zawadzka, Mazowieckie, Konstytucji, Armii Krajowej, Medyk)	– strefa kontynuacji i uzupełnień zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej; – uzupełnienie zabudowy funkcją usługową, w tym usług o znaczeniu ogólnomiejskim i ponadlokalnym, głównie wzdłuż ul. Zawadzkiej al. Piłsudskiego i ul. Łagody; – uzupełnienie zabudową mieszkaniową wielorodzinną terenów w północno – wschodniej części strefy; – realizacja funkcji usługowych wzdłuż głównych ciągów komunikacyjnych strefy; – możliwość lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2 000 m², zgodnie z rysunkiem studium – załącznikiem nr 2a; – wykształcenie w powiązaniu z siecią powiązań zieleni publicznej stref wypoczynku, rekreacji i sportu; – uporządkowanie i poprawa standardu zabudowy mieszkaniowej i usługowej wzdłuż głównych ciągów komunikacyjnych; – wzmocnienie i utrzymanie systemu zieleni publicznej (w tym ogrodów działkowych) wraz z powiązaniami z innymi strefami funkcjonalnymi miasta; – poprawa dostępności komunikacyjnej terenów zainwestowanych;



	<u>Kierunki zagospodarowania powinny uwzględniać zasady:</u> – ochrony wynikającej z przepisów odrębnych, w tym stref od obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej; – ochrony zabytków, lokalizacji stref ochrony konserwatorskiej, w tym zabytków archeologicznych; – dotyczące wskaźników zagospodarowania i zainwestowania terenu określonych w rozdz. 2.2.
--	--

2.1.4 Tereny rozwoju zabudowy z dominacją funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej – IVA, IVB, IVC, IVD

Ze względu na zróżnicowany charakter obszarów, intensywność zabudowy oraz położenie w strukturze przestrzennej miasta, wyróżnia się strefy: IVA – na wschód od strefy III, w rejonie ul. Wąskiej, IVB – na południe i wschód od ul. Przykoszarowej i na północ od Szosy do Mężenina, IVC – w rejonie ul. Mała Kraska i strefę IVD – na zachód od os. Maria i Narew. Tereny w granicach tych stref położone są w sąsiedztwie istniejących, zabudowanych jednostek strukturalnych miasta. Należy przy tym uwzględnić szczególnie charakter strefy IVC, która nie będzie obszarem koncentracji nowej zabudowy, a jedynie uzupełnieniem już istniejącej struktury położonej wzdłuż ul. Mała Kraska. Strefa ta nie posiada predyspozycji do pełnienia funkcji mieszkaniowych o większej intensywności, ze względu na znaczne odległości od centrum miasta oraz niższą atrakcyjność lokalizacji (sąsiedztwo strefy VII).

Studium określa ponadto zasady etapowania rozwoju zabudowy dla funkcji mieszkaniowej strefy IV. Podyktowane jest to znaczną powierzchnią obszarów inwestycyjnych oraz ograniczonymi możliwościami finansowymi miasta w zakresie lokalizacji infrastruktury technicznej oraz infrastruktury drogowej i społecznej stanowiącej zadanie własne gminy oraz kosztami opracowania planów miejscowych dla terenów wskazanych pod zabudowę. Takie działania pozwolą ponadto kształtować ład przestrzenny oraz zapobiegać nieograniczonemu rozlewaniu się zabudowy.

Zainwestowanie stref: IVA i IVB powinno być realizowane w pierwszej kolejności równoległe z uzupełnianiem zabudowy w strefach I - III. Strefy te posiadają wystarczająco wykształcony układ komunikacyjny i infrastrukturę techniczną oraz znajdują się pod presją inwestycyjną. Stanowią ponadto naturalny kierunek rozwoju przestrzennego miasta.



Zagospodarowanie tych terenów będzie zatem wymagało mniejszych nakładów finansowych miasta oraz zaspokoi potrzeby inwestorów w pierwszej fazie realizacji założeń zawartych w studium. Strefa IVC ze względu na swój niewielki potencjał rozwojowy nie będzie stanowiła ważnej rezerwy terenowej, miasta. Jej zainwestowanie będzie polegało na uzupełnieniu zabudowy na pojedynczych działkach budowlanych. Strefa IVD będzie natomiast rezerwą (jako etap II rozwoju przestrzennego miasta), której zainwestowanie powinno rozpocząć się po ewentualnym wykorzystaniu istniejących zasobów, czyli przede wszystkim strefy IVA i IVB.

W strefach tych określa się następujące kierunki polityki przestrzennej:

Strefa	Kierunki zagospodarowania
IVA (rejon ul. Wąskiej)	– strefa rozwoju z dominacją zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej; – lokalizacja zabudowy mieszkaniowej o niskiej intensywności na terenach położonych na północ od Szosy Zambrowskiej; – ograniczenie rozwoju zabudowy na terenach wskazanych jako system powiązań ekologicznych oraz na terenach o niekorzystnych uwarunkowaniach fizjograficznych (duże deniwelacje terenu, szczególnie w strefie krawędziowej doliny Narwi); – ograniczenie lokalizacji zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej; – eliminacja obiektów kolizyjnych funkcjonalnie; – kreowanie lokalnego ośrodka usługowego wzdłuż ul. Wąskiej; – wykształcenie w powiązaniu z siecią powiązań zieleni publicznej stref wypoczynku, rekreacji i sportu; – wykreowanie systemu zieleni towarzyszącej zabudowie i powiązanie jego z systemem zieleni pozostałych stref, w tym również z Doliną Narwi; – wzmocnienie zieleni izolacyjnej wzdłuż Szosy Zambrowskiej; – uwzględnienie projektowanych powiązań komunikacyjnych o charakterze ogólnomiejskim i ponadlokalnym (projektowane połączenie z al. Piłsudskiego i ulica łącząca Szosę do Mężenina i ul. Zdrojową);



	– rozbudowa lokalnego układu komunikacyjnego i wyposażenie terenu w urządzenia infrastruktury technicznej; – tworzenie powiązań pieszych i rowerowych z centrum miasta, terenami rekreacyjnymi i pozostałymi osiedlami miasta poprzez system powiązań zieleni publicznej; – rozbudowa sieci infrastruktury technicznej niezbędnej do obsługi mieszkańców; <u>Kierunki zagospodarowania powinny uwzględniać zasady:</u> – ochrony wynikającej z przepisów odrębnych, w tym terenów narażonych na osuwanie się mas ziemnych; – ochrony zabytków, lokalizacji stref ochrony konserwatorskiej; – rozwoju układu komunikacyjnego wskazanego w studium; – przebiegu i lokalizacji stref od obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej; – dotyczące wskaźników zagospodarowania i zainwestowania terenu określonych w rozdz. 2.2.
IVB (rejon Szosy do Mężenina, Zawady Przemieście)	– strefa rozwoju zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej; – uzupełnienie zabudowy mieszkaniowej funkcją usługową, w tym o charakterze ogólnomiejskim, głównie wzdłuż przedłużenia ul. Zawadzkiej; – uzupełnienie zabudowy os. Zawady – Przedmieście; – uzupełnienie zabudowy usługowej w rejonie skrzyżowania al. Legionów z Szosą do Mężenina; – kompleksowa realizacja zabudowy usług towarzyszących zabudowie mieszkaniowej, w tym obiektów użyteczności publicznej służących mieszkańcom, w powiązaniu ze strefą III; – wykształcenie jednolitych i czytelnych struktur zabudowy o podobnym charakterze i intensywności zabudowy, w tym zabudowy realizowanej w sposób zorganizowany (deweloperski); – poprawa dostępności komunikacyjnej obszaru poprzez podłączenie strefy do istniejących układów drogowych i realizacja nowych, w tym połączenia ul. Zawadzkiej i Szosy do Mężenina;



	– wykształcenie spójnego z siecią powiązań zieleni publicznej stref wypoczynku, rekreacji i sportu; – uwzględnienie proponowanych ciągów ekologicznych i wykształcenie na ich podstawie terenów i powiązań zieleni publicznej; – utworzenie powiązań pieszych i rowerowych z centrum miasta, terenami rekreacyjnymi i pozostałymi osiedlami miasta; – rozbudowa sieci infrastruktury technicznej niezbędnej do obsługi mieszkańców, w tym przede wszystkim sieci kanalizacji sanitarnej, deszczowej i wodociągowej w ramach aglomeracji ściekowej; <u>Kierunki zagospodarowania powinny uwzględniać zasady:</u> – przebiegu i lokalizacji stref od obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej; – rozwoju układu komunikacyjnego wskazanego w studium; – występowania niekorzystnych warunków fizjograficznych, w tym dolin stanowiących system powiązań ekologicznych; – rozwiązania problemu odbioru wód opadowych z terenu (m.in. poprzez lokalizację w południowej części miasta zbiornika retencyjnego na wody opadowe); – dotyczące wskaźników zagospodarowania i zainwestowania terenu określonych w rozdz. 2.2.
IVC (rejon ul. Mała Kraska)	– strefa uzupełnienia i kontynuacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej o niskiej intensywności – strefa rezerwy terenowej do zainwestowania w kolejnych etapach; – ograniczenie zabudowy na terenach określonych jako system powiązań ekologicznych; – wprowadzenie zieleni izolacyjnej na terenach styku stref zabudowy produkcyjno - usługowej i funkcji mieszkaniowych; – rozbudowa sieci infrastruktury technicznej niezbędnej do obsługi mieszkańców; <u>Kierunki zagospodarowania powinny uwzględniać zasady:</u> – ochrony wynikającej z przepisów odrębnych, w tym stref od obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej;



	– dotyczące wskaźników zagospodarowania i zainwestowania terenu określonych w rozdz. 2.2.
IVD (na zachód od os. Maria i Narew)	– strefa rezerwy terenowej (etap II), której wykorzystanie powinno być uzależnione od zainwestowania pozostałych terenów, w szczególności strefy IVA i IVB; – strefa rozwoju zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej o niskiej intensywności; – uzupełnienie zabudowy mieszkaniowej funkcją usługową, wzdłuż projektowanych ciągów komunikacyjnych oraz na granicy ze strefą VA – zabudowy wielorodzinnej; – kompleksowa realizacja zabudowy usług towarzyszących zabudowie mieszkaniowej, w tym obiektów użyteczności publicznej służących mieszkańcom; – wykształcenie jednolitych i czytelnych struktur zabudowy o podobnym charakterze i intensywności zabudowy, w tym zabudowy zorganizowanej; – ukształtowanie terenów sportowo – rekreacyjnych wzdłuż ciągów ekologicznych; – poprawa dostępności komunikacyjnej obszaru poprzez realizację ciągów komunikacyjnych – w tym przede wszystkim połączenia ul. Nowogrodzkiej i ul. Wojska Polskiego; – utworzenie powiązań pieszych i rowerowych z centrum miasta, terenami rekreacyjnymi i pozostałymi osiedlami miasta; – uwzględnienie proponowanych ciągów ekologicznych i wykształcenie na ich podstawie terenów i powiązań zieleni publicznej oraz ochronnej, łączącej tereny niezainwestowane na wschodzie, dolinę Łomżyczki i obszary istniejącej zabudowy; – realizacja sieci infrastruktury technicznej niezbędnej do obsługi terenów zabudowy, w tym przede wszystkim sieci kanalizacji sanitarnej, deszczowej i wodociągowej; <u>Kierunki zagospodarowania powinny uwzględniać zasady:</u>



	– przebiegu i lokalizacji stref od obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej; – rozwoju układu komunikacyjnego wskazanego w studium; – służące realizacji systemu powiązań ekologicznych; – dotyczące wskaźników zagospodarowania i zainwestowania terenu określonych w rozdz. 2.2.
--	---

2.1.5 Tereny rozwoju zabudowy z dominacją funkcji mieszkaniowej wielorodzinnej – VA i VB

Strefy intensywnych procesów urbanizacyjnych (zabudowa wielorodzinna), wymagająca stworzenia systemu obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej, szczególnie w zachodniej części miasta. Strefa VA jest nową jednostką wykreowaną na terenach dotąd niezainwestowanych, które były już jednak przedmiotem analiz przestrzennych we wcześniejszych okresach rozwoju miasta. Będzie stanowić punkt ciężenia w tej części miasta wraz z projektowanym w pobliżu kompleksem usługowym (w strefie VII). Strefa VA stanowi nową ofertę przestrzenną rozwoju zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (realizowana jako etap II rozwoju miasta), zlokalizowana jest na korzystnym pod względem fizjograficznym terenie.

Zainwestowanie tej strefy powinno rozpocząć się po wykorzystaniu terenów strefy VB (rejon ul. Zawadzkiej i Sybiraków) oraz uzupełnieniu zabudowy strefy III (jest to element etapowania zabudowy i rozwoju przestrzennego miasta, o czym mowa w rozdz. 2.1). Strefa VB będzie natomiast uzupełnieniem już wykształconego systemu zabudowy wielorodzinnej strefy III i wskazana jest do zainwestowania w pierwszej kolejności. Jej chłonność jest ograniczona

Strefa	Kierunki zagospodarowania
VA (rejon przedłużenia ul. Meblowej od ul. Wojska Polskiego w kierunku ul. Nowogrodzkiej)	– strefa rozwoju zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej; – wskazana jest niska intensywność zabudowy, z dużym udziałem powierzchni biologicznie czynnych; – priorytet dla zorganizowanych form inwestycyjnych (tzw. zabudowa deweloperska, kompleksowa); – uzupełnienie zabudowy funkcją usługową służącą podstawowej obsłudze mieszkańców;



	– wykreowanie lokalnego (osiedlowego) centrum usługowego w rejonie połączeń projektowanych ciągów komunikacyjnych; – rozwój układu komunikacyjnego wewnątrz strefy w oparciu o trzecią ramę komunikacyjną i przedłużenie ul. Meblowej; – wykreowanie przestrzeni publicznych na terenach wskazanych do zabudowy, w tym stref wypoczynku, rekreacji i sportu; – możliwość powiększenia cmentarza przy ul. Wojska Polskiego o tereny przyległe do istniejącego i lokalizacja nowego w sąsiedztwie istniejącego; – wprowadzenie zieleni izolacyjnej na terenach styku funkcji produkcyjno – usługowych i magazynowych z funkcją mieszkaniową; – utworzenie powiązań pieszych i rowerowych z centrum miasta, terenami rekreacyjnymi i pozostałymi częściami miasta; – powiązanie funkcjonalne i przestrzenne systemem zieleni miejskiej z innymi strefami, w tym ze strefą IX; – powiązanie funkcjonalne i urbanistyczne z terenami sąsiednimi, o innej strukturze i charakterze zabudowy; – budowa sieci infrastruktury technicznej niezbędnej do obsługi mieszkańców. <u>Kierunki zagospodarowania powinny uwzględniać zasady:</u> – ochrony wynikającej z przepisów odrębnych, w tym stref od obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej (w tym linii elektroenergetycznych wysokich napięć); – dotyczące wskaźników zagospodarowania i zainwestowania terenu określonych w rozdz. 2.2.
VB (na wschód od przedłużenia ul. Zawadzkiej)	– strefa rozwoju zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej; – priorytet dla zorganizowanych form inwestycyjnych (tzw. zabudowa deweloperska, kompleksowa); – wykreowanie lokalnego centrum usługowego w rejonie połączeń projektowanych ciągów komunikacyjnych o znaczeniu ogólnomiejskim;



	– rozwój układu komunikacyjnego wewnątrz strefy; – uwzględnienie w zagospodarowaniu terenów systemu powiązań ekologicznych; – budowa sieci infrastruktury technicznej niezbędnej do obsługi mieszkańców. <u>Kierunki zagospodarowania powinny uwzględniać zasady:</u> – ochrony wynikającej z przepisów odrębnych, w tym stref od obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej; – dotyczące wskaźników zagospodarowania i zainwestowania terenu określonych w rozdz. 2.2.
--	---

2.1.6 Tereny przekształceń zabudowy z dominacją funkcji usługowej – VI

Strefa ma charakter produkcyjno – składowo – usługowy. Należy dążyć do przekształceń zabudowy w kierunku funkcji usługowych, w tym o znaczeniu ponadlokalnym, w niewielkim stopniu uzupełnionych zabudową mieszkaniową. Strefa stanowić będzie obszar rozwoju usług terenochłonnych, jak również obsługi podróżnych, w tym lokalizacji węzła komunikacyjnego przesiadkowego (integracyjnego) wraz z wielkopowierzchniowymi obiektami handlowymi.

Strefa	Kierunki zagospodarowania
VI (na południe od ul. Sikorskiego do ul. Poznańskiej)	– strefa uzupełnień, rozwoju i przekształceń zabudowy usługowej; – uzupełnienie funkcji dominującej zabudową usługową o znaczeniu ogólnomiejskim – preferowana lokalizacja pomiędzy ul. Spokojną i al. Legionów oraz wzdłuż al. Legionów; – przekształcenie istniejącej zabudowy produkcyjnej, składów, usług przy al. Legionów – lokalizacja usług o charakterze ogólnomiejskim, w tym związanych z obsługą podróżnych; – rozwój usług obsługi mieszkańców i przyjezdnych, w tym stacji kolejowej i dworca autobusowego, jako miejsc o istotnym znaczeniu w strukturze miasta; – realizacja zintegrowanego centrum komunikacyjnego (rejon ul. Sikorskiego i al. Legionów), na które składać się będzie dworzec,



	centrum handlowe, część usługowa uzupełniona funkcją mieszkaniową; – uporządkowanie i poprawa standardu i estetyki zabudowy mieszkaniowej i usługowej wzdłuż głównych (eksponowanych) ciągów komunikacyjnych – głównie al. Legionów i ul. Sikorskiego (w tym okolic dworca kolejowego i autobusowego – planowanego centrum komunikacyjnego); – możliwość lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2 000 m², zgodnie z rysunkiem studium – załącznikiem nr 2a; – lokalizacja zabudowy mieszkaniowej, głównie w północnej części strefy (rejon ul. Żabiej i na wschód od niej); – lokalizacja usług nauki i oświaty wokół istniejących obiektów szkół wyższych w celu stworzenia kampusu naukowego; – stworzenie zaplecza rozwoju przedsiębiorczości w postaci parku technologicznego – przemysłowego oraz strefy ekonomicznej dla rozwoju funkcji usługowych i produkcyjnych; – rewaloryzacja i przekształcenie istniejącej zdegradowanej zabudowy (w tym poprzemysłowej) na cele funkcji usługowych uzupełnionych funkcją mieszkaniową; – poprawa dostępności komunikacyjnej obszaru, połączenie ram komunikacyjnych oraz budowa połączeń drogowych wewnątrz strefy w powiązaniu z sąsiednimi strefami funkcjonalno - przestrzennymi; – ograniczenie lokalizacji obiektów uciążliwych dla środowiska naturalnego; – kompleksowe uzbrojenie terenu w urządzenia infrastruktury technicznej; – wprowadzenie zieleni izolacyjnej na terenach styku funkcji produkcyjno – usługowych z funkcją mieszkaniową. <u>Kierunki zagospodarowania powinny uwzględniać zasady:</u> – ochrony wynikającej z przepisów odrębnych, w tym lokalizacji obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej oraz terenów kolejowych;
--	---



	– rozwoju układu komunikacyjnego określonego w studium; – ochrony wynikającej z przepisów odrębnych, w tym terenów zalewu powodziowego od Łomżyczki; – dotyczące wskaźników zagospodarowania i zainwestowania terenu określonych w rozdz. 2.2.
--	--

2.1.7 Tereny kontynuacji i uzupełnień zabudowy z dominacją funkcji produkcyjnej, składowej i usługowej - VII

Strefa charakteryzuje się zdecydowaną przewagą zabudowy składowej, przemysłowej, produkcyjnej i usługowej, które wskazuje się do wzmocnienia i rozwoju, jak również przekształceń funkcjonalnych. Uzupełnienie stanowić będzie zabudowa usługowa. W strefie tej określa się następujące kierunki polityki przestrzennej:

Strefa	Kierunki zagospodarowania
VII (między ul. Wojska Polskiego i ul. Poznańską)	– strefa uzupełnień, rozwoju i przekształceń zabudowy produkcyjnej, składowej, magazynowej i usługowej; – uzupełnienie funkcji dominujących zabudową usługową o znaczeniu ogólnomiejskim – wzdłuż głównych ciągów komunikacyjnych; – stworzenie zaplecza w postaci strefy ekonomicznej dla rozwoju funkcji usługowych i produkcyjnych; – lokalizacja obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2 000 m², zgodnie z rysunkiem studium – załącznikiem nr 2a; – ograniczenie realizacji nowej zabudowy mieszkaniowej; – rewaloryzacja i przekształcenie istniejącej zdegradowanej zabudowy na cele funkcji usługowych związanych z rozwojem przedsiębiorczości; – poprawa dostępności komunikacyjnej obszaru, połączenie terenów inwestycyjnych z trasami tranzytowymi oraz budowa połączeń drogowych wewnątrz strefy; – kompleksowe uzbrojenie terenu w urządzenia infrastruktury technicznej, celem wytworzenia pełnej i atrakcyjnej oferty inwestycyjnej; – promocja lokalizacji nowoczesnych technologii; – dążenie do zachowania ciągłości funkcjonalnej i przestrzennej strefy;



	– wzmocnienie ochrony doliny rzeki Łomżyczki jako korytarza zieleni ochronnej (ekologicznego) i obszaru szczególnego zagrożenia powodzią; – wprowadzenie zieleni izolacyjnej na styku terenów rozwoju funkcji produkcyjnych i usługowych z funkcją mieszkaniową. <u>Kierunki zagospodarowania powinny uwzględniać zasady:</u> – ochrony wynikającej z przepisów odrębnych, w tym lokalizacji obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej; – ochrony wynikającej z przepisów odrębnych, w tym terenów szczególnego zagrożenia powodzią; – rozwoju układu komunikacyjnego wskazanego w studium; – ochrony zabytków, lokalizacji stref ochrony konserwatorskiej; – dotyczące wskaźników zagospodarowania i zainwestowania terenu określonych w rozdz. 2.2.
--	--

2.1.8 Dolina Narwi – VIII

Dolina Narwi podzielona została na dwie części - strefę VIIIA i VIIIB. Pierwsza pełni funkcję ekologiczną i jest ważnym elementem systemu przyrodniczego miasta. Są to tereny o wysokich walorach przyrodniczych i krajobrazowych. Charakteryzuje się ponadto trudnymi warunkami fizjograficznymi. W granicach strefy występują formy ochrony przyrody. Nie jest wskazana do zainwestowania. Strefa VIIIB zlokalizowana jest natomiast w centralnym – miejskim odcinku doliny Narwi (pomiędzy dwoma mostami na Narwi i dalej na wschód wzdłuż ul. Zdrojowej do granic miasta) – w sąsiedztwie Starego Miasta. Obszar ten jest predysponowany do pełnego wykorzystania turystyczno - rekreacyjnego. Wyznacza się następujące kierunki polityki przestrzennej:

Strefa	Kierunki zagospodarowania
VIIIA	– strefa ochrony krajobrazu i elementów środowiska przyrodniczego; – kontrola i ograniczenie procesów urbanizacyjnych w granicach strefy; – wykorzystanie terenów do rozwoju funkcji rekreacyjnych i wypoczynkowych w tym lokalizacji ciągów pieszych i rowerowych składających się na kompleksowy system powiązań pieszo –



	rowerowych z innymi strefami przestrzennymi miasta, w tym w ramach Bulwarów Nadnarwiańskich; – ograniczenie lokalizacji zabudowy do uzupełnień na terenach już zainwestowanych wzdłuż ul. Zjazd (okolice stadionu piłkarskiego i oczyszczalni ścieków) oraz na północ od ul. Nowogrodzkiej; – wykorzystanie terenów do rozwoju funkcji rekreacyjnych i turystycznych o ile ocena wpływu przedsięwzięcia na środowisko nie będzie negatywna; – realizacja zabudowy o funkcjach rekreacyjnych wraz z małą architekturą. <u>Kierunki zagospodarowania powinny uwzględniać zasady:</u> – utrzymania i ochrony istniejących form ochrony przyrody (wskazanych w rozdziale 3); – ochrony wynikającej z przepisów odrębnych, w tym terenów szczególnego zagrożenia powodzią; – lokalizacji stref ochrony konserwatorskiej, w tym występowania zabytków archeologicznych; – dotyczące wskaźników zagospodarowania i zainwestowania terenu określonych w rozdz. 2.2.
VIII B	– realizacja infrastruktury turystycznej i wypoczynkowej w rejonie Bulwarów Nadnarwiańskich i miejsc obsługi korzystających z turystyki kwalifikowanej (wodnej, rowerowej, pieszej); – wprowadzenie zabudowy i zagospodarowania terenu dla funkcji rekreacyjnych i wypoczynkowych w tym lokalizacji ciągów pieszych i rowerowych składających się na kompleksowy system powiązań pieszo – rowerowych z innymi strefami przestrzennymi miasta; – strefa ochrony krajobrazu i elementów środowiska przyrodniczego; – kontrola procesów urbanizacyjnych w granicach strefy. <u>Kierunki zagospodarowania powinny uwzględniać zasady:</u> – utrzymania i ochrony istniejących form ochrony przyrody (wskazanych w rozdziale 3);



	– ochrony wynikającej z przepisów odrębnych, w tym terenów szczególnego zagrożenia powodzią i osuwania się mas ziemnych; – lokalizacji stref ochrony konserwatorskiej, w tym występowania zabytków archeologicznych; – dotyczące wskaźników zagospodarowania i zainwestowania terenu określonych w rozdz. 2.2.
--	--

Kierunki polityki przestrzennej w strefach VIIIA, VIIIB i IX określone są również w rozdziale 3.3.4 pn. „System zieleni miejskiej”.

2.1.9 Dolina Łomżyczki – IX

Strefę IX stanowi dolina Łomżyczki od południowej granicy miasta do odcinka ujściowego do Narwi (do granicy strefy VIIIA – Dolina Narwi). Dolina Łomżyczki jest obszarem wymagającym ochrony ze względu na uwarunkowania fizjograficzne: stanowi korytarz ekologiczny przecinający miasto, położona jest w granicach obszarów szczególnego zagrożenia powodziowego oraz zalewu powodziowego, pełni rolę dla gospodarki wodno – ściekowej miasta. Strefa nie jest wskazana do zainwestowania). Dla strefy wskazuje się następujące kierunki zagospodarowania:

Strefa	Kierunki zagospodarowania
IX	– strefa ochrony krajobrazu i elementów środowiska przyrodniczego – doliny rzeki; – kontrola i ograniczenie (w tym również zakaz) procesów urbanizacyjnych w granicach strefy (szczególnie w Dolinie Łomżyczki), ze względu na konieczność ochrony przyrody i położenie w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodziowego; – utrzymanie doliny jako odbiornika wód opadowych z terenu miasta oraz niezbędna konserwacja doliny w celu zapewnienia prawidłowego spływu wód; – realizacja ciągów pieszo – rowerowych wzdłuż rzeki. <u>Kierunki zagospodarowania powinny uwzględniać zasady:</u> – utrzymania i wzmocnienia ochrony istniejących form ochrony przyrody (wskazane w rozdziale 3);



	– ochrony wynikającej z przepisów odrębnych, w tym obszarów szczególnego zagrożenia powodziowego oraz zalewu powodziowego; – rozwoju układu komunikacyjnego wskazanego w studium; – ochrony wynikającej z przepisów odrębnych, w tym lokalizacji obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej; – ochrony zabytków, w tym występowania zabytków archeologicznych, stref ochrony archeologicznej; – dotyczące wskaźników zagospodarowania i zainwestowania terenu określonych w rozdz. 2.2.
--	---

Kierunki polityki przestrzennej w strefach VIIIA, VIIIB i IX określone są również w rozdziale 3.3.4 pn. „System zieleni miejskiej”.

2.1.10 Tereny otwarte i rolne – X

Obejmują obszary położone na wschodnim, południowym i zachodnim krańcu miasta. Posiadają zróżnicowane warunki fizjograficzne (wschodnia część o znacznych deniwelacjach terenu), stanowią strefę przejściową między zwartą zabudową miejską i bardziej ekstensywną zabudową gmin sąsiednich.

Strefa	Kierunki zagospodarowania
X	– strefa niewskazana do zainwestowania (wyłączona spod zabudowy) z przeznaczeniem do rolniczego użytkowania oraz naturalnej sukcesji roślinności; – realizacja inwestycji celu publicznego niezbędnych do prawidłowego funkcjonowania miasta (w tym budowa zbiornika retencyjnego w południowej części miasta); – strefa stanowi potencjalny kierunek rozwoju przestrzennego miasta w okresie perspektywicznym po wykorzystaniu istniejącej rezerwy, obszar możliwy do zainwestowania po określeniu strategicznych celów dla tego fragmentu miasta w kolejnych etapach; – kontrola i ograniczenie procesów urbanizacyjnych w granicach strefy, ze względu na uwarunkowania fizjograficzne, ograniczenia w obsłudze komunikacyjnej i technicznej;



	– wykorzystanie terenów do rozwoju funkcji rekreacyjnych i wypoczynkowych w tym lokalizacji ciągów pieszych i rowerowych składających się na kompleksowy system powiązań pieszo – rowerowych z innymi strefami przestrzennymi miasta oraz gminy Łomża. – realizacja ciągów komunikacyjnych oraz sieci infrastruktury technicznej. <u>Kierunki zagospodarowania powinny uwzględniać zasady:</u> – ochrony wynikającej z przepisów odrębnych; ochrony wynikającej z przepisów odrębnych, w tym lokalizacji obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej; – rozwoju układu komunikacyjnego wskazanego w studium; – ochrony zabytków, w tym występowania stref ochrony archeologicznej i stref ochrony konserwatorskiej; – dotyczące wskaźników zagospodarowania i zainwestowania terenu określonych w rozdz. 2.2.
--	---

2.1.11 Tereny kontynuacji i uzupełnień zabudowy z dominacją funkcji produkcyjnej, składowej i usługowej – XI

Stanowią tereny położone między ul. Meblową i ul. Wojska Polskiego a granicą miasta ukierunkowane na rozwój zabudowy składowej, przemysłowej, produkcyjnej i usługowej. Celem wyznaczenia kierunku jest wskazanie obszaru o wyższych względem innych części miasta parametrach zabudowy.

XI (pomiędzy ul. Meblową a granicą miasta)	– <i>strefa uzupełnień, rozwoju i przekształceń zabudowy produkcyjnej, składowej, magazynowej i usługowej;</i> – <i>stworzenie zaplecza w postaci strefy ekonomicznej dla rozwoju funkcji usługowych i produkcyjnych;</i> – <i>określenie wysokiej intensywności zabudowy oraz wysokich wartości parametrów zabudowy;</i> – <i>lokalizacja obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2 000 m², w całej strefie, zgodnie z rysunkiem studium – załącznikiem nr 2a;</i> – <i>wyznaczenie obszarów, na których rozmieszczone będą urządzenia wytwarzające energię z energii o mocy przekraczającej 100 kW</i>
--	---



	(w oparciu o energię słońca), a także ich stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu; – dopuszczenie na całym obszarze realizacji budynków, budowli i infrastruktury technicznej związanej z magazynowaniem i przesyłaniem energii elektrycznej w tym stacji ładowania; – zakaz realizacji zabudowy mieszkaniowej; – kształtowanie dostępności komunikacyjnej obszaru w oparciu o ulicę Meblową i Wojska Polskiego, poprzez układ dróg dojazdowych i wewnętrznych, połączenie terenów inwestycyjnych z istniejącymi trasami tranzytowymi oraz budowa połączeń drogowych wewnątrz strefy; – kompleksowe uzbrojenie terenu w urządzenia infrastruktury technicznej, celem wytworzenia pełnej i atrakcyjnej oferty inwestycyjnej; – dopuszczenie na całym obszarze lokalizacji nowoczesnych technologii; – dążenie do zachowania ciągłości funkcjonalnej i przestrzennej strefy; – wzmocnienie w rozwiązaniach miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego ochrony doliny rzeki Lepacka Struga poprzez wyznaczenie korytarza zieleni ochronnej (ekologicznego) od brzegu rzeki; – wprowadzenie w rozwiązaniach miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego bufora terenów zieleni izolacyjnej pomiędzy projektowanymi terenami przemysłowymi, a projektowaną i istniejącą zabudową strefy IVC (tereny rozwoju zabudowy z dominacją funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej) z wykorzystaniem istniejących zadrzewień. <u>Kierunki zagospodarowania powinny uwzględniać zasady:</u> – ochrony wynikającej z przepisów odrębnych, w tym lokalizacji obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej; – rozwoju układu komunikacyjnego wskazanego w studium; – ochrony zabytków archeologicznych; – dotyczące wskaźników zagospodarowania i zainwestowania terenu określonych w rozdz. 2.2;
--	--



	– <i>dotyczące możliwości adaptacji w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego istniejących na terenie obiektów mieszkalnych, bądź części mieszkalnych istniejących obiektów.</i>
--	--

2.2 Wskaźniki dotyczące zagospodarowania terenu

Wskaźniki dotyczące zagospodarowania terenów powinny być traktowane jako optymalne (czyli najlepsze), interpretowane w sposób uwzględniający lokalne uwarunkowania i możliwości kształtowania zabudowy. Szczegółowe wskaźniki będą ustalone w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego. Poniższe wskaźniki są uśrednione i dotyczą poszczególnego rodzaju i funkcji zabudowy w całym mieście. Stanowią propozycję uwzględniającą ogólną analizę struktury przestrzennej miasta. Wskaźniki minimalne opisane poniżej również powinny zostać dostosowane do lokalnych uwarunkowań na etapie sporządzania planów miejscowych. Zgodnie z obowiązującymi przepisami nie określa się wskaźników zabudowy dla terenów zamkniętych wojskowych (TZ).

2.2.1 Tereny zabudowy wielofunkcyjnej (śródmiejskiej) (MU)

Określa się następujące wskaźniki zagospodarowania terenu:

- lokalizacja, uzupełnienie i przekształcenia zabudowy mieszkaniowej (z priorytetem dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej), mieszkaniowo – usługowej i usługowej;
- ograniczenie realizacji budynków gospodarczych;
- wysokość zabudowy dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – do 5 kondygnacji, dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej do 3 kondygnacji, dla zabudowy usługowej – do 3 kondygnacji z możliwością zmiany wysokości w zależności od lokalnych uwarunkowań i analiz urbanistycznych;
- minimalna powierzchnia działki budowlanej – dostosowana do istniejącej sąsiedniej zabudowy, określana indywidualnie dla każdej inwestycji w zależności od uwarunkowań;
- optymalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej - 50% do 60% pow. działki;
- optymalny wskaźnik powierzchni zabudowy działki – nie mniej niż 10 % pow. działki;
- kształtowanie zabudowy w formie pierzei;
- konieczne uzbrojenie terenu w urządzenia infrastruktury technicznej;



- zapewnienie dla każdej z działek dostępności komunikacyjnej do drogi publicznej;
- wskaźniki dotyczące wysokości zadaszeń, wysokości ogrodzeń, koloru elewacji, kształtu i formy bryły architektonicznej, umieszczania reklam i ogrodzeń ustalone zostaną w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, z uwzględnieniem wytycznych konserwatorskich;
- ustalenia dotyczące nieprzekraczalnych linii zabudowy, usytuowania budynków na działkach i ich parametrów, lokalizacji ogrodzeń, umieszczania reklam i innych zasad kształtowania ładu przestrzennego zostaną określone w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.

2.2.2 Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN)

Określa się następujące wskaźniki zagospodarowania terenu:

- lokalizacja, uzupełnienie i przekształcenia zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zabudowy usługowej;
- zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna może być realizowana jako zabudowa szeregowa, bliźniacza lub wolnostojąca (również w formie zorganizowanej), w zależności od lokalnych uwarunkowań, w tym dostępności komunikacyjnej, powierzchni działek, odległości od centrum;
- zabudowa mieszkaniowa jako dominująca powinna zajmować minimum 50% powierzchni zabudowy terenu;
- ograniczenie realizacji budynków gospodarczych;
- wysokość zabudowy do 3 kondygnacji;
- optymalna powierzchnia działki budowlanej w przedziałach: 250 – 300 m² dla zabudowy szeregowej, 500 – 800 m² dla zabudowy bliźniaczej, 700 – 1500 m² dla zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej. Wielkość działki budowlanej zostanie ustalona w oparciu o lokalne warunki zagospodarowania z preferencją wydzielania większych działek w południowej części strefy IVB i strefie IVD;
- optymalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej - 50% pow. działki;
- optymalny wskaźnik powierzchni zabudowy działki - 40 % pow. działki;
- lokalizacja miejsc parkingowych dla zabudowy mieszkaniowej i usługowej w granicach własnej działki budowlanej;



- realizacja zabudowy powinna następować po wyposażeniu terenu w urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacyjnej (lub równolegle z nimi);
- zasady dotyczące rodzaju zadaszeń, wysokości ogrodzeń, koloru elewacji, formy i kształtu bryły architektonicznej, rodzaju materiałów z jakich mają być wykonane, usytuowania budynków na działkach i ich parametrów, umieszczania reklam określają miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego;
- ograniczenie inwestycji mogących znacząco wpływać na środowisko, dla których raport oddziaływania na środowisko wykazał wynik negatywny.

2.2.3 Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (MW)

Określa się następujące wskaźniki zagospodarowania terenu:

- lokalizacja, uzupełnienie i przekształcenia zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oraz zabudowy usługowej służącej obsłudze mieszkańców;
- wysokość zabudowy w przedziale 3 – 6 kondygnacji;
- optymalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej - 40% pow. działki;
- optymalny wskaźnik powierzchni zabudowy działki - 30 % pow. działki;
- priorytet dla lokalizacji miejsc parkingowych w obiektach budowlanych podziemnych i nadziemnych;
- realizacja zabudowy powinna następować po wyposażeniu terenu w urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacyjnej (lub równolegle z nimi);
- zasady dotyczące rodzaju zadaszeń, wysokości ogrodzeń, koloru elewacji, formy i kształtu bryły architektonicznej, rodzaju materiałów z jakich mają być wykonane, usytuowania budynków na działkach i ich parametrów, umieszczania reklam określają miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego;
- ograniczenie inwestycji mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których ocena oddziaływania na środowisko wykazała znaczące negatywne oddziaływanie.

2.2.4 Tereny zabudowy produkcyjnej i składowej (PU)

Określa się następujące wskaźniki zagospodarowania terenu:

- lokalizacja, uzupełnienie i przekształcenia zabudowy przemysłowej, produkcyjnej, baz, składów i magazynów, w tym obiektów terenochołnych i wielkokubaturowych oraz zabudowy usługowej uzupełnionej zielenią;
- realizacja przedsięwzięć mogących znacząco wpływać na środowisko;



- optymalna wysokość zabudowy do 15 m (z uwzględnieniem specyfiki i warunków technologicznych);
- optymalna powierzchnia działki budowlanej powinna być dostosowana do warunków technologicznych i potrzeb realizowanej funkcji;
- optymalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 30% do 40% pow. działki;
- optymalny wskaźnik powierzchni zabudowy działki - 40 % do 60% pow. działki;
- realizacja zabudowy na terenach rozwoju zabudowy po wcześniejszym wyposażeniu terenu w infrastrukturę techniczną i komunikacyjną;
- zasady dotyczące rodzaju zadaszeń, wysokości ogrodzeń, koloru elewacji, formy i kształtu bryły architektonicznej, rodzaju materiałów z jakich mają być wykonane, usytuowania budynków na działkach i ich parametrów, umieszczania reklam określą miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego;
- wprowadza się zasadę realizacji zieleni towarzyszącej zabudowie i zieleni izolacyjnej, w szczególności na styku z innymi, mniej uciążliwymi funkcjami.

2.2.5 Tereny zabudowy usługowej (U)

Określa się następujące wskaźniki zagospodarowania terenu:

- lokalizacja, uzupełnienie i przekształcenia zabudowy usługowej, w tym usług publicznych o znaczeniu ponadlokalnym (urzędy szczebla państwowego, wojewódzkiego, obiekty użyteczności publicznej o znaczeniu regionalnym – usługi zdrowia, kultury, oświaty, nauki, administracji, bezpieczeństwa, komunikacji) wraz z zielenią towarzyszącą z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej w uzasadnionych przypadkach;
- wysokość zabudowy do 5 kondygnacji (wysokość ta może ulec zmianie po przeprowadzeniu analiz urbanistycznych uwzględniających lokalne uwarunkowania);
- minimalną powierzchnię działki budowlanej na 500 m²;
- minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 20 % pow. działki;
- maksymalny udział powierzchni zabudowy działki - 70 % pow. działki;
- zasadę lokalizacji zieleni izolacyjnej i towarzyszącej zabudowie, szczególnie na styku kolidujących ze sobą funkcji.

2.2.6 Tereny zabudowy usług sportu i wypoczynku (US)



Określa się następujące wskaźniki zagospodarowania terenu:

- lokalizacja, uzupełnienie i przekształcenia zabudowy związanej z usługami sportu i wypoczynku oraz zabudowy usługowej służącej obsłudze terenu wraz z obiektami małej architektury;
- określanie w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego indywidualnych wskaźników zabudowy, ze względu na różnorodny charakter zabudowy i zagospodarowania;
- wykluczenie realizacji instalacji stwarzających ryzyko wystąpienia poważnej awarii oraz prowadzenia działalności z zastosowaniem materiałów niebezpiecznych;
- ograniczenie lokalizacji obiektów handlowych nie związanych z funkcją obszaru;
- zapewnienie dostatecznej liczby miejsc parkingowych dla obsługi terenu powinno odbywać się w granicach terenu przeznaczonego na cele sportu i wypoczynku;
- realizacja zieleni izolacyjnej i towarzyszącej zabudowie, szczególnie na styku kolidujących ze sobą funkcji.

2.2.7 Tereny zieleni urządzonej (ZU)

Określa się następujące wskaźniki zagospodarowania terenu:

- realizacja terenów zieleni urządzonej (parków, zieleńców, terenów rekreacji), a także zachowanie zagospodarowania i funkcji istniejących lokalizacji;
- kształtowanie terenów zieleni urządzonej w ujęciu ogólnomiejskim, poprzez stworzenie lokalnego systemu powiązań zieleni miejskiej w ramach systemu przyrodniczego miasta;
- ograniczenie zabudowy na terenach zieleni, nie związanej z wiodącym przeznaczeniem terenu;
- preferowana wysokość do 1 kondygnacji;
- wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej - minimum 70 % pow. terenu;
- wskaźnik powierzchni zabudowy - maksymalnie 10 % pow. terenu;
- stosowanie różnorodnych form roślinnych;
- ograniczenie lokalizacji inwestycji mogących znacząco wpływać na środowisko, dla których ocena oddziaływania na środowisko wykazała znaczące negatywne oddziaływanie.

2.2.8 Tereny niezainwestowane i rolne (ZN/R)



Określa się następujące wskaźniki zagospodarowania terenu:

- wykluczenie zabudowy wszelkimi obiektami budowlanymi (z zastrzeżeniem przepisów odrębnych), z wyjątkiem służących realizacji inwestycji celu publicznego w zakresie urządzeń infrastruktury technicznej i komunikacji;
- kształtowanie i zagospodarowanie terenów powinno odbywać się zgodnie z zasadami określonymi w rozdziale 4 dotyczącym zasad kształtowania rolniczej przestrzeni produkcyjnej;
- wprowadzanie zalesień na terenach o niekorzystnych warunkach prowadzenia działalności rolniczej;
- pozostawienie terenów wolnych od zainwestowania, w naturalnej sukcesji, ochrona istniejących komponentów przyrodniczych, w tym cieków (np. Struga Lepacka), zbiorników wodnych;
- ograniczenie lokalizacji inwestycji mogących znacząco wpływać na środowisko, dla których ocena oddziaływania na środowisko wykazała znaczące negatywne oddziaływanie.

2.2.9 System powiązań ekologicznych (E)

Określa się następujące wskaźniki zagospodarowania terenu:

- maksymalne ograniczenie zainwestowania oraz zagospodarowanie uwzględniające zasady ustalone dla obszarów objętych prawną ochroną przyrody oraz na podstawie przepisów odrębnych;
- wykluczenie zabudowy wszelkimi obiektami budowlanymi (z zastrzeżeniem przepisów odrębnych), z wyjątkiem służących realizacji inwestycji celu publicznego w zakresie urządzeń infrastruktury technicznej i komunikacji;
- zainwestowanie służące realizacji niezbędnych inwestycji celu publicznego w zakresie urządzeń infrastruktury technicznej i komunikacji;
- ograniczenie lokalizacji inwestycji mogących znacząco wpływać na środowisko.

2.2.10 Tereny cmentarzy (ZC)

Określa się następujące wskaźniki zagospodarowania terenu:



- utrzymanie funkcjonowania istniejących cmentarzy, w tym ochrona obiektów objętych przepisami dotyczącymi ochrony zabytków oraz ochrona cmentarzy i ich wyposażenia o wysokich wartościach kulturowych i historycznych;
- na istniejących cmentarzach obowiązuje utrzymanie parkowego charakteru i zachowanie czytelnej kompozycji przestrzennej alejek i nasadzeń
- realizacja cmentarzy jako założeń parkowych z zielenią urządzoną;
- zainwestowanie służące realizacji niezbędnych inwestycji celu publicznego w zakresie urządzeń infrastruktury technicznej i komunikacji;
- wskaźniki zagospodarowania i kształtowania zabudowy określone zostaną w planach miejscowych z uwzględnieniem wymogów przepisów odrębnych (w tym stref ochrony sanitarnej) oraz lokalnych uwarunkowań;
- ograniczenie lokalizacji inwestycji mogących znacząco wpływać na środowisko.

2.2.11 Tereny obsługi technicznej miasta (IT)

Określa się następujące wskaźniki zagospodarowania terenu:

- utrzymanie, modernizację istniejących obiektów;
- zapewnienie właściwej obsługi komunikacyjnej;
- wskaźniki zagospodarowania i kształtowania zabudowy, ze względu na indywidualne wymogi technologiczne, określone zostaną w planach miejscowych z uwzględnieniem wymogów przepisów odrębnych oraz lokalnych uwarunkowań;
- ograniczenie lokalizacji inwestycji mogących znacząco wpływać na środowisko.

2.2.11 Tereny kolejowe (TK)

Określa się następujące wskaźniki zagospodarowania terenu:

- utrzymanie i modernizacja istniejących obiektów obsługi kolejowej miasta;
- w przypadku rezygnacji z utrzymania linii i infrastruktury kolejowej zagospodarowanie terenów o funkcji usługowej (U) ze wskaźnikami zagospodarowania i kształtowania zabudowy jak dla terenów U;
- ograniczenie lokalizacji inwestycji mogących znacząco wpływać na środowisko.

Kierunki zmian w strukturze przestrzennej dla terenów kolejowych opisane zostały również w rozdz. 6.2. „Układ kolejowy”.



2.2.12 Tereny zabudowy produkcyjnej, składowej i usługowej wraz obiektami handlowymi o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m² (PU/UC)

Określa się następujące wskaźniki zagospodarowania terenu:

- lokalizacja, uzupełnienie i przekształcenia zabudowy usługowej, przemysłowej, produkcyjnej, baz, składów i magazynów, w tym obiektów terenochłonnych i wielkokubaturowych oraz obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²;
- obszar rozmieszczenia urządzeń wytwarzających energię z energii słońca o mocy przekraczającej 100 kW, stanowiący jednocześnie strefę ochronną związaną z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu;
- realizacja przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko;
- wysokość zabudowy do 45 m (z uwzględnieniem specyfiki i warunków technologicznych);
- powierzchnia działki budowlanej powinna być dostosowana do warunków technologicznych i potrzeb realizowanej funkcji;
- udział powierzchni biologicznie czynnej - 5% do 20% pow. działki budowlanej;
- wskaźnik powierzchni zabudowy działki - 40 % do 80% pow. działki;
- zasady dotyczące rodzaju zadaszeń, koloru elewacji, formy i kształtu bryły architektonicznej, rodzaju materiałów, z jakich mają być wykonane, usytuowania budynków na działkach i ich parametrów określają miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego.

2.3 Tereny i obszary proponowane do objęcia ograniczeniem i zakazem zabudowy

Tereny objęte ograniczeniem i zakazem zabudowy wynikające z przepisów odrębnych:

- strefy technologiczne od napowietrznych linii elektroenergetycznych, w szczególności wysokiego i średniego napięcia (zgodnie z załącznikiem graficznym nr 2a i rysunkiem K2);
- strefy bezpieczeństwa i kontrolowane od gazociągów oraz ciepłociągów;
- magistralne sieci wodociągowe i kanalizacyjne (5 – 10 metrów od osi rurociągu w każdą stronę). Szczegółowe warunki ustalane będą z zarządcami sieci;
- grunty stanowiące użytki leśne, w związku z właściwymi przepisami o lasach;



- obszar szczególnego zagrożenia powodziowego na rzece Narew i granic zalewu powodziowego na rzece Łomżyczka, zgodnie z przepisami prawa wodnego;
- tereny położone w granicach projektowanych i obowiązujących form ochrony przyrody, w związku z przepisami dotyczącymi ochrony przyrody;
- strefy ochronne wokół cmentarzy, zgodnie z przepisami o cmentarzach;
- tereny położone w strefach ochrony konserwatorskiej, określone w rozdziale 5;
- tereny ochrony bezpośredniej i projektowanej pośredniej ujęcia wody „Rybaki”, na zasadach określonych właściwymi przepisami odrębnymi;

Ponadto do terenów, dla których proponuje się ograniczenie zabudowy zaliczyć należy systemy zieleni miejskiej, doliny rzek i strumieni, zbiorników wodnych, tereny tworzące korytarze ekologiczne miasta, tereny o niekorzystanych warunkach fizjograficznych, tereny otwarte i rolne, w tym tereny oznaczone w studium symbolami: ZN/R i E. Na obszarach tych realizowane będą obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej oraz zabudowa związana z funkcjami poszczególnych obszarów. Na terenach wyłączonych z zabudowy powinno zezwolić się na lokalizowanie w uzasadnionych przypadkach inwestycji celu publicznego (np. zbiornik retencyjny w południowej części miasta). Szczegółowe granice terenów, o których mowa wyżej zostaną określone na podstawie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

2.4 Kierunki polityki przestrzennej na styku z gminami sąsiednimi

W ostatnich latach na obszarach położonych na styku z gminami sąsiednimi ujawniły się różnorodne związki funkcjonalno – przestrzenne. Samorządy tych jednostek powinny dążyć do wykreowania wspólnej polityki dla tych terenów tak, aby tereny zurbanizowane znajdujące się w mieście i poza jego granicami stanowiły funkcjonalną i przestrzenną całość. Utrudnieniem realizacji takich przedsięwzięć jest najczęściej jednak odrębność administracyjna.

W otoczeniu Łomży zlokalizowane są istotne dla miasta, jak również i regionu zasoby techniczne, przyrodnicze i gospodarcze, które determinują rozwój gospodarczy i przestrzenny miasta. Zaliczyć należy do nich: ujęcie wody Podgórze obsługujące miejscowości gminy Łomża i miasto, zakłady mleczarskie w Piątnicy, Skansen Kurpiowski w Nowogrodzie, Łomżyński Park Krajobrazowy Doliny Narwi, chronione ekosystemy



leśne przy północnej granicy miasta (Las Jednaczewski), regionalna instalację przetwarzania odpadów komunalnych (RIPOK) w Czartorii. Powyższe elementy struktury przestrzennej wskazują na dość silne związki miasta z najbliższym otoczeniem.

Jednym z najważniejszych czynników, które determinować będą zmiany w strukturze przestrzennej i funkcjonalnej na styku z miejscowościami sąsiednimi (w gminie Łomża i gminie Piątnica) będzie budowa obwodnicy miasta w ciągu drogi Via Baltica. I właśnie te kierunki będą charakteryzowały się wzmożoną ekspansją miasta, w szczególności funkcji produkcyjno – usługowych, ale i mieszkaniowych.

Najsilniejsze powiązania funkcjonalne i przestrzenne w zakresie zabudowy mieszkaniowej będą zauważalne na styku Łomży i Konarzyc (na południe od granic miasta) oraz Kupisk Starych (w kierunku zachodnim od miasta).

Zagospodarowanie tych terenów powinno uwzględniać ograniczenia w sposobie kształtowania poszczególnych funkcji terenów, które wynikają ze szczególnych uwarunkowań przyrodniczych i technicznych, jak: obszary prawnie chronione, strefy ochrony ujęć wody, proponowane powiązania komunikacyjne, przebieg sieci infrastruktury technicznej, obszary szczególnego zagrożenia powodzią i inne (zawarte w opracowaniach planistycznych gmin sąsiednich).

Przyjmuje się, że obszar podmiejski miasta liczy ok. 12 000 osób. Wzrost liczby ludności obszaru podmiejskiego będzie stabilny, a w perspektywie długookresowej wyraźnie zaznaczy się przewaga rozwoju przestrzennego pod kątem jakościowym (wyższy standard zamieszkania, większe działki, lepsze wyposażenie w infrastrukturę) niż dotąd popularnym – ilościowym (intensyfikacja zabudowy, brak odpowiedniego wyposażenia w infrastrukturę techniczną i społeczną).

Zakres współpracy pomiędzy miastem Łomża i gminami sąsiednimi, w tym w szczególności z gminami Łomża, Piątnica, Nowogród określony zostanie na podstawie celów strategicznych określonych w strategii rozwoju Łomżyńskiego Obszaru Funkcjonalnego. Dokument ten powinien wskazać główne założenia współpracy pomiędzy gminami, których wyrazem będą terytorialne inwestycje zintegrowane w zakresie między innymi: komunikacji, infrastruktury, usług publicznych, zasobów kultury materialnej, opieki społecznej, kultury, zdrowia, bezpieczeństwa, ochrony zasobów przyrodniczych. Łomżyński Obszar Funkcjonalny stanowi odpowiedź samorządów na konieczność ścisłej współpracy pomiędzy gminami oraz pozwala na rozwój relacji miasta Łomża z jego



otoczeniem. Integruje również działania samorządów w celu rozwiązywania wspólnych problemów przestrzennych, społecznych i gospodarczych.

3. Obszary oraz zasady ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody, krajobrazu, w tym krajobrazu kulturowego i uzdrowisk.

Podstawowym kierunkiem działań przestrzennych mających na celu ochronę i kształtowanie środowiska przyrodniczego miasta (w szczególności w strefach VIIIA, VIIIB, IX i X) powinno być zachowanie i ochrona zasobów przyrodniczych i kulturowych. Dzięki temu rozwój miasta i jakość życia jego mieszkańców ulegać będą poprawie. Ochrona środowiska stanowi jeden z najważniejszych celów polityki przestrzennej miasta.

Kierunki ochrony środowiska wyznaczają w znacznym stopniu odrębne przepisy prawne, dotyczące poszczególnych form ochrony przyrody, jak również ocena stanu i zasobów przyrodniczych, które należy objąć ochroną.

Ochrona i kształtowanie środowiska będzie odbywać się poprzez:

- racjonalne gospodarowanie zasobami naturalnymi bez naruszenia równowagi środowiska;
- maksymalne ograniczenie zainwestowania na terenach oznaczonych w studium symbolem E;
- zachowanie i ochronę w krajobrazie tych elementów, które są jego największymi walorami;
- wskazanie możliwości uniknięcia kolizji między zagospodarowaniem przestrzennym a warunkami przyrodniczymi i ochroną środowiska, w tym eliminowaniem konfliktów na tle ekologicznym;
- zapewnienie ciągłości ekologicznego systemu obszarów chronionych;
- podnoszenie jakości poszczególnych komponentów środowiska przyrodniczego;
- ochronę naturalnych i półnaturalnych enklaw zielni wyróżniających się pod względem ekologicznym i krajobrazowym.

Cele długoterminowe z zakresu ochrony środowiska zostały wymienione w Programie Ochrony Środowiska dla miasta Łomży:



- kontynuacja działań związanych z poprawą jakości powietrza oraz wzrost wykorzystania energii z odnawialnych źródeł;
- osiągnięcie i utrzymanie dobrego stanu wód powierzchniowych i podziemnych;
- stworzenie systemu gospodarki odpadami z zasadą zrównoważonego rozwój i hierarchią sposobów postępowania z odpadami, w tym systemu gospodarki odpadami komunalnymi, zapewniającego osiąganie wymaganych poziomów odzysku i recyklingu;
- ochrona dziedzictwa przyrodniczego i zrównoważone użytkowanie zasobów przyrodniczych;
- zrównoważone wykorzystanie zasobów przyrodniczych w rozwoju turystyki;
- ochrona przed polami elektromagnetycznymi;
- minimalizacja skutków wystąpienia poważnych awarii przemysłowych oraz ograniczenie ryzyka ich wystąpienia;
- zrównoważona gospodarka zasobami naturalnymi;
- ochrona gleb przed negatywnym oddziaływaniem oraz rekultywacja terenów zdegradowanych;
- wzrost świadomości ekologicznej mieszkańców miasta oraz wzmocnienie systemu zarządzania ochroną środowiska.

3.1 Elementy środowiska przyrodniczego objęte ochroną z tytułu przepisów o ochronie przyrody

Parki Krajobrazowe

Wzdłuż rzeki Narew, po północnej granicy miasta przebiega granica Łomżyńskiego Parku Krajobrazowego „Dolina Narwi”. Ochrona tego obszaru wynika z przepisów ustawy o ochronie przyrody. Dla terenu parku opracowany został plan ochrony określający cele, zadania i sposób ochrony cennych elementów środowiska przyrodniczego. Granice tego obszaru oznaczono na rysunkach studium.

Obszary Natura 2000

W dolinie rzeki Narew częściowo w granicach miasta, położone są obszary Natura 2000:

- Przełomowa Dolina Narwi (PLB 200008) – obszar specjalnej ochrony ptaków, którego granica przebiega północną granicą miasta, na rzece Narew;



- Dolina Dolnej Narwi (PLB 140014) – obszar specjalnej ochrony ptaków, w granicach miasta zlokalizowany w strefie VIIIA i VIIIB, obejmujący Pulwy i tereny położone po obu stronach Szosy Jednaczewskiej;
- Ostoja Narwiańska (PLH 200024) – specjalny obszar ochrony siedlisk, obszar o znaczeniu wspólnotowym, obejmujący część strefy VIIIA.

Ochrona w/w obszarów wynika z przepisów ustawy o ochronie przyrody. Granice tych obszarów oznaczono na rysunkach studium, w tym załączniku nr 2a.

Obszary Chronionego Krajobrazu

W północnej części miasta, w strefie VIIIA powyżej Szosy Jednaczewskiej położony jest Obszar Chronionego Krajobrazu Równiny Kurpiowskiej i Doliny Dolnej Narwi.

Ochrona w granicach tego obszaru jest określona przepisami ustawy o ochronie przyrody. Granice tego obszaru oznaczono na rysunkach studium.

Pomniki przyrody

Na terenie miasta znajduje się 12 pomników przyrody. Zasady ich ochrony określają przepisy o ochronie przyrody. W ramach tych przepisów powinno wyznaczać się strefy ochrony wokół pomników przyrody, a także chronić je aż do ich samoistnego, całkowitego rozpadu, jeżeli nie stanowią zagrożenia dla ludzi lub mienia. Szczegółowe zasady ochrony pomników przyrody określone zostaną w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego. Pomniki przyrody zostały oznaczone na rysunku K1.

3.2 Obszary wskazane do objęcia prawną ochroną przyrody na podstawie przepisów o ochronie przyrody

W studium nie określa się nowych obszarów wskazanych do objęcia prawnymi formami ochrony przyrody. Wszystkie tereny o wysokich walorach przyrodniczych i krajobrazowych zostały objęte właściwymi formami ochrony. W zakresie ochrony cennych dla miasta zespołów i ciągów ekologicznych studium wskazuje zagospodarowanie w kierunku tworzenia układów zieleni miejskiej, w tym zieleni urządzonej, w ramach



systemu przyrodniczego miasta. Ich ochrona powinna być zagwarantowana właściwym zagospodarowaniem terenu, zgodnym z zasadami określonymi w niniejszym rozdziale.

3.3 Lokalne wartości środowiska przyrodniczego

3.3.1 Wody powierzchniowe

Utrzymanie wód powierzchniowych śródlądowych powinno polegać na zachowaniu lub odtworzeniu stanu ich dna i brzegów oraz na konserwacji lub remoncie istniejących budowli regulujących. Służyć to będzie poprawie warunków korzystania z wód i ochronie przeciwpowodziowej, głównie w przypadku Łomżyczki, ale również Narwi. Ponadto należy dążyć do wyeliminowania zrzutu ścieków bytowych i przemysłowych do wód powierzchniowych i gruntowych. Jednym z głównych celów jest poprawa jakości wód Łomżyczki oraz ochrona innych cieków, w tym obudowa ich systemem zieleni miejskiej. Dotyczy to lokalnych cieków na terenie miasta, w tym Strugi Lepackiej oraz innych cieków o charakterze epizodycznym, jak również urządzeń melioracji wodnych.

Rzeka Narew ze względu na położenie w granicach prawnych form ochrony przyrody jest chroniona i właściwe przepisy dotyczące ochrony środowiska uwzględniają w tym przypadku konieczność nie pogarszania stanu rzeki.

3.3.2 Wody podziemne

Tereny miasta charakteryzują się dość słabą izolacją wód podziemnych, co powoduje ryzyko zagrożenia ich jakości. W związku z tym, dla ujęć wody powołane zostały strefy ochronne - strefa bezpośredniej oraz pośredniej ochrony wód podziemnych (projektowana). Na tej podstawie wprowadzano ograniczenia w wykorzystaniu tych obszarów. Na obszarze stref zabrania się:

- lokalizowania magazynów produktów ropopochodnych i innych substancji chemicznych niebezpiecznych dla środowiska;
- lokalizowania składowisk odpadów komunalnych i przemysłowych;
- lokalizowania nowych ujęć wody;
- wprowadzania ścieków do ziemi;
- stosowania środków ochrony roślin I, II i III klasy toksyczności;
- lokalizowania zakładów mogących powodować zanieczyszczenie wody.



W ramach krajowej strategii ochrony głównych zbiorników wód podziemnych obszar miasta zaliczany jest do trzeciorzędowego GZWP nr 215 – Subniecka Warszawska. Dla ochrony zbiornika koniecznym jest kompleksowe objęcie systemem kanalizacji sanitarnej terenów położonych w jego granicach, a także ograniczenia zrzutów do gleby zanieczyszczeń pochodzących z rolniczego wykorzystania.

3.3.3 Gleby

Ochrona gleb na terenie miasta powinna polegać przede wszystkim na:

- ograniczaniu zmiany przeznaczenia gleb na terenach zieleni miejskiej;
- zwiększeniu powierzchni systemu przyrodniczego miasta;
- włączeniu gleb zdegradowanych do systemu zieleni miejskiej bądź zalesień;
- ograniczeniu uszczelniania powierzchni ziemi na rzecz zwiększania powierzchni terenów biologicznie czynnych;
- ochronie gleb przed intensywnym wykorzystaniem rolniczym.

W miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, w przypadkach tego wymagających, należy określić warunki i sposoby zagospodarowania mas ziemnych usuwanych lub przemieszczanych w związku z realizacją inwestycji. Mogą one być odpowiednio wykorzystane dla potrzeb niwelacji terenu lub realizacji elementów zagospodarowania terenu, jak również służyć do utwardzenia powierzchni.

3.3.4 System zieleni miejskiej

Na system zieleni miejskiej Łomży składają się zarówno parki, zieleni urządzona w postaci zieleni przyulicznej, ogrodów, zieleńców, zieleni towarzyszącej zabudowie (w tym ZU), zieleni izolacyjnej jak również tereny cmentarzy (ZC) i ogrodów działkowych (ZD), a także obszary zieleni podmiejskiej i naturalnej oraz tereny rolne (w tym ZN/R, E), jak: łąki, pola, torfowiska, bagna, itp.

Poszczególne elementy systemu zieleni w mieście powinny składać się w jeden funkcjonalny, nieprzerwany system, którego oś stanowić będzie dolina Narwi oraz tereny strefy krawędziowej skarpy. Uzupełnieniem będą doliny: Łomżyczki, Strugi Lepackiej oraz pozostałych cieków, a także system wykształconych i projektowanych terenów zieleni.

Za niezbędne działania w zakresie zieleni miejskiej uznaje się:



- utrzymanie i realizacja powiązań zieleni miejskiej z punktami węzłowymi w postaci systemu powiązań ekologicznych miasta, zlokalizowanych głównie na terenach zainwestowanych i przeznaczonych do zagospodarowania;
- utrzymanie i wzbogacanie drzewostanu, roślinności i wyposażenia parków i zieleńców,
- realizacja nowych założeń parkowych i systemów urządzonej zieleni miejskiej na obszarach wskazanych pod zabudowę lub zagospodarowanie oraz już zainwestowanych, w tym przede wszystkim zapewnienie w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego (głównie dla stref II, III, IV i V) rezerwy terenowej pod zieleni osiedlową;
- wyznaczanie pasów zieleni wzdłuż istniejących zbiorników i cieków wodnych;
- realizacja małej architektury i urządzeń służących rekreacji;
- wyznaczanie pasów zieleni izolacyjnej wzdłuż głównych ulic, urządzeń infrastruktury technicznej oraz na styku obszarów o różnych, kolidujących ze sobą, kierunkach zagospodarowania;
- uzupełnianie zadrzewień wielopiętrowych pasmowych, kępowych oraz punktowych o charakterze krajobrazowym, ochronnym, estetycznym oraz izolacyjnym na terenach przeznaczonych do wzmocnienia systemu zieleni miejskiej;
- polepszenie standardów dostępu do sieci infrastruktury technicznej oraz poprawa obsługi komunikacyjnej (miejsca parkingowe) na terenach ogrodów działkowych. Dla obszarów tych, w okresie kierunkowym, umożliwia się zmianę funkcji na związaną ze sportem i wypoczynkiem, zielenią miejską uzupełnioną zabudową mieszkaniową lub usługową;
- ograniczenie nieuzasadnionego i samoistnego przekształcania terenów ogrodów działkowych w obszary zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- wyznaczanie nowych zieleńców, ogródków i nowej zieleni towarzyszącej na obszarach intensywnie zabudowanych, głównie dla funkcji zabudowy mieszkaniowej wielo- i jednorodzinnej;
- zwiększenie bioróżnorodności przyrodniczej terenów zieleni;
- dążenie do połączenia systemów zieleni miejskiej z kompleksami lasów, zieleni otwartej (w tym na terenach ZN/R) oraz z system powiązań ekologicznych, w celu wykreowania pełnego systemu przyrodniczego miasta;



- utrzymanie i wzmocnienie zieleni na terenach cmentarzy, oznaczonych symbolem ZC (uwzględniając wytyczne konserwatorskie);
- lokalizacja nowego terenu przeznaczonego na cele cmentarza, przy ul. Wojska Polskiego w sąsiedztwie istniejącego cmentarza parafialnego. Wraz ze wskazaną rezerwą terenową cmentarza przy ul. Przykoszarowej potrzeby miasta w tym zakresie zostaną zapewnione na ok. 20-30 lat;
- prowadzenie zabiegów pielęgnacyjnych na istniejących terenach zieleni.

Szczegółowe zasady ochrony i określenie zamierzeń inwestycyjnych dotyczących systemu zieleni będą opracowane również na podstawie programu ochrony środowiska dla miasta i zostaną zawarte w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego z uwzględnieniem powyższych wytycznych.

3.3.5 Korytarze ekologiczne

Korytarze ekologiczne miasta stanowią ciągi przestrzeni o zbliżonych do naturalnych walorów środowiskowych. Pełnią funkcję jednego z elementów systemu przyrodniczego, zapewniającego równowagę w środowisku i spełniające rolę naturalnych dróg przewietrzania miasta. Na terenie Łomży korytarze ekologiczne wyznaczają głównie: dolina Narwi, dolina Łomżyczki i niewielka dolina Strugi Lepackiej. Głównym zadaniem powinno być utrzymanie i zapewnienie ich ciągłości oraz dążenie do ich integracji z systemem zieleni miejskiej oraz z różnymi formami ochrony prawnej przyrody.

3.3.6 Ochrona powietrza

Dotychczasowe badania wskazują na dobrą jakość powietrza na terenie miasta. Mimo to należy dążyć do ciągłej poprawy stanu i jakości powietrza. Do najważniejszych zadań w tym zakresie powinny należeć:

- zmiana nośników energii z paliw stałych na paliwa płynne, gazowe, w tym źródła geotermalne;
- centralizowanie źródeł ciepła;
- rozbudowa miejskich sieci ciepłych w oparciu o „czyste” źródła energii;
- oszczędzanie energii w systemach przesyłowych;
- termomodernizacja budynków;
- ograniczenie i wyeliminowanie energochłonnych technologii w przemyśle i produkcji;



- wymiana taboru komunikacji miejskiej;
- ograniczenie lokalizacji inwestycji, które mogą znacznie pogorszyć stan powietrza;
- zwiększenie przepustowości ulic, w celu zmniejszenia emisji spalin.

3.3.7 Ochrona klimatu akustycznego, ochrona przed hałasem i promieniowaniem elektromagnetycznym

Polepszenie stanu klimatu akustycznego miasta będzie polegało m.in. na realizacji następujących zadań:

- budowa barier dźwiękochłonnych wzdłuż głównych, istniejących i projektowanych ulic i tras tranzytowych, przebiegających przez miasto (tam gdzie jest to możliwe technicznie), w tym przez tereny zabudowy mieszkaniowej, w szczególności dla dróg i ulic klasy GP, G oraz w określonych przypadkach Z. Normy hałasu przekroczone są w szczególności dla ulic: Zjazd, Wojska Polskiego (odcinek ul. Poznańska – pl. Kościuszki), al. Legionów (granica miasta – pl. Kościuszki);
- systematyczna wymiana taboru komunikacji miejskiej;
- wprowadzenie i wzmocnienie zieleni izolacyjnej wzdłuż głównych ciągów komunikacyjnych oraz wokół stref przemysłowych i generujących hałas;
- modernizacja dróg oraz zwiększenie przepustowości istniejących i projektowanych ulic;
- opracowywanie analiz i ocen oddziaływania na środowiska w zakresie wymaganym odpowiednimi przepisami, przed wydaniem decyzji lokalizacyjnych dotyczących stacji bazowych telefonii komórkowych;
- stosowanie określonych przez zarządców linii elektroenergetycznych i przepisy dotyczące ochrony środowiska zasad wyznaczania stref technologicznych (ochronnych) w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego wzdłuż tych linii (szerokości określono w pkt. 6.4.4).

3.4 Krajobraz kulturowy

Kształtowanie i ochronę krajobrazu kulturowego w studium regulują w powiązaniu ze sobą wskazane w rozdz. 2.1 kierunki zagospodarowania przestrzennego, zasady ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody omówione w rozdz. 3 oraz zasady ochrony dziedzictwa kulturowego wskazane w rozdz. 5.



Realizacja zasad i kierunków zagospodarowania zawartych w rozdziałach, o których mowa powyżej powinna w konsekwencji prowadzić między innymi do:

- wyeksponowania i zachowania najcenniejszych obszarów i obiektów stanowiących o tożsamości miasta;
- utrzymania ciągłości przestrzennej zabytkowych układów zabudowy miasta;
- rewaloryzacji, porządkowania przestrzeni, poprawy estetyki, promocji historycznego centrum miasta;
- ograniczenia realizacji, utrwalania obecności lub eksponowania obiektów dysharmonizujących z zabudową historyczną lub o wysokich walorach architektonicznych, szczególnie w rejonie historycznego centrum miasta;
- ograniczenia realizacji obiektów kolidujących z ukształtowaną historycznie strukturą przestrzennym centrum miasta lub takich, które nie uwzględniają specyfiki istniejącej historycznej i zabytkowej zabudowy.

W celu ochrony krajobrazu kulturowego możliwe jest powołanie parku kulturowego obejmującego najbardziej wartościowe pod względem kulturowym obszary historycznego centrum Łomży, w tym na przykład zawierające się granicach stref ochrony konserwatorskiej układu urbanistycznego miasta.

Ochrona i kształtowanie krajobrazu kulturowego stanowią zadania określone w powiatowym programie ochrony nad zabytkami powiatu łomżyńskiego.

4. Kierunki i zasady kształtowania rolniczej przestrzeni produkcyjnej i obszarów leśnych

W studium ogranicza się powierzchnię terenów rolnych i otwartych - niezagospodarowanych (ZN/R) w granicach miasta (o ok. 2,2 km²). Istniejąca rolnicza przestrzeń produkcyjna nie ma dużego znaczenia gospodarczego w skali miasta. Funkcja rolna pozostanie głównym kierunkiem zagospodarowania przede wszystkim na terenach o niekorzystnych warunkach fizjograficznych pod zabudowę (spadki terenu, niesprzyjająca ekspozycja terenu, słabsze warunki topoklimatyczne) oraz na obszarach mało atrakcyjnych dla zainwestowania, a także na terenach wchodzących w skład korytarzy ekologicznych, które służą ochronie komponentów przyrodniczych miasta.

Podstawowymi zasadami kształtowania rolniczej przestrzeni produkcyjnej są:



- ograniczenie zainwestowania na terenach rolnych, w tym zabudowy zagrodowej, w celu ochrony przed chaotycznym i niekontrolowanym zainwestowaniem;
- umożliwienie lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej i komunikacyjnej, jako inwestycji celu publicznego;
- ochrona gruntów rolnych przed wprowadzaniem zanieczyszczeń gleb i prowadzenie gospodarki rolnej zgodnie z kodeksem „dobrej praktyki rolniczej”;
- tworzenie warunków rozwoju produkcji ogrodniczej na obszarach peryferyjnych i podmiejskich dla zaopatrzenia Łomży.

Obszary rolniczej przestrzeni produkcyjnej mogą służyć rekreacji i aktywnemu wypoczynkowi oraz realizacji zasad ochrony środowiska w ramach systemu przyrodniczego miasta.

Obszary leśne na terenie miasta stanowią ok. 2,06% jego powierzchni. W związku z dużą powierzchnią terenów, które nadają się pod zalesienia postuluje się zwiększanie powierzchni obszarów leśnych. Głównymi zadaniami i celami w zakresie ochrony i rozwoju obszarów leśnych są:

- utrzymanie i ochrona istniejących zadrzewień i zalesień (jeśli nie kolidują z regulacją cieków i wykonywaniem zabezpieczeń przeciwpowodziowych), głównie na terenach sąsiadujących z funkcją przemysłową oraz wzdłuż doliny Łomżyczki i Strugi Lepackiej, które powiększają udział terenów biologicznie czynnych i stanowią ogniwo systemu ekologicznego i ochronnego;
- wprowadzenie zalesień na terenach o niekorzystnych warunkach do rozwoju innych funkcji (głównie w południowej i wschodniej części miasta, na terenach oznaczonych jako ZN/R) , w tym stworzenie leśnej zieleni izolacyjnej na styku terenów o różnych, kolidujących ze sobą sposobach zagospodarowania, w tym wdrażanie zasad określonych w planach urządzania lasów;
- utrzymanie wielofunkcyjnego charakteru przyrodniczego lasów, w tym ich funkcji glebo-, wodo- i klimatochronnej;
- wprowadzenie turystyczno – rekreacyjnej i sportowej funkcji do lasów, zgodnie z warunkami określonymi przepisami odrębnymi;
- lokalizacja urządzeń małej architektury, tworzenie szlaków pieszych i rowerowych;



- utrzymanie zasad, o których mowa w przepisach o ochronie gruntów rolnych i leśnych, nie kolidujących jednak z rozwojem przestrzennym miasta.

5. Obszary i zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków dóbr kultury współczesnej

Walory historyczno – kulturowe miasta są odzwierciedleniem jego historii, podnoszą rangę w aspekcie krajobrazowym, a także turystycznym. Na terenie Łomży wśród obiektów zabytkowych znajdują się zarówno obiekty użyteczności publicznej, kościoły, obiekty mieszkalne, ale również parki oraz układ urbanistyczny Starego Miasta. O tożsamości miasta świadczy przede wszystkim Stare Miasto (układ urbanistyczny wraz z obiektami zabytkowymi), panorama miasta, zespół grodziska w Starej Łomży, historyczne trakty komunikacyjne. Ochrona i właściwe przekształcenia przestrzenne tych obszarów (rewaloryzacja, rewitalizacja) w powiązaniu z zachowaniem w jak najlepszym stanie obiektów o dużych walorach architektonicznych i historycznych powinno być główną zasadą ochrony dziedzictwa kulturowego miasta.

Ochrona dziedzictwa kulturowego miasta powinna polegać przede wszystkim na:

- utrzymaniu ochrony istniejących zabytków oraz cennych pod względem kulturowym i historycznym obiektów i obszarów, w szczególności ujętych w ewidencji zabytków, w tym rejestrze zabytków;
- respektowaniu zasad ochrony wyznaczonych dla poszczególnych stref ochrony konserwatorskiej (istniejących, ale przede wszystkim projektowanych);
- wyeksponowaniu w strukturze funkcjonalno – przestrzennej miasta historycznego układu ulic i placów oraz obszarów i obiektów zabytkowych stanowiących o tożsamości historyczno – kulturowej Łomży;
- ochronie i eksponowaniu historycznej sylwety miasta na skarpie nadnarwiańskiej;
- rewaloryzacji i uzupełnieniu zabudowy z uwzględnieniem wartości zabytkowych obiektów i obszaru miasta historycznego;
- wykreowaniu zasad dotyczących rozwiązań technicznych, materiałów i kolorystyki, umieszczania reklam i informacji wizualnych w historycznej części miasta;
- rewaloryzacji zdegradowanej historycznej przestrzeni miejskiej;



- zachowaniu niematerialnych wartości historycznej przestrzeni miejskiej, w tym nazw ulic i dzielnic;
- wykorzystaniu potencjału kulturowego i historycznego do wspierania i rozwoju pozostałych funkcji (mieszkaniowej, gospodarczej, turystycznej, ekologicznej).

5.1 Obiekty i obszary wpisane do rejestru i ewidencji zabytków

W granicach miasta zlokalizowane są obiekty wpisane do rejestru zabytków województwa podlaskiego, które objęte są ochroną konserwatorską na podstawie przepisów ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami. Wszelkie prace przy obiektach i na terenach zabytkowych oraz w ich bezpośrednim otoczeniu mogą być prowadzone po uzyskaniu stosownego pozwolenia wojewódzkiego konserwatora zabytków. Wymóg uzyskania pozwolenia dotyczy również kwestii dokonywania podziałów zabytku, zmiany przeznaczenia lub sposobu korzystania z zabytku, prowadzenia badań archeologicznych i architektonicznych oraz podejmowania innych działań, które mogłyby wpłynąć na naruszenie substancji zabytkowej lub wygląd zabytku. Przedmiot i zakres ochrony zabytku określony jest w decyzji o wpisaniu do rejestru zabytków, a ochrona odbywa się zgodnie z przepisami dotyczącymi ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

Dla obiektów znajdujących się w miejskiej gminnej ewidencji zabytków oraz pozostałych cennych pod względem kulturowym obiektów przedmiotem ochrony jest zewnętrzny wygląd budynków: ukształtowanie bryły (gabaryty, kształt dachu), opracowanie elewacji (forma i układ otworów okiennych i drzwiowych, detal architektoniczny) oraz inne elementy decydujące o zachowaniu ich historycznego charakteru, między innymi: wykończenie ścian zewnętrznych, pokrycie dachu i kolorystyka elewacji, a także umieszczanie reklam i szyldów.

Prace przy tych obiektach, przede wszystkim mające wpływ na ich zewnętrzny wygląd, mogą być prowadzone zabytków porozumieniu i współpracy z wojewódzkim konserwatorem zabytków, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.



Ze względu na wysokie walory architektoniczne i kulturowe, w studium zaproponowano ujęcie w rejestrze zabytków (obecnie w ewidencji zabytków) następujących obiektów, zlokalizowanych przy:

- ul. Dwornej 13 i 15 (modernistyczne budynki mieszkaniowe);
- ul. Dwornej 20 (budynek przy zespole katedralnym);
- ul. Dwornej 21 (kamienica);
- ul. Dwornej 25 (plebania);
- ul. Kolegialnej 1 (dom);
- ul. Wojska Polskiego 11, 13, 15, 17 (zespół kamienic);
- ul. Sienkiewicza 8 (kamienica);
- ul. Długiej 4 (kamienica);
- ul. Nowogrodzkiej 5 (dom);
- zespołu historycznej zabudowy ul. 3 Maja (możliwe wyznaczenie strefy ochrony konserwatorskiej lub powiększenie istniejących).

5.2 Zabytki archeologiczne

Na terenie Łomży znajduje się 21 zewidencjonowanych nieruchomych zabytków archeologicznych (stanowisk). Wśród nich wyróżniono zabytki powierzchniowe, punktowe i strefowe. Dla zabytków archeologicznych wyznaczone zostały lub wyznacza się strefy ochrony konserwatorskiej, o czym mowa w rozdz. 5.3. Zabytki te winny być uwzględnione i nanoszone w formie niezmienionej w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego. Prowadzenie działalności inwestycyjnej w granicach zabytków archeologicznych określone zostało w przepisach odrębnych dotyczących ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

5.3 Strefy ochrony konserwatorskiej

W granicach stref ochrony konserwatorskiej wyznaczonych w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, oznaczonych na rysunkach studium (załącznik nr 2a,



rysunek K1) wskazuje się konieczność utrzymania zakresu ochrony i respektowania następujących zasad, stanowiących jednocześnie wytyczne do miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego:

- dla strefy ochrony konserwatorskiej fortu Nr 4, wpisanego do rejestru zabytków (nr rej. A-24 z 30.07.2001):
 - zachowanie, konserwacja i restauracja zabytkowych struktur ziemnych, w tym trawiastej nawierzchni obiektów fortecznych;
 - rekonstrukcja zniszczonych elementów (wskazane odtworzenie pierwotnego wjazdu, wału i rowu w części południowej, zlikwidowanie strzelnicy i przywrócenie dziedzińca wewnętrznego);
 - usunięcie elementów powodujących obniżenie wartości zabytkowej fortu;
 - zagospodarowanie fortu, dopuszczalne wykorzystanie i adaptacja istniejących obiektów, ewentualnie budowa nowych o skali, gabarytach i formie bryły dostosowanej do zabytkowego charakteru zespołu;
 - realizacja ustaleń zgodnych z obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego.

- dla strefy ochrony konserwatorskiej otoczenia i ekspozycji fortu nr 4, wpisanego do rejestru zabytków (nr rej. A-24 z 30.07.2001):
 - zachowanie drogi fortecznej w jej historycznym przebiegu – uwzględniające możliwość przywrócenia pierwotnego wjazdu do fortu;
 - zabezpieczenie widoku na zabytek umożliwiającego i zapewniającego ekspozycję fortu lub wgląd na fort;
 - wprowadzenie zakazu i ograniczenia zabudowy wokół fortu;
 - wykluczenie zabudowy zakłócającej ekspozycję zabytku;
 - ograniczenie zabudowy, wysokości i intensywności zabudowy wokół fortu, zapewnienie wglądu na fort, ekspozycji jego walorów przestrzennych i krajobrazowych.
 - zharmonizowanie nowych obiektów z zabytkowym otoczeniem w zakresie lokalizacji, skali i formy architektonicznej;



- opracowanie rozwiązań inwestycyjnych na podstawie zaleceń konserwatorskich, zgodnie z odpowiednimi przepisami odrębnymi dot. ochrony zabytków;
 - ustalenie szczegółowych zasad dotyczących ochrony konserwatorskiej otoczenia i ekspozycji fortu nastąpi na etapie sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Zasady te powinna poprzedzić analiza stanu istniejącego i analiza krajobrazu zawierająca zalecenia konserwatorskie.
-
- dla strefy „W” archeologicznej ochrony konserwatorskiej reliktyw ratusza; zgodnie z treścią decyzji o wpisaniu do rejestru zabytków reliktyw ratusza (nr rej.: 489 z 8.10.1922). W strefie zakazana jest wszelka działalność budowlana.
 - dla strefy „OW” archeologicznej ochrony konserwatorskiej reliktyw ratusza: zgodnie z treścią decyzji o wpisaniu reliktyw ratusza do rejestru zabytków (nr rej.: 489 z 8.10.1922), w strefie „OW” wszelka działalność inwestycyjna musi być dokonywana pod nadzorem archeologiczno – konserwatorskim. W razie stwierdzenia reliktyw archeologicznych wszelkie prace powinny być przerwane, a teren udostępniony do badań archeologicznych.
 - dla strefy ochrony konserwatorskiej zabytkowego cmentarza żydowskiego; proponuje się włączenie przedmiotowej strefy, w tym zasad ochrony określonych w jej granicach do strefy ochrony konserwatorskiej zabytkowych zespołów zieleni urządzonej.

W celu ochrony wartości kulturowych, ekspozycji i otoczenia obiektów i zespołów zabytków, działań ochronnych i zasad harmonijnego kształtowania krajobrazu kulturowego należy wyznaczyć strefy ochrony konserwatorskiej wymagające ochrony na podstawie ustaleń miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Strefy powinny obejmować w szczególności: skarpe nadrzeczną, podskarpie, oś widokową ul. Nowogrodzka – katedra, powiązania widokowe katedra – kościół oo. Kapucynów, oś ul. Dworna – kościół ss. Benedyktynów, otoczenie cmentarza parafialnego z zabytkową aleją obsadzoną szpalerem drzew, panoramy układu staromiejskiego od strony wjazdów z północy, wybrane punkty widokowe na obszar staromiejski od strony Starej Łomży.



Wprowadza się strefy ochrony konserwatorskiej, określone na rysunkach studium (załącznik nr 2a, rysunek K1), które powinny zostać ujęte w sporządzanych miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, jako wytyczne, z uwzględnieniem poniższych zasad:

- dla strefy ochrony konserwatorskiej zabytkowego układu urbanistycznego:
 - zachowanie i rewaloryzacja historycznego rozplanowania ulic i placów, w historycznych liniach rozgraniczających oraz linii zabudowy utrwalonych w istniejącej zabudowie historycznej;
 - zachowanie, rewaloryzacja i restauracja historycznego rozplanowania kwartałów i bloków zabudowy oraz struktury podziałów parcelacyjnych, a także ich dyspozycji funkcjonalno – przestrzennej;
 - zachowanie zbliżonej do historycznej skali układu, historycznych dominant przestrzennych i wysokościowych, osi i otwarć (ciągów) widokowych;
 - konserwacja i restauracja zabudowy historycznej z dopuszczeniem jej modernizacji technicznej w zakresie nie powodującym naruszenia wartości chronionych;
 - ochrona widoku na poszczególne zabytki, eksponowanie ich wartości przestrzennych, architektonicznych, harmonijne kształtowanie otoczenia;
 - dostosowanie nowej zabudowy oraz innych obiektów budowlanych do historycznej kompozycji urbanistycznej pod względem sytuacji, skali, gabarytów, proporcji i formy bryły, kolorystyki elewacji i pokryć dachowych. Wskazuje się na konieczność stosowania tradycyjnych – nawiązujących do miejscowej tradycji budowlanej – pokryć dachów, ewentualnie do nich nawiązujących;
 - kształtowanie nowych elementów układu z uwzględnieniem jego historycznej skali, kompozycji i dyspozycji funkcjonalno – przestrzennej, w tym porządkowanie (podnoszenie estetyki, uzupełnianie, ujednolicanie) małej architektury, reklam i oświetlenia;
 - podnoszenie jakości i walorów estetycznych wnętrz urbanistycznych oraz ujednolicanie nawierzchni ulic i chodników, w tym przywracanie posadzek historycznych;
 - zakaz lokalizacji reklamy wielkoformatowej wolnostojącej albo umieszczanej na elementach konstrukcyjnych obiektu budowlanego lub na ogrodzeniu.



Strefa swoimi granicami obejmuje centralną część układu urbanistyczny miasta wpisanego do rejestru zabytków jako zabytek urbanistyki – nr rej. 80 z 15.01.1957.

- dla strefy ochrony konserwatorskiej zachowanych elementów zabytkowych układu urbanistycznego:
 - zachowanie, rewaloryzacja i restauracja historycznego rozplanowania ulic i placów w historycznych liniach rozgraniczających oraz linii zabudowy utrwalonych w istniejącej zabudowie historycznej, historycznego rozplanowania kwartałów i bloków zabudowy oraz struktury podziałów parcelacyjnych, a także ich dyspozycji funkcjonalno- przestrzennej;
 - zachowanie zbliżonej do historycznej skali układu, historycznych dominant przestrzennych i wysokościowych, osi i otwarć (ciągów) widokowych, panoramy i sylwety układu staromiejskiego na skarpie nadbrzeżnej;
 - konserwacja i restauracja zabudowy historycznej z dopuszczeniem ich modernizacji technicznej w zakresie nie powodującym naruszenia ich wartości historycznych;
 - ochrona widoku na poszczególne zabytki, eksponowanie ich wartości przestrzennych, architektonicznych, harmonijne kształtowanie otoczenia;
 - dostosowanie nowej zabudowy oraz innych obiektów budowlanych do historycznej kompozycji urbanistycznej pod względem sytuacji, skali, gabarytów, proporcji i formy bryły, kolorystyki elewacji i pokryć dachowych. Wskazuje się na konieczność stosowania tradycyjnych – nawiązujących do miejscowej tradycji budowlanej – pokryć dachów, ewentualnie do nich nawiązujących;
 - kształtowanie nowych elementów układu z uwzględnieniem jego historycznej skali, kompozycji i dyspozycji funkcjonalno – przestrzennej, w tym porządkowanie (podnoszenie estetyki, uzupełnianie, ujednolicanie) małej architektury, reklam i oświetlenia;
 - zakaz lokalizacji reklamy wielkoformatowej wolnostojącej albo umieszczanej na elementach konstrukcyjnych obiektu budowlanego lub na ogrodzeniu.

Strefa swoimi granicami obejmuje część układu urbanistyczny miasta wpisanego do rejestru zabytków jako zabytek urbanistyki – nr rej. 80 z 15.01.1957.



- dla strefy ochrony konserwatorskiej ekspozycji zabytkowego układu urbanistycznego Łomży:
 - zakaz zabudowy lub dostosowanie skali, gabarytów i intensywności zabudowy do walorów ekspozycji układu;
 - zakaz nasadzeń zieleni wysokiej i tworzenia zwartych skupisk zieleni zasłaniających eksponowane elementy zabytkowego układu;
 - zakaz budowy wolnostojących nośników reklamowych, ograniczenie lokalizowania wysokościowych urządzeń inżynierskich.

- dla strefy ochrony konserwatorskiej zabytkowych zespołów zieleni urządzonej:
 - zachowanie, konserwacja i restauracja, w tym odtworzenie zabytkowego ogrodu spacerowego przy ul. Wojska Polskiego: historycznego rozplanowania założenia, układu komunikacyjnego, osi kompozycyjnych i widokowych, ukształtowania terenu, kompozycji zieleni, starodrzewu oraz innych elementów zabytkowych. Usunięcie elementów zniekształcających i obniżających wartość zabytkową parku. Aranżacja i uporządkowanie (podnoszenie estetyki, uzupełnianie, ujednolicanie) małej architektury, wyposażenia i oświetlenia;
 - zachowanie, konserwacja i restauracja ogrodów klasztornych oo. Kapucynów i ss. Benedyktynek, ogrodu biskupiego: historycznego rozplanowania ww. założeń, układu komunikacyjnego, osi kompozycyjnych i widokowych, ukształtowania terenu, cieków i zbiorników wodnych, kompozycji zieleni, w tym starodrzewu;
 - zachowanie miejskich skwerów i zieleńców. Utrzymanie i pielęgnacja materiału roślinnego o dużych walorach estetycznych i dendrologicznych, podnoszącego wartość estetyczną wnętrza urbanistycznego. Ewentualne uzupełnianie nasadzeń w nawiązaniu do istniejącej kompozycji zieleni i z uwzględnieniem wartości zabytkowej wnętrza urbanistycznego. Aranżacja i uporządkowanie (podnoszenie estetyki, uzupełnianie, ujednolicanie) małej architektury, wyposażenia i oświetlenia. Zakaz lokalizacji zabudowy, w tym zabudowy tymczasowej;
 - zachowanie ww. zespołów zieleni towarzyszącej zabytkom. Zachowanie, pielęgnacja i konserwacja istniejącego starodrzewu. Utrzymanie i pielęgnacja materiału roślinnego o dużych walorach estetycznych i dendrologicznych, podnoszącego wartość estetyczną otoczenia zabytku. Ewentualne uzupełnianie nasadzeń



- w nawiązaniu do istniejącej kompozycji zieleni i z uwzględnieniem właściwej ekspozycji zabytku;
- zachowanie, konserwacja i restauracja zabytkowych cmentarzy i elementów cmentarzy, w tym mogił, kaplic, ogrodzeń, bram, układu komunikacyjnego, układu kwater, roślinności, a także prowadzenie prac porządkowych mających wpływ na wygląd cmentarza.
- dla strefy ochrony konserwatorskiej krajobrazu kulturowego skarpy miejskiej i podskarpia:
 - zachowanie ukształtowania terenu skarpy i podskarpia (naturalne zbocze częściowo przekształcone w układ tarasów), w tym charakterystycznego układu komunikacyjnego opartego na ulicach równoległych do rzeki, połączonych pnącymi się w górę drogami o miękkim przebiegu i schodami;
 - zachowanie charakterystycznego układu zabudowy: niska i dość rozproszona na obrzeżu, zagęszczająca się i rosnąca wzwyż w kierunku centrum układu. Podporządkowanie skali i gabarytów zabudowy do eksponowanych zabytkowych dominant, subdominant przestrzennych i wysokościowych. Ograniczenie intensywności zabudowy i zachowanie właściwych proporcji zabudowy do towarzyszącej zabudowy;
 - zakaz budowy wysokościowych urządzeń inżynierskich, przesłaniających panoramę.
 - dla strefy archeologicznej ochrony konserwatorskiej zabytkowego układu urbanistycznego ograniczonej ulicami: al. Legionów, Polową, Gielczyńską, Szkolną, Rybaki – w której znajdują się już udokumentowane zabytki archeologiczne nr AZP: 4, 5, 6, 8, 9, 25, 50 i 51 na obszarze AZP 37 – 76. Wyznaczenie strefy ma na celu szczególną ochronę domniemanych reliktyw archeologicznych, warstw i struktur podziemnych, w tym śladów osadnictwa przedkolacyjnego. W strefie obowiązuje - dla udokumentowanych zabytków) oraz proponuje się prowadzenie robót budowlanych (ziemnych) pod nadzorem archeologiczno – konserwatorskim lub po przeprowadzeniu wyprzedzających ratowniczych badań archeologicznych, na zasadach określonych w przepisach odrębnych



- dla strefy archeologicznej ochrony konserwatorskiej osady z kompleksu osadniczego pochodzącej z okresu średniowiecza przy ul. Zdrojowej: w strefie zakazana jest wszelka działalność inwestycyjna.
- dla strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych znajdujących się w ewidencji AZP (Archeologicznego Zdjęcia Polski): w strefie obowiązuje wymóg prowadzenia robót budowlanych (ziemnych) pod nadzorem archeologiczno – konserwatorskim lub po przeprowadzeniu wyprzedzających ratowniczych badań archeologicznych, na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

5.4 Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i dóbr kultury współczesnej

Ochrona dziedzictwa kulturowego miasta powinna polegać przede wszystkim na realizacji zadań dotyczących ochrony obiektów i obszarów zabytkowych wpisanych do rejestru zabytków i ewidencji zabytków oraz położonych w strefach ochrony konserwatorskiej.

Istotą ochrony dziedzictwa kulturowego miasta powinno być również harmonijne wkomponowanie nowej zabudowy w już istniejące struktury przestrzenne o wysokich walorach kulturowych i estetycznych oraz wyeksponowanie tych obiektów w tkance miejskiej. Należy ponadto dążyć, za pomocą miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego do ujednolicenia struktury zabudowy, wskazywania możliwości lokalizacji dominat urbanistycznych i architektonicznych, osi widokowych, punktów i ciągów odbioru krajobrazu, określania wysokości, kolorystyki, skali, a także gabarytów zabudowy.

W sporządzanych miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego powinno się ustanawiać zasady i granice ochrony obiektów znajdujących się w ewidencji zabytków oraz obszarów o walorach zabytkowych, mających znaczenie ze względu na ochronę ekspozycji i otoczenia zabytku – głównie w formach wyznaczenia stref ochrony konserwatorskiej lub określenia szczegółowych zasad dla stref już istniejących, zgodnie z podanymi wyżej wytycznymi.

Studium nie określa obiektów i obszarów, dla których delimituje się granice ochrony dóbr kultury współczesnej. Niemniej, w planach miejscowych, w zależności od uwarunkowań i potrzeb granice takie mogą zostać określone. Zasób dóbr kultury współczesnej tworzą



obiekty budowlane i obszary zurbanizowane niebędące zabytkami, ale stanowiące dorobek współczesnej architektury i urbanistyki o wysokiej wartości. Lista dóbr kultury współczesnej Łomży powinna zostać opracowana przez zespół odpowiednich specjalistów i być uwzględniana w dokumentach planistycznych miasta.

Ustalenia planów miejscowych w zakresie ochrony dóbr kultury współczesnej powinny uwzględniać sposób zagospodarowania (układ przestrzenny, rozplanowanie, kompozycję) nowej zabudowy w sąsiedztwie granic ochrony dóbr kultury oraz zasady kształtowania zabudowy poprzez nawiązanie architektoniczne, stylistyczne, kompozycyjne do sąsiadującej zabudowy stanowiące dobro kultury współczesnej.

6. Kierunki rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

6.1 Układ drogowy

Łomża położona jest na szlaku transportowym o znaczeniu międzynarodowym Warszawa – Augustów i dalej w kierunku Litwy będącym również szlakiem turystycznym w kierunku Suwalszczyzny i Mazur. W bezpośrednim sąsiedztwie miasta przebiega I Paneuropejski Korytarz Transportowy (Via Baltica). Dlatego też duże znaczenie w systemie transportowym miasta będą miały połączenia o znaczeniu ponadregionalnym wraz z obwodnicą Łomży.

6.1.1 Układ powiązań zewnętrznych

Na układ powiązań zewnętrznych miasta składać się będą drogi i ulice łączące miasto z krajami europejskimi, głównymi miastami Polski i regionu. W zależności od rangi tych połączeń określono podział systemu powiązań zewnętrznych na układy: nadrzędny, podstawowy i uzupełniający. Głównymi celami rozwoju systemu komunikacyjnego Łomży będzie:

- poprawa dostępności komunikacyjnej miasta, wobec braku alternatywnych systemów komunikacyjnych – przede wszystkim kolejowych;
- poprawa jakości życia mieszkańców;



- wspieranie rozwoju gospodarczego miasta, w tym wspomaganie rozwoju funkcji turystycznych, usługowo – produkcyjnych i mieszkaniowych;
- ograniczenie tranzytu przez miasto, w szczególności centrum i obszary silnie zurbanizowane.

Rys. 1 Schemat powiązań komunikacyjnych Łomży



Docelowa sieć dróg nadrzędnego układu powiązań zewnętrznych:

Nadrzędny układ drogowy będzie stanowić droga ekspresowa S61 Via Baltica (w ramach I Paneuropejskiego Korytarza Transportowego Warszawa – Augustów – Kowno – Ryga – Tallinn – Helsinki). Przebieg drogi ma kluczowe znaczenie dla systemu komunikacyjnego miasta i regionu (oznaczona kolorem fioletowym na powyższym schemacie). Przyjęta



koncepcja (na podstawie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach) ustala przebieg obwodnicy po zachodniej stronie, w niewielkiej odległości od miasta (tzw. wariant zachodni daleki). Potrzeba realizacji obwodnicy miasta wynika z konieczności poprawy obsługi ruchu międzynarodowego i eliminacji ruchu tranzytowego przez centrum. Wybór takiego przebiegu będzie determinował rozwój i kierunki zamian w zagospodarowaniu terenów położonych w zachodniej części miasta, szczególnie w zakresie sektora produkcyjnego i usługowego. W ramach całej inwestycji projektowane są ponadto powiązania istniejących dróg krajowych nr 61, 63 i 64 oraz dróg wojewódzkich nr 645 i 677 poprzez węzły drogowe. Niektóre odcinki dróg krajowych nr 61, 63 i 64 będą miały zmieniony przebieg, który docelowo utworzy obwodnicę Łomży od strony południowej, zachodniej i północnej. Dzięki temu rozwiązaniu miasto oraz region uzyska również sprawne i szybkie połączenie z Warszawą i południem kraju oraz z rejonami północnymi. Łomża będzie również stanowiła ważny węzeł komunikacyjny skupiający najważniejsze trasy komunikacyjne regionu. Ruch tranzytowy przez miasto ze wszystkich kierunków powinien, dzięki temu rozwiązaniu, zostać wyprowadzony na obwodnicę, co na pewno usprawni ruch komunikacyjny i związane z tym uciążliwości, szczególnie w centrum Łomży.

Oznaczony na rysunku studium przebieg wschodni obwodnicy miasta (zgodny z planem zagospodarowania przestrzennego województwa podlaskiego przyjętego uchwałą Nr IX/80/03 Sejmiku Województwa Podlaskiego z 27 czerwca 2003r. – Dz. U. Woj. Podlaskiego Nr 108, poz. 2026) brany pod uwagę na wcześniejszych etapach, ostatecznie, wobec wyboru ostatecznego przebiegu obwodnicy po stronie zachodniej, nie będzie realizowany. Przebieg wschodni straci swoją ważność po uchwaleniu zmiany planu zagospodarowania województwa podlaskiego, do którego przystąpiono uchwałą Nr IX/87/08 Sejmiku Województwa Podlaskiego z 23 lipca 2008r. W przedmiotowej zmianie planu województwa przebiegiem obowiązującym obwodnicy Łomży będzie wskazany w studium wariant zachodni w ciągu korytarza transporterko Via Baltica.

Docelowa sieć dróg podstawowego układu powiązań zewnętrznych:

- odcinek drogi krajowej nr 61 (klasa techniczna GP) relacji Warszawa – Legionowo — Ostrołęka – Łomża – Grajewo – Augustów, który przez teren miasta przebiega ulicami Wojska Polskiego, Plac Kościuszki i Zjazd (możliwa zmiana kategorii drogi, po realizacji obwodnicy miasta);



- odcinek drogi krajowej nr 63 (klasa techniczna GP i G) relacji granica państwa Węgorzewo – Giżycko – Łomża – Zambrów – Siedlce – Radzyń Podlaski – Sławatycze – granica państwa, który przez teren miasta przebiega ulicami: Szosa Zambrowska, Sikorskiego, Wojska Polskiego, Pl. Kościuszki i Zjazd (możliwa zmiana kategorii drogi, po realizacji obwodnicy miasta);
- odcinek drogi wojewódzkiej nr 645 (klasa techniczna G) relacji Myszyniec – Nowogród – Łomża, który przez teren miasta przebiega ulicami Nowogrodzką i Sikorskiego;
- odcinek drogi wojewódzkiej nr 677 (klasa techniczna G) relacji Łomża – Ostrów Mazowiecki, który przez miasto przebiega al. Legionów.

Znaczenie funkcjonalne drogi krajowej nr 63 w porównaniu z drogą krajową nr 61 jest mniejsze, jednakże droga na poszczególnych odcinkach będzie stanowiła uzupełnienie obsługi komunikacyjnej terenów, przez które przebiega oraz w ich sąsiedztwie. Trasa ta będzie miała również znaczenie dla mieszkańców centrum kraju, którą łączy z ośrodkami wypoczynkowymi na Mazurach.

Realizacja obwodnicy miasta, w ramach trasy Via Baltica, może doprowadzić do zmian kategorii administracyjnej wskazanych wyżej przebiegów dróg krajowych na niektórych odcinkach, w tym również w granicach miasta.

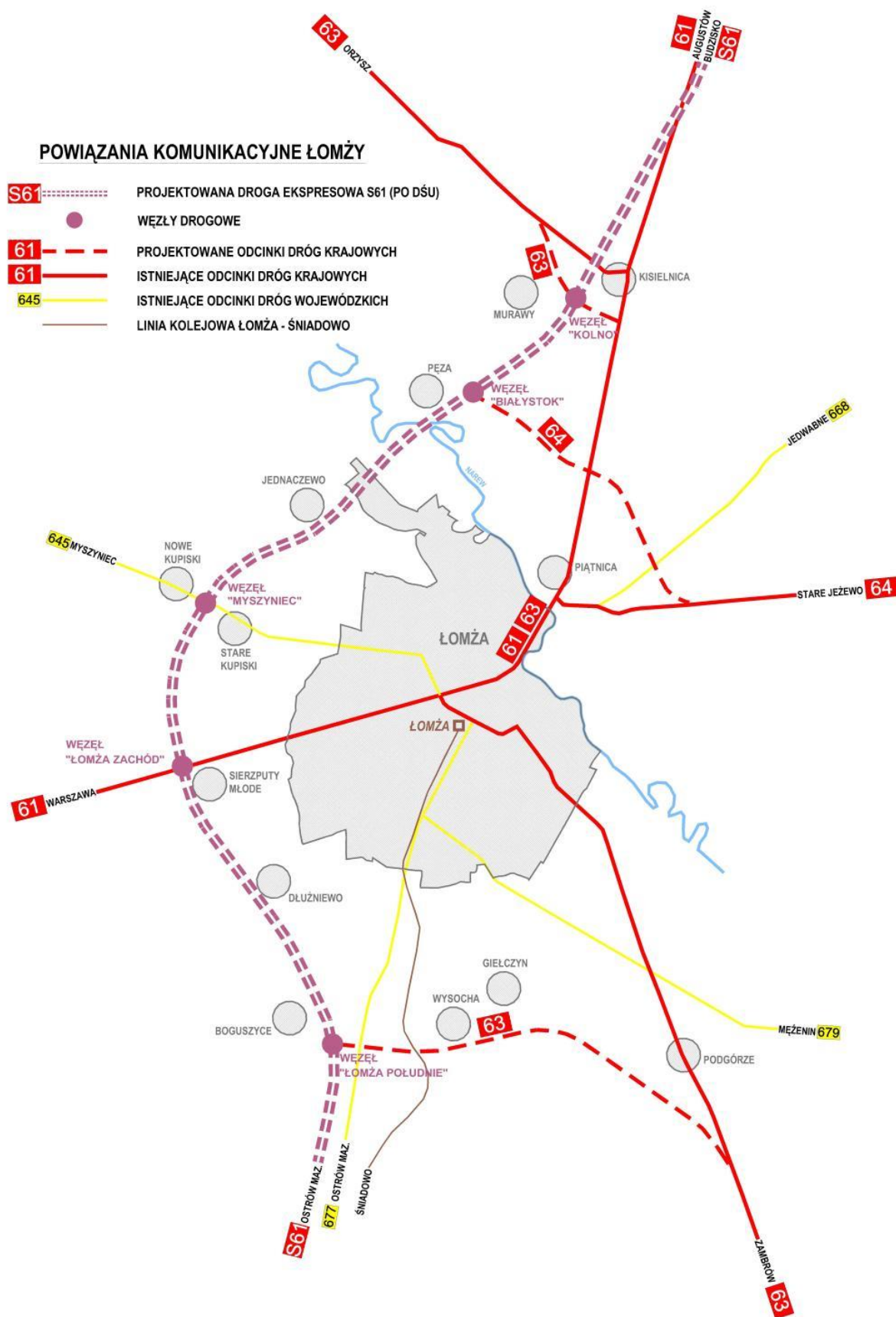
Drogi krajowe nr 61 i nr 63 z wyjątkiem odcinka: granica państwa – Łomża pozwalają prowadzić ruch o dopuszczalnym obciążeniu 100kN na jedną oś pojazdu, zgodnie z przepisami odrębnymi.

Powiązanie układu drogowego miasta z układem powiązań zewnętrznych odbywać się będzie poprzez 5 węzłów drogowych:

- węzeł „Łomża Południe” łączący nowy odcinek drogi krajowej nr 63 (w ramach południowej obwodnicy miasta) z projektowaną drogą S61;
- węzeł „Łomża Zachód” łączący istniejącą drogę krajową nr 61 (ul. Wojska Polskiego) z projektowaną drogą S61;
- węzeł „Myszyniec” istniejącą drogę wojewódzką nr 645 (ul. Nowogrodzką) z projektowaną drogą S61;
- węzeł „Białystok” łączący nowy odcinek drogi krajowej nr 64 (w ramach północnej obwodnicy miasta) z projektowaną drogą S61;
- węzeł „Kolno” łączący nowy odcinek drogi krajowej nr 63 z projektowaną drogą S61.



Rys. 2. Schemat powiązań komunikacyjnych Łomży z drogą Via Baltica/S61 (obwodnicą miasta)





Docelowa sieć dróg uzupełniającego układu powiązań zewnętrznych:

- odcinek drogi wojewódzkiej nr 679 (klasa techniczna G) relacji Łomża – Mężenin, przez teren miasta przebiega ulicą Szosa do Mężenina;
- odcinek drogi powiatowej nr 1904B (klasa techniczna L), przez teren miasta przebiega ulicami Zamiejską, Nadnarwiańską i Groblą Jednaczewską.
- odcinek drogi powiatowej nr 1937B (klasa techniczna L), przez teren miasta przebiega ulicami Rybaki i Zdrojową.

Odcinki tych dróg nie będą miały bezpośredniego powiązania z obwodnicą miasta.

6.1.2 Układ powiązań wewnętrznych

Na układ powiązań wewnętrznych składają się ulice miejskie. Układ powiązań wewnętrznych można podzielić na podstawowy (o charakterze ogólnomiejskim) oraz uzupełniający. Wpływ komunikacyjnych uwarunkowań zewnętrznych ma wpływ na układ powiązań wewnętrznych miasta. Oba układy powinny się uzupełniać i przenikać dopełniając wykształcony już w znacznym stopniu promienisto - obwodowy system komunikacyjny miasta.

Docelowa sieć podstawowego układu powiązań wewnętrznych:

- obwodnica wewnętrzna (jako III rama komunikacyjna) Łomży, w klasie technicznej G, łącząca ul. Nowogrodzką, ul. Wojska Polskiego, z ul. Meblową, ul. Poznańską i dalej Szosą do Mężenina, ul. Zawadzka (zmiana kategorii wraz z przedłużeniem do Szosy do Mężenina) połączenie ul. Zdrojowej, Szosy Zambrowskiej i Szosy do Mężenina (konceptyjnie);
- drogi i ulice miejskie o klasie technicznej Z: istniejące: Browarna, Strzelców Kurpiowskich, Wesola, Przykoszarowa, Sikorskiego (odcinek), Nowogrodzka (odcinek), Polowa, Rządowa, Spokojna, Pileckiego, Wesola, Kazańska (zmiana na kl. tech. Z); projektowane: al. Piłsudskiego (odcinek) drogi powiatowej nr 2598B – zmiana na kl. tech. Z), przedłużenie ul. Modrzewiowej – w kierunku zachodniej granicy miasta (strefy VA), ul. Kazańskiej do łącznika Szosy do Mężenina i ul. Zdrojowej (w kl. tech. G), połączenie ul. Nowogrodzkiej z ul. Wojska Polskiego (w strefie IVD, VA);



- drogi i ulice miejskie o klasie technicznej L (wybrane): istniejące: ul. Gielczyńska i Stary Rynek (jako odcinek drogi powiatowej nr 2599B), ul. Księżnej Anny, ul. Sikorskiego, ul. Nadnarwiańska, ul. Lipowa, ul. Łukasińskiego, ul. Małachowskiego, ul. Niemcewicza, ul. Rycerska, ul. Senatorska, ul. Strażacka, ul. Stacha Konwy, ul. Wąska, projektowane: sieć ulic na terenach przewidzianych pod rozwój (głównie strefa IVB, IVD, VA, VB, VI, VII, **XI**), które będą wyznaczone w oparciu o miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego oraz specjalistyczne koncepcje programowe.

Docelowa sieć uzupełniającego układu powiązań wewnętrznych:

- pozostałe istniejące i projektowane drogi i ulice miejskie o klasie technicznej L, D:
- ulice wewnętrzne oraz ciągi pieszo – jezdne i piesze, a także pozostałe ciągi komunikacyjne.

W związku z powyższym zakłada się główne kierunki rozwoju sieci drogowej miasta:

- cel generalny polityki transportowej Łomży – usprawnienie i rozwój systemu transportowego, który stworzy warunki dla sprawnego i bezpiecznego przemieszczania osób i towarów, przy ograniczeniu szkodliwego wpływu na środowisko naturalne i cywilizacyjne;
- wykreowanie pełnych trzech ram komunikacyjnych miasta w oparciu o istniejące i projektowane drogi:
 - > I rama komunikacyjna (istniejąca) w ciągu ul. Sikorskiego, zlokalizowana najbliżej centrum miasta,
 - > II rama komunikacyjna (dopełnienie) w ciągu ulic: al. Piłsudskiego, Poznańskiej, Browarnej,
 - > III rama komunikacyjna (dopełnienie) w ciągu ulic: Szosa do Mężenina, Poznańskiej, ul. Meblowej, przedłużenia ul. Meblowej do ul. Nowogrodzkiej;
- modernizacja istniejącego układu drogowego;
- budowa nowych dróg i ulic, zgodnie z założeniami określonymi w docelowym układzie komunikacyjnym miasta, w tym wyznaczanie nowych ciągów nie wskazanych w studium, a niezbędnych do prawidłowej obsługi komunikacyjnej;
- zapewnienie obsługi komunikacyjnej na terenach rozwoju przestrzennego miasta;



- realizacja bezkolizyjnych skrzyżowań o najważniejszym znaczeniu dla rozwoju miasta;
- uzupełnianie docelowej sieci układu powiązań wewnętrznych w zależności od potrzeb i analiz komunikacyjnych;
- realizacja obiektów służących rozwojowi transportu publicznego, w tym węzłów przesiadkowych (integracyjnych) – głównie w obrębie dworca autobusowego i kolejowego.

Na etapie sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego koniecznym mogą być korekty przebiegu wskazanych w studium ciągów komunikacyjnych, jeśli zachowane zostaną ich docelowe kierunki i parametry techniczne.

Rozwój sieci drogowej miasta będzie oparty o zasady wskazane w zintegrowanym programie gospodarki transportowej dla miasta Łomży, który wymaga aktualizacji w zakresie priorytetów systemu transportowego i zadań docelowych z zakresie realizacji zamierzeń inwestycyjnych.

6.1.3 Parkowanie

W ramach systemu parkowania koniecznym jest wprowadzenie i uzupełnianie miejsc parkingowych i postojowych w systemie przykrawężnikowym oraz na wydzielonych parkingach placowych.

W centrum miasta funkcjonuje strefa płatnego parkowania, która pozwala na rotowanie miejscami postojowymi i obsługę większej liczby parkujących. Ze względu na charakter zabudowy należy wyznaczać miejsca parkingowe na terenach przyległych do historycznego centrum (zabudowy śródmiejskiej strefy I) i wprowadzić ruch uspokojony w obrębie Starego Miasta. Wielkopowierzchniowe obiekty handlowe powinny być standardowo wyposażone w miejsca parkingowe w formie obiektów podziemnych lub nadziemnych. Place parkingowe powinny stanowić ich uzupełnienie. Takie formy parkingów należy lokalizować również na obszarach o innych sposobach zagospodarowania, w tym w intensywnej zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej.

Wyznaczanie w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego wskaźników dotyczących liczby miejsc parkingowych powinno być poprzedzone analizami zapotrzebowania w miejsca parkingowe, adekwatnie do możliwości i potrzeb przestrzennych. W centrum miasta, ze względu na ścisłą zabudowę, liczba miejsc



parkingowych i postojowych będzie niższa niż na terenach przewidzianych pod rozwój, a priorytet powinna uzyskać komunikacja miejska.

Określa się następujące minimalne wskaźniki miejsc parkingowych dla nowych i rozbudowywanych obiektów, w zależności od lokalizacji w strukturze przestrzennej miasta:

rodzaj zabudowy	jednostka odniesienia	liczba miejsc parkingowych (mp)		
		strefy: IA, IB	strefy: II - X	strefa XI
budynki mieszkalne wielorodzinne	1 mieszkanie	1,5	2	-
budynki mieszkalne jednorodzinne	1 dom	2	2	-
obiekty usługowe z wyjątkiem obiektów handlowych	100m ² pow. użytkowej	2	2	1
obiekty handlowe	100m ² pow. sprzedaży	2, min. 2 mp	3, min. 2 mp	3, min. 2 mp
obiekty użyteczności publicznej	100m ² pow. użytkowej	2	2	2
obiekty handlowe wielkopowierzchniowe (<i>obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²</i>)	1000m ² pow. sprzedaży	-	30	30
składy, magazyny	100m ² pow. użytkowej	-	1	0,01
zakłady produkcyjne, przemysłowe	100 zatrudnionych	10	25	25 zatrudnionych na jednej zmianie
obiekty oświaty	1 sala lekcyjna	1	2	-
obiekty gastronomiczne	100 miejsc	10	20	10
obiekty turystyki	1 miejsce noclegowe	1	1,5	1
kościół	100 miejsc siedzących	5	5	-

- dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej powinno uwzględniać się dodatkowo miejsca ogólnodostępne stanowiące 10% ogólnej liczby miejsc;
- dla obiektów sportowych liczba miejsc parkingowych powinna być ustalana indywidualnie w zależności od liczby korzystających;
- dla obiektów turystyki należy uwzględnić miejsca parkingowe dla autokarów w liczbie 1 miejsce na 30 pokoi;
- odstępstwa od liczby miejsc parkingowych mogą być wymuszone lokalnymi uwarunkowaniami lub sytuacja parkingowa w sąsiedztwie;



Lokalizacja miejsc parkingowych, co do zasady, powinna odbywać się na działkach realizowanej inwestycji. Uznaje się za celowe określenie szczegółowych wskaźników parkingowych odrębną uchwałą Rady Miasta lub w ramach zintegrowanego programu gospodarki transportowej miasta.

Miejsca postojowe i parkingowe do czasowego parkowania samochodów ciężarowych i autobusów powinny być lokalizowane na oddzielonych od jezdni placach (parkingach) i w granicach baz transportowych.

6.2 Układ kolejowy

Zgodnie z zadaniami wynikającymi ze średnio i długookresowych ustaleń Planu Zagospodarowania Województwa Podlaskiego powinno dążyć się do reaktywacji ruchu pasażerskiego na linii kolejowej Śniadowo – Łomża, której obecny stan jest bardzo zły ($V_{\max} = 30\text{km/h}$). Zadanie to wymaga przebudowy tej linii, rejonu dworca kolejowego, w tym stworzenie węzła przesiadkowego (integracyjnego). W przypadku rezygnacji z zadania i ewentualnej likwidacji linii kolejowej i terenów kolejowych (oznaczonych na rysunku studium symbolem TK) wyznacza się alternatywny kierunek zagospodarowania – jako tereny usługowe, które będą stanowiły uzupełnienie funkcji sąsiednich.

6.3 Pozostałe systemy komunikacji

6.3.1 Komunikacja zbiorowa

Podstawą komunikacji zbiorowej na terenie miasta Łomży jest komunikacja autobusowa. Sieć komunikacji miejskiej powinna być nie tylko stale dostosowywana do potrzeb mieszkańców (rozwiązania techniczne, zapewnienie obsługi na terenach rozwojowych), ale również, w szczególności w centrum miasta, posiadać priorytet nad komunikacją samochodową indywidualną. Konieczna jest stała modernizacja taboru, w tym dostosowywanie do norm ochrony środowiska. Poprawa systemu miejskiej komunikacji zbiorowej przyczyni się do podniesienia konkurencyjności tego rodzaju komunikacji w stosunku do indywidualnej. Ponadto wskazuje się takie zadania jak:

- modernizacja przystanków komunikacji autobusowej;



- nadanie priorytetu komunikacji autobusowej w ruchu ulicznym poprzez m.in. realizację systemów sterowania ruchem;
- przestrzenna i organizacyjna integracja węzłów przesiadkowych komunikacji miejskiej i pozamiejskiej (autobusowej i kolejowej);
- ułatwienie dostępu do przystanków komunikacji autobusowej;
- dostosowanie ulic układu wewnętrznego do prowadzenia ruchu autobusowego.

W przypadku Łomży wskazane byłoby rozważenie możliwości powołania jednostki zarządzającej transportem zbiorowym w skali regionalnej, obejmującej miasto i tereny przyległe. Wskazuje się ponadto konieczność wyznaczania w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego terenów przeznaczonych pod komunikację miejską, w szczególności pod pętle autobusowe i węzły przesiadkowe.

6.3.2 Komunikacja rowerowa

Rozwój infrastruktury ruchu rowerowego powinien obejmować:

- opracowanie kompleksowego programu rozwoju ścieżek rowerowych w oparciu nie tylko o istniejący i projektowany układ drogowy miasta, ale również przestrzenie wewnątrz kwartałów zabudowy;
- budowę dróg rowerowych do obsługi ruchu w dojazdach do pracy i usług z ograniczeniem kolizyjności z ruchem samochodowym;
- budowę dróg rowerowych do obsługi ruchu rekreacyjnego – dojazd do terenów rekreacyjnych i ogródków działkowych;
- budowa parkingów/stanowisk parkingowych dla bezpiecznego przechowywania rowerów w bezpośrednim sąsiedztwie węzłów przesiadkowych (integracyjnych) komunikacji zbiorowej (dworców, przystanków), parkingów, obiektów użyteczności publicznej (urzędów, obiektów nauki i oświaty);
- kreowanie mody na korzystanie z roweru w podróżach do pracy i podróżach rekreacyjnych;
- budowa miejsc obsługi rowerzystów, szczególnie na szlakach turystycznych.

Spodziewanym podstawowym efektem jest zwiększenie udziału ruchu rowerowego w obsłudze mieszkańców i ograniczenie negatywnego wpływu na środowisko (zmniejszenie natężeń ruchu samochodowego) oraz poprawa stanu zdrowia i komfortu życia mieszkańców.



W Planie Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Podlaskiego jednym z zadań służących realizacji ponadlokalnych celów publicznych jest rozwój infrastruktury turystycznej, w tym budowa międzynarodowej trasy rowerowej R11 Zambrów – Wygoda – Łomża – Wizna. Dodatkowo wskazuje się przebieg trasy rowerowej stanowiącej element systemu połączeń rowerowych Polski wschodniej w ramach programu „Trasy Rowerowe w Polsce Wschodniej - Green Velo”. Trasa, w granicach miasta, będzie miała długość ok. 2,3 km.

Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego powinny uwzględniać przebiegi tras rowerowych oraz zasady wyposażenia terenu w infrastrukturę rowerową z propozycją segregacji ruchu pieszego i rowerowego. Sugerowany układ tras i ścieżek rowerowych przedstawia rysunek K2, uwzględniający założenia Zintegrowanego Planu Rozwoju Transportu Publicznego w Łomży.

6.3.3 Komunikacja piesza

Do najważniejszych zadań dotyczących rozwoju komunikacji pieszej należą:

- realizacja stref ruchu pieszego w obszarach koncentracji usług, handlu;
- realizacja ścieżek, szlaków pieszych w obszarach systemów przyrodniczego miasta służących rekreacji;
- realizacja stref ruchu pieszego w obszarach o dużym zagęszczeniu ruchu pieszych, takich jak okolice dworców, węzłów przesiadkowych (integracyjnych), czy budynków użyteczności publicznej;
- realizacją ciągów pieszych w ramach systemu powiązań zieleni miejskiej oraz systemu powiązań ekologicznych (jako na przykład ścieżki dydaktyczne w dolinie Narwi, Łasku Jednaczewskim, do grodziska w Starej Łomży).

6.3.4 Komunikacja wodna

Przez miasto przebiega szlak wodny im. Króla Stefana Batorego łączący Wisłę, Narew, Biebrzę z Kanalem Augustowskim. Jest to szlak historyczny i wznowienie jego funkcjonowania, jako projektu turystyczno – rekreacyjnego o znaczeniu ponadregionalnym stanowiłoby nie tylko atrakcję turystyczną, ale również powrót do transportu towarów drogą rzeczną. W związku z tym wskazana jest w granicach miasta dalsza realizacja infrastruktury wodnej i nadwodnej, w tym portu żeglugi śródlądowej (w strefie VIIIB) w



ramach projektów zagospodarowania brzegów nadnarwiańskich. Dopelnieniem tego systemu będzie realizacja szlaku wodnego Narew – Pisa, który łączy centralną Polskę z Mazurami, a także szlakami wodnymi Litwy.

6.3.5 Komunikacja lotnicza

W studium nie przewiduje się lokalizacji portu lotniczego na terenie, ani w bezpośrednim sąsiedztwie miasta. Najbliższy port lotniczy zlokalizowany jest w Modlinie k. Warszawy (145 km) oraz w Szymanach k. Szczytna (110 km).

Wskazuje się konieczność utrzymania lądowiska obsługującego szpital wojewódzki.

6.4 Infrastruktura techniczna

6.4.1 System zaopatrzenia w wodę

Miasto będzie zaopatrywane w wodę z ujęć w Podgórzu, w gm. Łomża oraz z ujęcia „Rybaki” przy ul. Rybaki. Stan zwodociągowania miasta na terenach zainwestowanych wynosi 99%.

Zużycie wody na 1 mieszkańca w przeciągu ostatnich 5 lat jest stałe, stąd zakłada się, że w okresie kierunkowym będzie nadal oscylowało wokół wartości 27,5 m³/rok (ok. 0,075 m³/d).

Zakłada się, że istniejące ujęcia wody o łącznej wydajności 28800 m³/d będą wystarczające do podłączenia nowych terenów inwestycyjnych (dla gospodarstw domowych) bez konieczności ujmowania wody z nowych ujęć. Bilans zapotrzebowania na wodę wyniesie w okresie kierunkowym, przy założeniu wzrostu liczby mieszkańców o 15 000 osób, ok. 8000 m³/d. Należy przy tym uwzględnić wodę zużywaną przez podmioty gospodarcze, dla których wielkość zużycia będzie zależna od rodzaju prowadzonej działalności.

Rozwój sieci wodociągowej i system zaopatrzenia mieszkańców w wodę opiera się na wieloletnim Planie Rozwoju i Modernizacji Urządzeń Wodociągowych i Kanalizacyjnych.

Kierunki działań w zakresie systemu zaopatrzenia w wodę opierać się będą na:

- rozbudowie i budowie nowych magistralnych sieci wodociągowych wraz z przyłączami na terenach zainwestowanych (m.in.: os. Łomżyca, tereny w okolicach dworca) oraz przeznaczonych pod rozwój (głównie strefy: IV, V, VI, VII, [XI](#));



- modernizacji i przebudowie sieci i urządzeń wodociągowych, w tym wymianie starych i zużytych elementów na nowe (m.in.: wzdłuż głównych ciągów komunikacyjnych miasta, na Starym Mieście);
- rozbudowie w okresie kierunkowym ujęcia Podgórze jako głównego ujęcia dla miasta (poprzez wykonanie nowych odwiertów, budowę zbiorników retencyjnych i rozbudowę pompowni wraz z drugą rezerwową nitką prowadzącą do miasta);
- zabezpieczeniu alternatywnego ujęcia wody „Jantar” składającego się z czterech studni zlokalizowanych w Łomży między ul. Wyszyńskiego i ul. Reymonta;
- stałej poprawie jakości ujmowanej wody.

6.4.2 System odprowadzania i oczyszczania ścieków

System odprowadzania ścieków będzie funkcjonował w oparciu o istniejącą oczyszczalnię ścieków w Łomży, która jest wykorzystana pod względem zdolności przepustowej w ok. 50%. W związku z tym istnieje możliwość podłączenia nowych odbiorców do systemu kanalizacji. Nie stanowi to jednocześnie bariery rozwoju przestrzennego miasta.

Zakres inwestycji w system odprowadzania i oczyszczania ścieków prowadzony będzie w oparciu o Plan Rozwoju i Modernizacji Urządzeń Wodociągowych i Kanalizacyjnych.

Kierunki działań w zakresie systemu kanalizacji powinny zakładać:

- objęcie systemem kanalizacji sanitarnej terenu wyznaczonego w Rozporządzeniu nr 34/05 Wojewody Podlaskiego z dnia 31 marca 2005r. w sprawie wyznaczenia aglomeracji Łomża;
- rozbudowę systemu kanalizacji sanitarnej i deszczowej na terenach zainwestowanych (w tym zachodnia część miasta, osiedla zabudowy jednorodzinnej południowo – zachodniej części Łomży) również w celu zmniejszenia dużych wahań obciążenia osadami w oczyszczalni ścieków spowodowane znacznym udziałem ścieków doprowadzanych wozami asenizacyjnymi do oczyszczalni;
- podłączenie do miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej terenów objętych aglomeracją ściekową, w tym terenów położonych na południe i wschód od miasta;



- budowę nowych sieci kanalizacji sanitarnej i deszczowej na terenach wskazanych w studium pod rozwój, w tym wyposażenie terenów inwestycyjnych strefy IVB VA, i VB, częściowo leżących obecnie poza granicami aglomeracji;
- budowę „dublera” dla kolektora A;
- rozbudowę i modernizację oczyszczalni ścieków zgodnie z obowiązującymi normami, w tym budowa zbiornika retencyjnego dla ścieków dowożonych wozami asenizacyjnymi, które posiadają zwiększone ilości ładunków zanieczyszczeń;
- ograniczenie oddziaływania na środowisko emisji odorów w oczyszczalni ścieków poprzez przykrycie zbiornika osadów przefermentowanych, neutralizację odorów z przepompowni i zbiornika osadów;
- rozwiązanie problemu odprowadzania wód opadowych z południowej części miasta, nachylonej w kierunku południowym poprzez budowę zbiornika retencyjnego na wody opadowe (szczegółowa lokalizacja może być określona na podstawie właściwych badań geologicznych, środowiskowych i gruntowo – wodnych);
- przebudowę ciągu technologicznego w oczyszczalni ścieków w Łomży.

6.4.3 System zaopatrzenia w ciepło

Istniejąca sieć ciepłownicza obejmuje ok. 75% mieszkańców. Zakłada się objęcie systemem ciepłowniczym większej części zabudowy, głównie wielorodzinnej.

Kierunki działań w zakresie systemu zaopatrzenia w ciepło dla miasta uwzględnić powinny:

- modernizację sieci ciepłowniczych przesyłowych i węzłów cieplnych;
- stałą modernizację źródeł wytwarzania energii cieplnej;
- zwiększenie udziału ekologicznych źródeł ciepła;
- komputerową wizualizację i sterowanie parametrami pracy układu technologicznego ciepłowni miejskiej;
- wymianę istniejącej sieci ciepłowniczej kanałowej na preizolowaną.



6.4.4 System zaopatrzenia w energię elektryczną

Zasilanie miasta w energię elektryczną będzie odbywało się w oparciu o 3 punkty zasilania (GPZ):

- GPZ I przy al. Legionów,
- GPZ II przy ul. Wojska Polskiego,
- GPZ III na Os. Południe.

Rozwój przestrzenny miasta oraz możliwy wzrost zapotrzebowania na energię elektryczną może spowodować konieczność rozbudowy istniejących punktów zasilania lub budowę nowych stacji elektroenergetycznych.

Kierunki działań w zakresie rozwoju sieci elektroenergetycznej będą polegać na:

- modernizacji istniejących linii elektroenergetycznych 110 kV;
- budowie linii 110 kV: GPZ Piątek – GPZ Łomża 1, GPZ Łomża 1 – RPZ Śniadowo;
- przebudowie istniejących sieci jednotorowych na wielotorowe (w zależności od potrzeb);
- rozbudowie sieci niskich napięć na terenach przeznaczonych pod zainwestowanie, w tym w strefie VI i VII (rozwoju przedsiębiorczości – zabudowy usługowej, produkcyjnej, składowej) jako elementu kompleksowego wyposażenia potencjalnych terenów inwestycyjnych miasta.

Dla linii elektroenergetycznych wysokich napięć w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego należy uwzględniać strefy technologiczne, zgodne z wytycznymi zarządców sieci.

Dla istniejących i planowanych sieci wysokiego i średniego napięcia ustala się strefy ochronne (pasy technologiczne) o określonej minimalnej szerokości, uwzględniające przepisy ochrony środowiska: dla sieci 110 kV – 35 m (2 x 17,5 m po każdej stronie od osi linii), dla sieci 15 kV – 15 m (2 x 7,5m po każdej stronie od osi linii).

Wskazuje się ponadto konieczność systematycznej modernizacji sieci, głównie średniego i niskiego napięcia oraz wymianę linii napowietrznych na kablowe, szczególnie na obszarach intensywnego zainwestowania. Ponadto, w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego należy rezerwować miejsce pod lokalizację kubaturowych stacji transformatorowych 15/0,4 kV, wkomponować urządzenia elektroenergetyczne



w projektowane zagospodarowanie terenu, zachowując bezpieczne odległości oraz wymagania obowiązujących norm.

6.4.5 Telekomunikacja

W zakresie telekomunikacji przewiduje się dalszą rozbudowę sieci telekomunikacyjnych zarówno w formie tradycyjnej, jak i wykorzystującej nowe technologie.

Istotne znaczenie w strukturze przestrzennej miasta ma sieć stacji bazowych telefonii komórkowej. Lokalizacja nowych obiektów powinna być oparta o zasady określone właściwymi przepisami prawa, w tym właściwymi odrębnymi przepisami dotyczącymi usług telekomunikacyjnych, z uwzględnieniem zasad ochrony środowiska i dziedzictwa kulturowego.

Przez południową część miasta przebiega pas radiokomunikacji i teletransmisji łączący telewizyjny ośrodek nadawczy (TON) przy Szosie Zambrowskiej z radiowo – telewizyjnym centrum nadawczym (RTCN) w Ostrołęce. W pasie ochronnym sieci teleradiowej o szerokości 50 m obowiązują ograniczenia związane z wysokością zabudowy, określone przez właściwe przepisy odrębne.

6.4.6 System zaopatrzenia w gaz

Miasto jest obsługiwane przez stację redukcyjno – pomiarową gazu I⁰ stopnia, o wydajności 9 - 12 tys. m³/d. z gazociągu wysokiego ciśnienia DN 200 doprowadzającego gaz z kierunku Zambrowa. Jak wynika z dotychczasowego zużycia gazu, ww. stacja posiada nieznaczne rezerwy (ok. 30%).

Kierunki działań w zakresie zaopatrzenia w gaz obejmować będą:

- rozbudowę miejskiej sieci gazowej i przyłączanie do niej nowych mieszkańców;
- propagowanie gazu jako ekologicznego paliwa energetycznego, głównie w zabudowie jednorodzinnej;
- uwzględnianie w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego rezerw terenowych pod lokalizację gazociągów, z zachowaniem odpowiednich, normatywnych odległości od sieci i urządzeń gazowych wynikających z właściwych przepisów;



- rozbudowę gazociągu wysokiego ciśnienia DN 500 w kierunku Grajewa i Suwałk (do Raczek), który według niektórych wariantów będzie omijał miasto od wschodu;
- budowę stacji redukcyjno – pomiarowej I⁰ stopnia w strefie VII (produkcyjnej, składowej i usługowej) wraz z połączeniem stacji redukcyjnej przy Szosie Zambrowskiej gazociągiem wysokiego ciśnienia DN 150;
- budowę gazociągów DN 100 w kierunku Śniadowa, Nowogrodu i Miastkowa.

Termin realizacji sieci wysokiego ciśnienia i stacji redukcyjnej jest długookresowy, a lokalizacja tych urządzeń będzie znana po opracowaniu szczegółowych analiz i projektów.

6.4.7 Gospodarka odpadami

Gospodarka odpadami na terenie miasta Łomża prowadzona jest w oparciu „Plan Gospodarki Odpadami dla Miasta Łomży na lata 2008 – 2011 z perspektywą na lata 2012 - 2019”.

Odpady komunalne z Łomży zgodnie z aktualizacją programu gospodarki odpadami dla województwa podlaskiego trafią do regionalnej instalacji przetwarzania odpadów komunalnych (RIPOK), którego udziałowcem jest miasto Łomża, a administratorem - MPGKiM w Łomży. Łomża położona jest w zachodnim regionie gospodarki odpadami.

Kierunkami działań w zakresie gospodarki odpadami (zgodne z Planem Gospodarki Odpadami) są:

- kontynuacja stanu, w którym wszyscy mieszkańcy miasta Łomża są objęci zorganizowanym systemem zbierania odpadów;
- objęcie wszystkich mieszkańców zorganizowanym systemem selektywnego zbierania odpadów;
- redukcja odpadów ulegających biodegradacji;
- redukcja ilości składowania odpadów komunalnych;
- kontrolowane unieszkodliwianie odpadów zawierających PCB (polichlorowane bifenyle);
- rozwiązanie problemu odpadów niebezpiecznych, w tym składowania odpadów medycznych i poprodukcyjnych;
- wzrost świadomości ekologicznej społeczeństwa;



- rozwój systemów zbierania zużytych baterii i akumulatorów, demontaż pojazdów wycofanych z eksploatacji;
- odzysk i unieszkodliwianie zużytego sprzętu elektronicznego i elektrycznego;
- działania zmierzające do zapobiegania powstawania odpadów, takich jak: intensywna edukacja ekologiczna mieszkańców, opracowanie i kontrola nad wskaźnikami wytwarzania i morfologii odpadów, intensyfikacja nadzoru nad podmiotami, prowadzącymi działalność w zakresie zbierania, transportu, odzysku i unieszkodliwiania odpadów;
- działania wspomagające prawidłowe gospodarowanie odpadami w zakresie zbierania, transportu i unieszkodliwiania, w tym rozwój systemu ewidencji odpadów komunalnych wytwarzanych, poddawanych odzyskowi oraz unieszkodliwianych, prowadzenie selektywnego zbierania i odbierania różnych frakcji odpadów.

Szczegółowe zasady gospodarką odpadami regulują właściwe przepisy o odpadach.

6.4.8 Urządzenia melioracji wodnych

Urządzenia melioracji wodnych podstawowych, w tym przede wszystkim rowy i kanały uregulowane, wały przeciwpowodziowe oraz budowle na rzekach i kanałach, należy utrzymywać w dobrym stanie technicznym, przy współudziale właścicieli i zarządców poszczególnych urządzeń.

W przypadku wystąpienia zmiany przeznaczenia działek z urządzeniami melioracyjnymi, należy ustalić obowiązek wykonania odpowiednich zabezpieczeń lub przebudowy ww. urządzeń i systemów melioracyjnych dla zapewnienia ich prawidłowego funkcjonowania w uzgodnieniu z ich właścicielem lub użytkownikiem. Wskazuje się konieczność wprowadzenia w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, w świetle przepisów prawa wodnego, zakazów niszczenia i uszkodzania urządzeń wodnych. Na wykonanie lub przebudowę urządzeń wodnych wymagane jest pozwolenie wodno – prawne. Zabrania się grodzenia nieruchomości przyległych do powierzchniowych wód publicznych w odległości mniejszej niż 1,5 m od linii brzegu.



7. Obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego

7.1 Obszary, na których będą rozmieszczone inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym

Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Podlaskiego określa zadania służące realizacji ponadlokalnych celów publicznych, w tym m.in.:

- przebudowę dróg krajowych nr 61 i 63 oraz budowę obwodnicy miasta w parametrach drogi ekspresowej (jako S61) z nowym mostem na Narwi - jako odcinek trasy Via Baltica);
- przebudowę ulic i skrzyżowań w ciągach dróg krajowych i wojewódzkich nr: 645, 677, 679;
- dostosowanie drogi powiatowej nr 1946B do klasy technicznej Z relacji: Śniadowo - Chojny - Nowogród, jako alternatywnego obejścia Łomży w sytuacji awaryjnej;
- przebudowę linii kolejowej Śniadowo – Łomża do $V_{\max} \leq 100$ km/h;
- budowę infrastruktury turystycznej, w tym: budowę międzynarodowych tras rowerowych i stworzenie bazy dla potrzeb turystyki wodnej;
- modernizację istniejących linii elektroenergetycznych 110 kV;
- budowę linii elektroenergetycznych 110 kV: RPZ Piątek – GPZ Łomża 1, GPZ Łomża 1 – RPZ Śniadowo; Elk – Łomża;
- budowę gazociągu wysokiego ciśnienia DN500 Zambrów – Łomża – Raczki;
- budowę gazociągu wysokiego ciśnienia DN100 (Łomża – Śniadowo i Łomża – Nowogród) oraz stacji redukcyjnej I⁰ (w zachodniej części miasta) wraz z gazociągami wysokiego ciśnienia DN150 łączącymi stacje redukcyjne;
- rozbudowę systemu gazowniczego Łomży w oparciu o istniejące gazociągi wysokiego ciśnienia (jako III etap planu rozwoju PGNIG do roku 2020);
- turystyczne zagospodarowanie szlaku komunikacyjnego Warszawa – Łomża – Augustów;
- rozwój bazy szkolnictwa, w tym rozwój bazy materialnej Państwowej Wyższej Szkoły Informatyki i Przedsiębiorczości.



Najważniejsze obszary usługowe o znaczeniu ponadlokalnym, w tym usług publicznych regionalnych oznaczono na rysunku studium (załącznik nr 2a).

Ponadto, Strategia Rozwoju Województwa, w zakresie realizacji programów unijnych wskazuje takie cele jak:

- modernizacja dróg powiatowych;
- zabezpieczenie dróg poprzez odpowiednie oznakowanie, sygnalizację;
- rozwój zachodniego regionu gospodarki odpadami;
- rozwój bazy dydaktycznej Państwowej Wyższej Szkoły Informatyki i Przedsiębiorczości;
- utrzymanie i ochrona obiektów dziedzictwa kulturowego (zabytki ruchome) oraz elementów systemu przyrodniczego województwa – parki krajobrazowe, obszary Natura 2000, pomniki przyrody czy obszar chronionego krajobrazu.

7.2 Obszary, na których będą rozmieszczone inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym

Do inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym należą m.in.:

- budowa ogólnodostępnej infrastruktury sportowej przy szkołach i na osiedlach;
- remont, adaptacja i rozbudowa budynków użyteczności publicznej;
- rozbudowa systemów monitorowania miasta;
- utworzenie terenów sportowo – rekreacyjnych nad Narwią wraz z budową amfiteatru;
- przebudowa koryta rzeki Łomżyczki wraz z urządzeniami regulacyjnymi i budowlami;
- przystosowanie terenów wokół stadionu miejskiego przy ul. Zjazd do pełnienia funkcji rekreacyjnych i sportowych;
- budowa ścieżek rowerowych;
- rozbudowa sieci wodno - kanalizacyjnej na terenie miasta (w tym na terenach projektowanej zabudowy);
- modernizacja i rozbudowa zasilania energetycznego oraz układów pomiarowych na oczyszczalni ścieków w Łomży;



- uzbrojenie terenów inwestycyjnych (rejon ul. Żabiej i ul. Akademickiej);
- budowa dróg i uzbrojenie terenów na obszarach wskazanych do rozwoju przedsiębiorczości;
- budowa dróg gminnych w obszarach rozwoju zabudowy i modernizacja istniejących;
- gazyfikacja obiektów przemysłowych lokalizowanych w obrębie osiedla przemysłowego;
- przygotowanie pełnej oferty inwestycyjnej dla terenów planowanej strefy ekonomicznej w rejonie ulic: Ciepłej, Pileckiego i Spokojnej;
- realizacja przestrzeni publicznych o znaczeniu miejskim i lokalnym.

Wymienione inwestycje nie stanowią zamkniętego katalogu inwestycji celu publicznego określonego dla miasta. Wszystkie przewidziane inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym zawarte są w wieloletnich planach inwestycyjnych.

8. Obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszary osuwania się mas ziemnych

W granicach Łomży występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią od rzeki Narew i teren historycznego zalewu (z 1996r.) dla rzeki Łomżyczka (opisany jako obszar zalewu powodziowego). Zagrożenie nasila się głównie w miesiącach wiosennych i związane jest z szybkim topnieniem śniegu, a w przypadku Łomżyczki także po gwałtownych opadach deszczu. Obszary szczególnego zagrożenia powodzią, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat (Q1%), zostały oznaczone na załączniku nr 2a, rysunku K1 (opracowane na podstawie map zagrożenia przeciwpowodziowego z 2015r.).

Dla struktury miasta największe zagrożenie stanowi Łomżyczka, która przepływa w bezpośrednim sąsiedztwie zabudowy. W związku z tym konieczne jest przeprowadzenie prac polegających na udrażnianiu i przebudowie koryta rzeki, przebudowie systemu wałów przeciwpowodziowych (na przykładzie „Koncepcji programowo – przestrzennej poszerzenia, przebudowy koryta rzeki Łomżyczki wraz z urządzeniami regulacyjnymi, budowlami, w tym jazu i mostów w ciągu ulic: Nowogrodzkiej i Wojska Polskiego”).

Zgodnie z przepisami prawa wodnego, na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią obowiązują zakazy:



- wykonywania urządzeń wodnych i wznoszenia innych obiektów budowlanych;
- sadzenia drzew i krzewów, z wyjątkiem plantacji na potrzeby regulacji wód oraz roślinności stanowiącej element zabudowy biologicznej;
- zmiany ukształtowania terenu, składowania i wykonywania innych robót, z wyjątkiem robót związanych z utrzymaniem, przebudową i rozbudową wałów przeciwpowodziowych wraz z ich infrastrukturą.

W granicach miasta, głównie w strefie krawędziowej wysoczyzny, występują tereny osuwiskowe obejmujące tzw. skarpy nad rzeką Narew, które zlokalizowane są w sąsiedztwie Starego Miasta, w pobliżu ulicy Rybaki oraz po wschodniej stronie miasta, wzdłuż ul. Zdrojowej. W związku z tym studium wskazuje ograniczenie zainwestowania na tych obszarach i przeznaczenie ich na tereny zielni, co powinno być uwzględnione w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.

9. Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji. Obszary zdegradowane

Na terenie miasta obszarami wymagającymi rehabilitacji i rewitalizacji są tereny wyznaczone w Uproszczonym Programie Rewitalizacji Łomży. Celem rewitalizacji jest „ożywienie gospodarcze i społeczne, w tym także zwiększenie potencjału turystycznego tych obszarów poprzez wsparcie kompleksowych projektów działań technicznych, takich jak remonty, modernizacja infrastruktury podstawowej oraz renowacja zabudowy, w tym szczególnie obiektów o wartościach architektonicznych i znaczeniu historycznym” (cyt. „*Uproszczony Program Rewitalizacji Łomży*”).

Realizacja programu rewitalizacji wpłynie na poprawę estetyki przestrzeni miejskiej, uporządkowanie zabudowy historycznej miasta, rewaloryzację obiektów infrastruktury społecznej oraz obiektów o wartościach architektonicznych o znaczeniu historycznym oraz na dostosowanie współczesnej zabudowy do historycznego kontekstu przestrzennego. Ponadto rewitalizacja ma na celu ożywienie przestrzeni przy udziale lokalnej społeczności wraz ze zmianami funkcjonalnymi tej przestrzeni i dostosowanie jej do potrzeb mieszkańców i użytkowników.



Obszar objęty aktualnym programem rewitalizacji znajduje się w granicach stref: IA i IB. Obejmuje tereny od Narwi na północy do ul. Polowej na południu oraz od ul. Sikorskiego na wschodzie do ul. Wiejskiej i ul. 3 Maja w zachodniej części miasta i podzielony został na 9 zespołów. Dwa z nich obejmują ściśle centrum.

W „Programie...” wskazane zostały również pierzeje ulic, które wymagają uzupełnień. Należą do nich ulice: Sienkiewicza, Dworna, Rządowa, Krótka, Farna, Stary Rynek.

Poza terenami określonymi w Uproszczonym Programu Rewitalizacji Łomży proponuje się również objąć rehabilitacją następujące tereny:

- zabudowę położoną na zachód i południowy zachód od Starego Miasta (w rejonie ulic 3 Maja, Wojska Polskiego, Ogrodowej, Konwy, Polowej, Nowogrodzkiej, pl. Kościuszki);
- cenne i wartościowe pod względem historycznym obiekty zabytkowe – np. forty (np. fort nr 4), koszary i inne obiekty wojskowe; zabytkowa zabudowa produkcyjna, zdegradowane obiekty obsługi technicznej miasta (np. wieża ciśnień);
- zabudowę mieszkaniową wielorodzinną oraz usługową w strefie IB w rejonie ulic Kopernika, Skłodowskiej – Curie, Konwy, Dmowskiego;
- obszary mieszkaniowe wielorodzinne strefy IIA (rejon ul. Wojska Polskiego i strefy III (np. rejon ulic: Moniuszki, Mickiewicza).

Wskazane wyżej obszary proponuje się do analizy i uwzględnienia w pracach nad założeniami do aktualizacji programu rewitalizacji miasta.

Osiedla intensywnej zabudowy mieszkaniowej wskazane są do rehabilitacji i humanizacji – wzrostu atrakcyjności zamieszkania poprzez poprawę ich estetyki, funkcjonalności, standardu technicznego oraz wprowadzanie nowych funkcji, głównie usługowych, sportu i zieleni, jak również generowania nowych miejsc pracy i usług o znaczeniu ogólnomiejskim. Rehabilitacją powinno się objąć zdegradowane obszary zieleni miejskiej, w tym zabytkowe cmentarze, parki i skwery oraz tereny przemysłowe, pokolejowe, dla których przewiduje się również zmianę funkcji (rejon strefy VI). Niektóre z tych obszarów powinny zostać poddane również rekultywacji przed dokonaniem zmiany sposobu ich użytkowania. W studium nie wskazuje się obszarów zdegradowanych wymagających działań naprawczych.



10. Granice terenów zamkniętych i ich stref ochronnych

Zgodnie z przepisami geodezyjnymi i kartograficznymi terenami zamkniętym w granicach miasta są: tereny linii kolejowej Śniadowo – Łomża oraz tereny wojskowe położone przy al. Legionów i ul. Polowej. Tereny te nie posiadają strefy ograniczonego użytkowania.

Zgodnie z przepisami o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym kształtowanie i zagospodarowanie terenów wojskowych nie należy do zadań własnych gminy. Tereny kolejowe przewiduje się pozostawić w pierwotnym zagospodarowaniu, celem reaktywacji połączeń kolejowych.

W przypadku rezygnacji z utrzymania linii kolejowej na terenie miasta wskazuje się alternatywne zagospodarowanie w kierunku funkcji usługowej, jako uzupełnienie funkcji sąsiednich.

11. Obszary, dla których w złożu kopaliny wyznacza się filar ochronny

W granicach administracyjnych miasta nie występują obszary, dla których w złożu kopaliny wyznacza się filar ochronny. Nie występują ponadto tereny eksploatacji surowców naturalnych.

12. Obszary pomników zagłady i ich stref ochronnych

W obszarze miasta nie występują obszary pomników zagłady i ich stref ochronnych. W związku z tym nie obowiązują również ograniczenia prowadzenia działalności gospodarczej, zgodnie z przepisami dotyczącymi ochrony terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady.

13. Obszary, dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Obszary przestrzeni publicznych.



13.1 Obszary sporządzenia planów miejscowych jako obowiązkowych

- Obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości (na podstawie art. 102 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2015, poz. 1774 z późn. zm.).

W studium określa się granice obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości (pokrywające się opisanym w rozdz. 14 granicami planów miejscowych wskazanych do sporządzenia). Proces ten, w tym jego zakres, jest jednak uzależniony od szczegółowego przeznaczenia terenu, celu, powierzchni i kształtów projektowanych działek inwestycyjnych.

Obszarem, dla którego zainicjowano proces scaleń i podziałów, jest kwartał pomiędzy ulicami: Zawadzka, Sikorskiego, Szosą Zambrowską i Ks. Anny oraz rejon ul. Żabiej.

Obszary, dla których planuje się przeprowadzenie scaleń i podziałów zlokalizowane są:

- pomiędzy ul. Pileckiego do ul. Akademickiej (do terenów przyległych do Państwowej Wyższej Szkoły Informatyki i Przedsiębiorczości);
- pomiędzy ul. Poznańską i bazą MPGKiM;
- pomiędzy ul. Wojska Polskiego i ul. Piaski;
- pomiędzy ul. Nowogrodzką i rz. Łomżyczką.

Obszary, dla których planowane są scalenia i podziały na podstawie obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego zlokalizowane są w obrębie ulic:

- Polnej i Łukasińskiego;
 - Zawady Przedmieścia i Przykoszarowej;
 - Wąskiej i Szosy Zambrowskiej;
 - Wojska Polskiego i Nowogrodzkiej;
 - Poznańskiej i Wojska Polskiego (tereny za MPEC-em i b. Fadomem).
- Obszary wymagające przeznaczenia terenu na cele nierolnicze i nieleśne.

W granicach miasta nie wyznacza się terenów wymagających wyłączenia z produkcji rolnej (zgodnie z właściwymi przepisami dotyczącymi ochrony gruntów rolnych) i leśnej. Tereny lasów w granicach miasta pozostają w swoim dotychczasowym przeznaczeniu.

- Obszary rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2 000 m².



W studium wyznacza się lokalizację wielkopowierzchniowych obiektów handlowych na obszarach odpowiednio oznaczonych na załączniku nr 2a (w tym rejon ul. Meblowej *do granicy miasta*, ul. Zawadzkiej, al. Piłsudskiego, ul. Sikorskiego i al. Legionów – zintegrowane centrum komunikacyjne). Opracowanie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dla tych obiektów powinno być poprzedzone odpowiednimi analizami, w szczególności w zakresie obsługi komunikacyjnej.

13.2 Obszary przestrzeni publicznych

Obszary przestrzeni publicznych mają na celu podniesienie prestiżu i walorów przestrzennych i funkcjonalnych poszczególnych terenów między innymi poprzez:

- wprowadzenie wysokiej jakości form zabudowy;
- generowanie funkcji centrotwórczych;
- lokalizację usług ogólnomiejskich;
- prowadzenie rewitalizacji zabudowy historycznej i zdegradowanej, poprawy jej estetyki zabudowy i ciągów pieszych wraz z małą architekturą.

Obszarem przestrzeni publicznej, o znaczeniu ogólnomiejskim, istotnym dla całego miasta, wyznaczonym na rysunku studium – załączniku nr 2a są:

- Stare Miasto;
- obszar lokalizacji głównego węzła integracyjnego (okolice dworca autobusowego i kolejowego);
- Bulwary Nadnarwiańskie wraz z muszlą koncertową przy ul. Zjazd.

Na etapie sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego powinno przewidzieć się wyznaczanie lokalnych przestrzeni publicznych (place, ciągi uliczne i handlowe o znaczeniu ogólnomiejskim, skwery, parki zielenie itp.) we wnętrzach poszczególnych jednostek i struktur przestrzennych.

Wskazuje się ponadto określanie przestrzeni stanowiących centra osiedlowe (np. jako tereny koncentracji usług), o znaczeniu lokalnym, w skład których będą wchodziły punkty handlowe, kulturalno – oświatowe, miejsca spotkań, zieleni urządzonej, tereny rekreacyjno – sportowe, w szczególności na obszarach rozwojowych – w strefach IVD, VA, VB.



14. Obszary, dla których zamierza się sporządzić miejscowe plany zagospodarowania

Łomża, w granicach administracyjnych, pokryta jest w ponad 19% (ok. 643 ha – stan na 30.06.2015r.) obowiązującymi miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego (stanowi to jednocześnie ok. 50% terenów zurbanizowanych). Ponadto dla 3 obszarów podjęto uchwały o przystąpieniu do sporządzenia planów miejscowych. Ich powierzchnia (obszary dotąd nieobjęte planami miejscowymi) wynosi ok 540 ha - stanowi to ok. 16% pow. miasta (stan na dzień 30.06.2015r.).

W związku z przeznaczeniem w studium nowych terenów inwestycyjnych oraz wskazanych zmian w strukturze przestrzennej miasta (określonych w rozdz. 2), wyników analizy stanu zagospodarowania przestrzennego miasta (2012) wskazuje się potrzebę sporządzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, w tym zmian obowiązujących planów - rysunek K3, dla terenów obejmujących strefy kontynuacji, przekształceń oraz rozwoju zabudowy (o pow. ok. 850 ha):

1. tereny zabudowy mieszkaniowej strefy IVD, VA, położone na zachód od os. Maria i na północ od os. Narew, z uwzględnieniem: terenów realizacji celów publicznych – komunikacji, ciągów ekologicznych, cmentarza, potrzeby kształtowania terenów zieleni osiedlowej, wyznaczenia odpowiedniej ilości miejsc parkingowych i obsługi komunikacyjnej obszaru. Obszar wskazany do zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej w II etapie rozwoju przestrzennego miasta.
2. tereny zabudowy mieszkaniowej strefy IVB, VB na wschód od przedłużenia ul. Zawadzkiej i południe od strefy III, dla których istotne będzie uwzględnienie: ekstensywnych wskaźników zabudowy i zagospodarowania terenu, obsługi komunikacyjnej, realizacji lokalnego centrum osiedlowego oraz wykreowania elementów systemu powiązań zieleni miejskiej.
3. tereny zabudowy produkcyjno – usługowej i usługowej strefy VI pomiędzy Łomżyczką, al. Legionów i al. Piłsudskiego, dla których wskazuje się realizację inwestycji ponadlokalnych celów publicznych, zabudowy usługowej o znaczeniu ponadlokalnym, w tym m.in. naukowych, oświatowych, kulturalnych, uzupełnionych zabudową produkcyjną z preferencją wykorzystania nowoczesnych technologii, a także stworzenia kompletnej ofert inwestycyjnej w ramach strefy ekonomicznej. Koniecznym jest



wykreowanie terenów powiązań systemu zieleni miejskiej, wzmocnienia obsługi komunikacyjnej i powiązania jej z istniejącym układem. Część obszaru wskazana może być do scaleń i podziałów.

4. tereny zabudowy usługowej strefy VI pomiędzy linią kolejową i al. Legionów oraz wzdłuż al. Piłsudskiego. Dla tego obszaru wskazuje się realizację inwestycji ponadlokalnych celów publicznych, zabudowy usługowej o znaczeniu regionalnym, w tym centrum komunikacyjnego (węzła integracyjnego wraz z częścią handlowo – usługową – obiekty handlowe o pow. sprzedaży pow. 2000m²) oraz przekształceń zabudowy i poprawy atrakcyjności funkcji usługowej zlokalizowanej przede wszystkim wzdłuż al. Legionów.
5. tereny niezabudowane w rejonie ul. Wąskiej, pomiędzy Szosą Zambrowską i granicami miasta, ze wskazaniem ograniczenia lokalizacji nowej zabudowy, ze względu na niekorzystne warunki fizjograficzne i trudności w realizacji elementów infrastruktury technicznej i komunikacyjnej.
6. tereny zabudowy produkcyjnej i usługowej strefy VII, w rejonie ulicy Poznańskiej wskazane do uporządkowania struktury przestrzennej i przekształceń w kierunku usługowym wzdłuż ul. Poznańskiej oraz ochrony doliny rzeki Łomżyczki jako elementu systemu ekologicznego miasta.
7. tereny usług sportu i wypoczynku, w tym Bulwarów Nadnarwiańskich w strefie VIIIB, dla których wskazana jest realizacja inwestycji celu publicznego obejmująca tereny rekreacji, turystyki i sportu (m.in. stadion miejski, bulwary, plaża, grodzisko) oraz uporządkowanie istniejącego zagospodarowania wzdłuż ul. Rybaki.
8. tereny zabudowy mieszkaniowej i usługowej strefy IIB, wzdłuż ul. Nowogrodzkiej, w tym doliny Łomżyczki, w celu uporządkowania struktury zabudowy, wskazania jej przekształceń z powiązaniem z elementami systemu przyrodniczego Łomży.
9. tereny produkcyjne i produkcyjno – usługowe strefy VII i XI, po zachodniej stronie III ramy komunikacyjnej w celu przekształceń w strukturze zagospodarowania terenu w kierunku przemysłowym i produkcyjnym.
10. tereny zabudowy produkcyjno – usługowej strefy VII, pomiędzy ulicami Wojska Polskiego, Poznańską i Cieplą, w celu weryfikacji ustaleń obowiązującego planu miejscowego dla zabudowy usługowej, w tym wielkopowierzchniowych obiektów handlowych.



11. tereny usług strefy III, w rejonie skrzyżowania ulic Zawadzkiej i al. Piłsudskiego, w celu wykreowania centrum usługowego południowej części miasta o randze ponadlokalnej, w tym dostosowania aktualnego użytkowania zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa (realizacja wielkopowierzchniowych obiektów handlowych).

W granicach planów miejscowych wskazanych wyżej zawierają się również obszary zidentyfikowane w rozdz. 13.1, czyli obszary, dla których sporządzenie planu jest obowiązkowe.

Oprócz wskazanych powyżej, obejmujących kluczowe obszary Łomży (Bulwary, tereny aktywności ekonomiczno – naukowej), których zadaniem jest dynamizacja rozwoju miasta, miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego opracowane będą również dla już zainwestowanych terenów, których sporządzenie jest uwzględnione w wieloletnich planach inwestycyjnych i dla których przewiduje się zmianę funkcji zagospodarowania lub ich elementów, w tym ich wskaźników i parametrów kształtowania zabudowy, a także dla innych terenów w granicach miasta, w zależności od potrzeb inwestycyjnych i możliwości finansowych z uwzględnieniem propozycji etapowania rozwoju przestrzennego miasta. W tej grupie znajdują się również plany o charakterze ochronnym oraz porządkującym. Szczegółowe granice i zakres przestrzenny poszczególnych planów miejscowych zostanie określony stosownymi uchwałami intencyjnymi.

15. Obszary, na których rozmieszczone będą urządzenia wytwarzające energię z energii słońca o mocy przekraczającej 100 kW i ich strefy ochronne związane z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu.

Dopuszcza się realizację urządzeń wytwarzających energię z energii słońca, których moc przekroczy 100 kW na terenach oznaczonych symbolem PU/UC i U. Jednocześnie w granicach tych terenów wyznacza się granicę strefy ochronnej związanej z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu terenu.



1516. Obszary problemowe

Jednym z najważniejszych obszarów problemowych na terenie miasta jest lokalizacja zabudowy na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią. Dotyczy to zarówno terenów położonych nad Narwią, jak również terenów zalewu powodziowego dla Łomżyczką. Zagrożone są pojedyncze zabudowania wzdłuż ulic: Zdrojowej, Rybaki, Nadnarwiańskiej i Zamicjskiej oraz tereny na południe od Grobli Jednaczewskiej (ul. Łąkowa, ul. Nowogrodzka). Tereny wzdłuż Łomżyczki posiadają zdecydowanie mniejszy (pod względem powierzchni) obszar narażony na niebezpieczeństwo wystąpienia powodzi, ale skutki ewentualnych podtopień są zdecydowanie większe ze względu na bliskość zabudowy (głównie przy ul. Browarnej i ul. Poznańskiej). Studium ogranicza realizację nowej zabudowy na terenach oznaczonych na rysunkach studium (załącznik nr 2a) jako szczególnego zagrożenia powodzią, z wyjątkiem obszarów w rejonie ul. Łąkowej, dla których sporządzony został miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego z dominującą funkcją zabudowy mieszkaniowej.

Innym obszarem problemowym mającym znaczenie na sposób zagospodarowania terenów, w szczególności dla obszarów przeznaczonych pod rozwój strefy IVB i VB, jest przebieg sieci elektroenergetycznych wysokich napięć. Ich lokalizacja wraz z pasami ochronnymi, (na których występuje promieniowanie elektromagnetyczne) stanowią barierę w racjonalnym gospodarowaniu przestrzenią. Zagospodarowanie przestrzeni w granicach tych stref ochronnych jest ograniczone przepisami odrębnymi i przez to nie wpływa korzystnie na strukturę przestrzenną miasta.

Do obszarów problemowych dotyczących zagospodarowania terenów można również zaliczyć tereny położone w południowej i wschodniej części miasta. Stanowią one tereny o niekorzystnych warunkach fizjograficznych do rozwoju zabudowy. Duże deniwelacje, dynamiczna rzeźba, niekorzystne warunki topoklimatyczne, wysokie koszty realizacji obsługi komunikacyjnej i wyposażenia w infrastrukturę techniczną powodują, że ta część miasta nie jest wskazana w studium do zainwestowania. Wyznaczone tereny rozwojowe powinny jednak stanowić optymalną powierzchnię i zakres przestrzenny



urbanizacji miasta, dzięki czemu obszary niewskazane pod zagospodarowanie nie znajdą się pod presją inwestycyjną w okresie kierunkowym.

1617. Bilans terenów

1. Bilans terenów mieszkaniowych:

Założenia

- na podstawie danych GUS, 2008 - 2014. Odniesieniem do analizy są miasta woj. podlaskiego.
- liczba mieszkańców: 62779 osób w 2014r.
- analiza demograficzna miasta;
- liczba osób w 1 mieszkaniu: 3,0;
- średnia powierzchnia mieszkania oddawanego do użytku w Łomży: 76 m²;
- średnia powierzchnia mieszkania oddawanego do użytku w miastach woj. podlaskiego: 93 m²;
- średnia powierzchnia domu jednorodzinnego oddawanego do użytku w Łomży: 173 m²;
- średnia powierzchnia domu jednorodzinnego oddawanego do użytku w miastach woj. podlaskiego: 164 m²;
- liczba mieszkań na 1000 ludności w Łomży: 364;
- liczba mieszkań na 1000 ludności w miastach woj. podlaskiego: 383;
- gęstość zaludnienia w Łomży: 1922 os./km²;
- gęstość zaludnienia miast woj. podlaskiego: 1236 os./km².
- chłonność terenów mieszkaniowych jednorodzinnych o niższej intensywności (na podst. analizy gęstości zaludnienia, struktury zabudowy miasta, pow. terenów zabudowanych); 1300 os./km²;
- chłonność terenów mieszkaniowych jednorodzinnych o wyższej intensywności (na podst. analizy gęstości zaludnienia, struktury zabudowy miasta, pow. terenów zabudowanych); 2000 os./km²;
- chłonność terenów mieszkaniowych wielorodzinnych (na podst. analizy gęstości zaludnienia, struktury zabudowy miasta, pow. terenów zabudowanych); 4500 os./km².



Generalnie zwarta zabudowa miasta oraz jednorodny i czytelny podział miasta pod względem funkcji nie wymusza podziału miasta na poszczególne rejony, które znacząco zmieniłyby założenia analizy.

Maksymalne zapotrzebowanie na zabudowę:

- deficyt mieszkań na 1000 ludności w Łomży: 19;
- różnica w wielkości 1 mieszkania w zabudowie wielorodzinnej: 17 m²;
- różnica w wielkości 1 mieszkania w zabudowie jednorodzinnej: -10m²;
- szacunkowa liczba brakujących mieszkań w Łomży przy obecnym stanie: 1239, z czego w zabudowie wielorodzinnej 65% - ocenia się to proporcjonalnie do istniejącej struktury zabudowy i przy założeniu deficytu mieszkań w zabudowie wielorodzinnej w mieście);
- szacunkowy deficyt powierzchni użytkowej mieszkań wg powyższych założeń: ok. 136 576 m² (z czego w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej 74 124 m², w zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej 62 452 m²);
- szacunkowa liczba ludności, których dotyczy deficyt mieszkań przy założonych danych: 3875 osób.

Uwzględniając tendencje panujące w budownictwie mieszkaniowym (większa powierzchnia mieszkań i domów, rozgęszczanie zabudowy, mniejsza liczba osób przypadających na 1 mieszkanie)

Chłonność obszarów w istniejącej, ukształtowanej strukturze przestrzennej miasta oraz objętych miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego:

- szacunkowa aktualna pow. terenów wskazanych pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną: 28 ha;
- szacunkowa aktualna pow. terenów wskazanych pod zabudowę mieszkaniową wielorodziną: 10 ha;
- szacunkowa aktualna pow. terenów wskazanych pod zabudowę usługową: 24 ha;
- szacunkowa aktualna pow. terenów wskazanych pod zabudowę produkcyjną, składową, magazynową: 70 ha;



Uwzględniając aktualne i dostępne dane statystyczne ocenia się, że chłonność obszarów wyznaczonych w obowiązujących planach miejscowych i studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, wynosi obecnie:

- wskazanych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną: 462 osób (przy uśrednieniu gęstości zaludnienia zabudowy mieszkaniowej niższej i wyższej intensywności, na co wskazują obowiązujące dokumenty planistyczne), czyli ok. 154 mieszkań;
- wskazanych pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną: 450 osób, czyli ok 150 mieszkań.

Szacuje się, że łączna chłonność obecnej oferty terenów pod zabudowę mieszkaniową wynosi: 912 osób (przy 304 mieszkaniach), przy powierzchni użytkowej mieszkań 38 042 m² (z czego w zabudowie jednorodzinnej na poziomie ok. 26 642 m², a zabudowie wielorodzinnej 11 400 m²).

Zapotrzebowanie na nową zabudowę:

Różnica pomiędzy maksymalnym zapotrzebowaniem a istniejącą chłonnością. Wynik wskazuje zapotrzebowanie na nową zabudowę:

- liczba mieszkań ogółem: $1239 - 304 = 935$;
- liczba mieszkań w zabudowie jednorodzinnej: $428 - 154 = 274$;
- liczba mieszkań w zabudowie wielorodzinnej: $822 - 150 = 672$;
- powierzchnia użytkowa mieszkań ogółem: $136\,576\text{ m}^2 - 38\,042\text{ m}^2 = 98\,534\text{ m}^2$;
- powierzchnia użytkowa mieszkań w zabudowie jednorodzinnej: $74\,124\text{ m}^2 - 26\,642\text{ m}^2 = 47\,482\text{ m}^2$;
- powierzchnia użytkowa mieszkań zabudowie wielorodzinnej: $62\,453\text{ m}^2 - 11\,400\text{ m}^2 = 51\,052\text{ m}^2$;
- liczba ludności: $3875 - 912 = 2963$ osób.

Zapotrzebowanie na nową zabudowę w przeliczeniu na powierzchnię nowych terenów inwestycyjnych:

- zabudowa mieszkaniowa ogółem: 99 ha,
- zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna: 38 ha (w tym 30% dla zabudowy o niższej intensywności),
- zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna: 45 ha.



Nadwyżka określona w studium w podziale na funkcje terenu:

- powierzchnia terenów wyznaczonych w studium pod zabudowę mieszkaniową ogółem: 118 ha,
- powierzchnia terenów wyznaczonych w studium pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną: 70 ha,
- powierzchnia terenów wyznaczonych w studium pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną: 48 ha,
- nadwyżka terenów wskazanych w studium w stosunku do określonego szacunkowego zapotrzebowania na tereny rozwoju zabudowy mieszkaniowej ogółem: 19 ha, co stanowi 18,9 %
- nadwyżka terenów wskazanych w studium w stosunku do określonego szacunkowego zapotrzebowania na tereny rozwoju zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej: 16 ha, co stanowi 28,5 %,
- nadwyżka terenów wskazanych w studium do w stosunku określonego szacunkowego zapotrzebowania na tereny rozwoju zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej: 3 ha, co stanowi 7,2 %.
- nadwyżka powierzchni użytkowej mieszkań wskazanych w studium w stosunku do określonego zapotrzebowania na tereny zabudowy mieszkaniowej ogółem: 15 929 m² (119 mieszkań), co stanowi 16,2%,
- nadwyżka powierzchni użytkowej mieszkań wskazanych w studium w stosunku do określonego zapotrzebowania na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej: 12 261 m² (71 mieszkań), co stanowi 25,2%,
- nadwyżka powierzchni użytkowej mieszkań wskazanych w studium w stosunku do określonego zapotrzebowania na tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej: 3 668 m² (48 mieszkań), co stanowi 7,2%,

Studium wskazuje tereny pod zabudowę mieszkaniową szacowaną dla 3196 osób, przy zapotrzebowaniu wynikającym z analizy na poziomie 2839 osób. Różnica wynosi zatem 357 osób, co stanowi nadwyżkę na poziomie 12,6 %.

Założenia przyjęte w studium w kontekście nowych terenów pod zabudowę są w perspektywie 30 lat większe niż wskazane w analizie zapotrzebowanie, jednak nie



przekraczają poziomu nadwyżki 30% powierzchni użytkowej wynikającej z niepewności procesów rozwojowych.

2. Bilans terenów produkcyjno - usługowych:

Założenia:

- ~~— powierzchnia terenów wskazanych pod zabudowę mieszkaniową: 118 ha;~~
- ~~— przyjęty średni udział terenów usługowych w powierzchni terenów mieszkaniowych: 1:10 (1 ha pow. usługowej na 10 ha pow. mieszkaniowej);~~
- ~~— Zapotrzebowanie na nową zabudowę usługową:~~
- ~~— powierzchnia nowych terenów zabudowy usługowej potrzebnej do obsługi terenów mieszkaniowych: ok. 12 ha.~~

~~W zakresie terenów usługowych w studium określono przede wszystkim konieczność przeprowadzenia przekształceń przestrzennych oraz zmiany sposobu zagospodarowania obszarów dotąd wskazanych pod zabudowę produkcyjno - usługową i produkcyjną w sąsiedztwie centrum miasta, w strefie VI, w rejonie ulic Żabiej, Piłsudskiego, Spokojnej oraz w rejonie ul. Akademickiej. Obszar ten obejmuje łącznie ok. 38 ha, posiada on dostęp do układu komunikacyjnego miasta oraz jest wyposażony już w niezbędne infrastrukturę. Ze względu na centralne położenie w strukturze miasta, pomiędzy dwiema strukturami zabudowy mieszkaniowej (na wschodzie wielorodzinnej, na zachodzie jednorodzinnej), dobrze skomunikowanej strefa ta powinna pełnić funkcje usługowe o charakterze ogólnomiejskim.~~

~~Na terenach projektowanej zabudowy mieszkaniowej funkcja usługowa stanowić będzie uzupełnienie funkcji podstawowej i lokalizowana powinna być przede wszystkim wzdłuż istniejących i projektowanych ciągów komunikacyjnych. Poza tym, istnieje potrzeba wskazania dwóch - trzech obszarów w studium dla nowych, terenochłonnych obszarów o funkcji usługowej poza już wskazanych w dotąd obowiązującym dokumencie oraz miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego. Uwzględniając powierzchnię terenów usługowych powstałych w wyniku zmiany i zmiany przeznaczenia, o którym mowa powyżej szacuje się, że zapotrzebowanie na nowe tereny zabudowy usługowej wyniosą ok. 80% powierzchni wynikającej z założeń.~~

~~Z powyższej analizy wynika, że łącznie pod zabudowę usługową wskazanych zostanie w studium 48 ha, z czego 38 ha stanowi modyfikację istniejących przesądzeń planistycznych. Powierzchnia łączna wszystkich terenów usługowych stanowi zatem 40% powierzchni terenów mieszkaniowych, ale stosunek nowych terenów o funkcji usługowej w stosunku do powierzchni mieszkaniowej wyniesie ok. 8,5%.~~

Zapotrzebowanie na nową zabudowę produkcyjną:



Założenia:

- ~~— powierzchnia terenów niezabudowanych wskazanych pod zabudowę produkcyjną w obowiązującym studium: ok. 90 ha;~~
- ~~— przyjęty wskaźnik możliwości powiększenia obecnej oferty: 20% (w oparciu między innymi o analizę procesów inwestycyjnych, zapewnienie możliwości lokalizacji zabudowy terenochłonnej).~~

Zapotrzebowanie na nową zabudowę usługową:

- ~~— powierzchnia nowych terenów zabudowy produkcyjnej, przemysłowej, składów, baz i magazynów: ok. 18 ha.~~

~~W zakresie terenów produkcyjnych w obowiązującym dotychczas studium określono znaczną rezerwę terenów produkcyjnych i przemysłowych, w tym składów, magazynów, baz. Dotąd nie wszystkie obszary zostały zainwestowane, stąd nowa wersja studium nie określa nowych, znaczących powierzchni stanowiących ofertę inwestycyjną. Mając jednak na uwadze rozwój przestrzenny miasta, w tym budowę ważnych powiązań komunikacyjnych zewnętrznych i wewnętrznych (miejskie ramy komunikacyjne) określa się możliwość wskazania nowych terenów produkcyjnych, przemysłowych, składów, baz i magazynów jako uzupełnienie istniejącej strefy przemysłowej miasta w powiązaniu z projektowanymi ciągami komunikacyjnymi. Ze względu na wymienione wyżej uwarunkowania oraz przeprowadzone analizy szacuje się, że rezerwa ta nie powinna przekraczać 20% powierzchni terenów wskazanych pod tego typu funkcje w obowiązującym studium.~~

~~W związku z tym zapotrzebowanie na nowe tereny produkcyjne, przemysłowe, składów, baz i magazynów szacuje się na poziomie ok. 18 ha, co stanowi 20% powierzchni aktualnie przesądzonej planistycznie pod tego rodzaju funkcje (ok. 90ha).~~

Produkcja i usługi są tymi rodzajami zabudowy, które nie wynikają wprost z prognoz demograficznych czy ilości wybudowanej masy budynkowej mieszkań (można powiedzieć, że to one raczej są czynnikiem powodującym wzrost liczby mieszkańców a tym samym mieszkań). Lokalizacja zabudowy przemysłowo – usługowej następuje przede wszystkim w wyniku korelacji korzystnych uwarunkowań środowiskowych terenu, jego dobrej dostępności oraz wyników analizy ekonomicznej. Mówiąc wprost: budowa budynku przemysłowego lub usługowego musi być opłacalna.

W Łomży znajduje się ok. 6300 podmiotów gospodarczych. Szacuje się, że ok 35% z nich (2205 podmiotów) swoją działalność lokalizuje na terenach zabudowy produkcyjnej i związanej z nimi zabudowy usługowej (tereny o funkcji PU). Łączna powierzchnia terenów o kierunku PU wynosi 267,04 ha.



Ważnym uwarunkowaniem gminy jest nieodległa lokalizacja drogi ekspresowej S61, będącej częścią szlaku Via Baltica. Według opracowań i analiz zewnętrznych¹ lokalizacja ważniejszych szlaków komunikacyjnych powoduje zwiększoną aktywizację lokalnych firm przy ich budowie. Daje to bodziec do pojawiania się nowych firm oraz rozwoju istniejących. Zatrudnienie lokalnej firmy jako podwykonawcy daje możliwość redukcji kosztów (brak konieczności zapewnienia transportu i noclegów pracownikom). Z drugiej strony po zlokalizowaniu takiej inwestycji zwiększa się (często radykalnie) dostępność komunikacyjna terenów w jej najbliższym sąsiedztwie. Według przeprowadzonych analiz² wybudowanie drogi ekspresowej w granicach gminy spowodowało zwiększenie liczby podmiotów gospodarczych o 51,3% w ciągu siedmiu lat (średnio o 7,3% rocznie). Przyjmując podobny trend dla Łomży można oszacować, że rocznie w ciągu trzydziestu lat może przybyć:

$$\sum_{i=1}^{30} (2205 \times 0,073) \sim 4829$$

nowych podmiotów gospodarczych, a ich łączna liczba może wynieść na terenach o kierunku PU ponad 7 tysięcy.

Na terenach o kierunku PU znajduje się obecnie 329 budynków o funkcji produkcyjno-usługowej (lub jednej z nich) o łącznej powierzchni zabudowy 212 319,00 m². Z danych pozyskanych metodą wywiadu bezpośredniego wśród rzeczoznawców majątkowych wynika, że powierzchnia użytkowa budynku produkcyjnego lub usługowego stanowi średnio 80% jego powierzchni zabudowy, wynika z tego więc, że powierzchnia użytkowa budynków produkcyjnych i związanych z nimi budynków usługowych na terenach o kierunku PU wynosi:

$$0,8 \times 212319 = 169\,855,20 \text{ m}^2$$

zaś średnia powierzchnia użytkowa jednego takiego budynku wynosi:

$$169\,855,20 \text{ m}^2 \div 329 = 516,28 \text{ m}^2$$

Wobec powyższego w ciągu trzydziestu lat zapotrzebowanie na nową powierzchnię użytkową wynosić będzie:

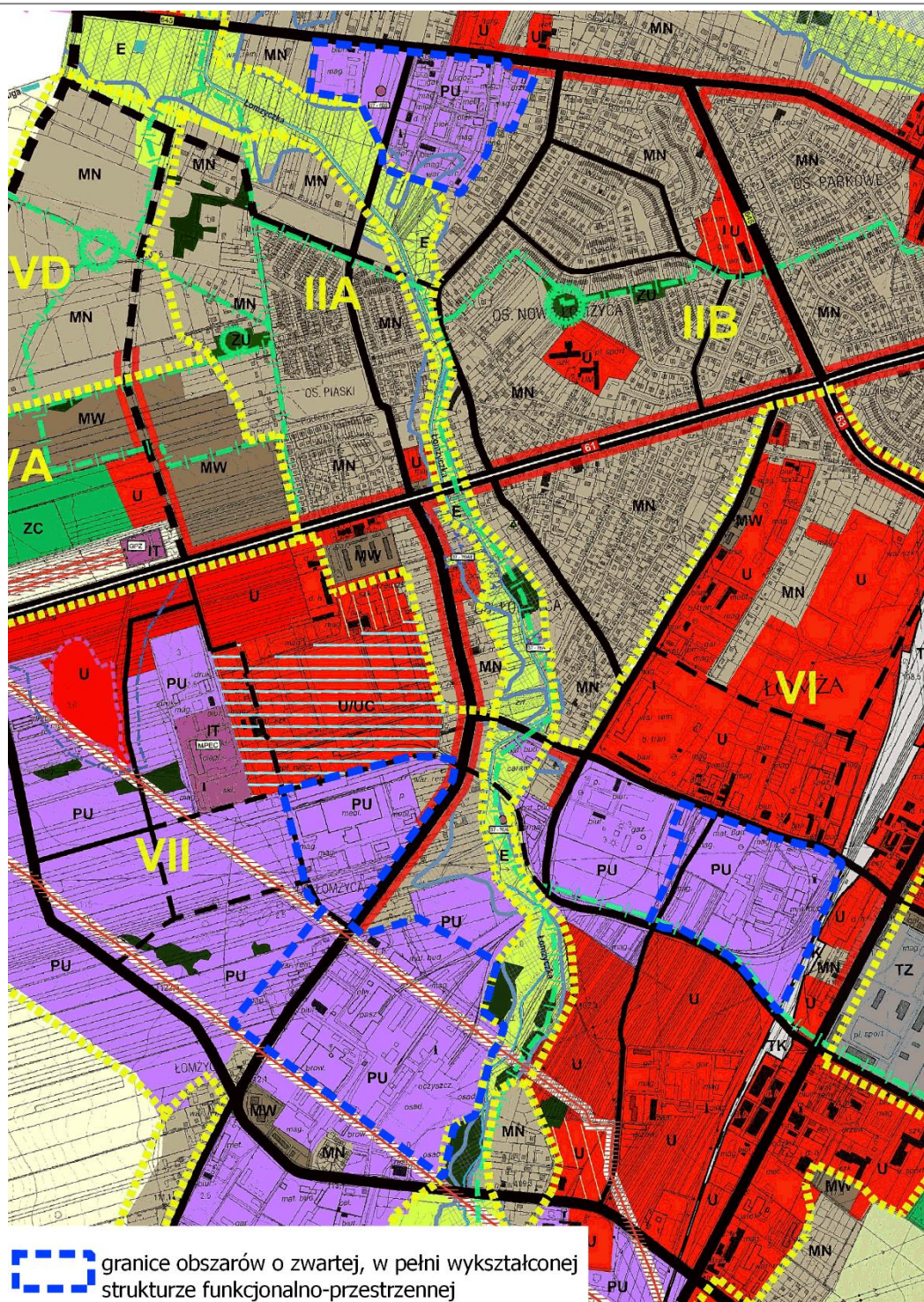
$$4829 \times 516,28 = 2\,493\,102,62 \text{ m}^2$$

Należy zwrócić uwagę na fakt znacznych powierzchni terenu na kierunku PU, które są jeszcze niewykorzystane (niezabudowane).

Na podkładzie rysunku studium wskazano granice obszarów o zwartej, w pełni wykształconej strukturze funkcjonalno-przestrzennej:

¹ „Wpływ budowy autostrad i dróg ekspresowych na rozwój społeczno-gospodarczy i terytorialny Polski”. Komornicki, Rosik, Śleszyński, Solon, Wiśniewski, Stępiak, Czapiewski, Goliszek. Warszawa 2013.

² Ibidem. Jako przykład do analizy wybrano gminę o najbardziej zbliżonej powierzchni i liczbie ludności (Bolesławiec), położonej wzdłuż wybudowanej drogi ekspresowej.



Ich powierzchnia wynosi 736 816,00 m², natomiast chłonność ok. 82 000,00 m² powierzchni użytkowej.

Poza tymi obszarami, zabudowa produkcyjno-usługowa wyznaczona jest również w planach miejscowych. Możliwość lokalizowania nowej zabudowy na ich terenach nie została w większości skonsumowana i wynosi 177 792,00 m² powierzchni użytkowej. Suma chłonności powyższych obszarów będzie zatem wynosiła:

$$82\ 000 + 177\ 792,00 = 259\ 792,00\ \text{m}^2 \text{ powierzchni użytkowej.}$$



Porównując zapotrzebowanie na powierzchnię użytkową nowej zabudowy z możliwościami jej lokalizacji należy stwierdzić, że zapotrzebowanie to przekracza możliwości znacznie:

$$2\,493\,102,62 - 259\,792 = 2\,233\,310,62\text{ m}^2$$

Powyższy wynik dotyczy powierzchni użytkowej zabudowy, aby zatem można było go użyć w pracach planistycznych, otrzymaną wielkość należy przedstawić w powierzchni terenów kierunku PU, wyznaczanych w studium:

1) powierzchnię użytkową przeliczyć na powierzchnię zabudowy poprzez podzielenie przez 80% (średni udział powierzchni użytkowej w powierzchni zabudowy dla budynków produkcyjno-usługowych):

$$2\,233\,310,62 \div 0,8 = 2\,791\,638,27\text{ m}^2$$

2) powierzchnię zabudowy przeliczyć na powierzchnię terenów wyznaczanych w studium poprzez podzielenie przez 60% (maksymalny określony w studium współczynnik powierzchni zabudowy do powierzchni działki):

$$2\,791\,638,27 \div 0,6 = 4\,652\,730,45\text{ m}^2$$

$$4\,652\,730,45\text{ m}^2 \div 10\,000 = 465,273\text{ ha}$$

W dotychczas obowiązującym studium łączna powierzchnia terenów o kierunku PU wynosiła 267,04 ha, zatem powierzchnia brakujących terenów wyniesie:

$$465,273 - 267,04 = 198,233\text{ ha}$$

3. Analiza demograficzna

Miasto Łomża charakteryzuje się w ostatnim dziesięcioleciu względnie stałą liczbą ludności. W zależności od poszczególnych lat wahała się ona w przedziale 1,5%. I tak, w analizowanym okresie (2008 – 2014r.) liczba mieszkańców miasta spadła o 525 osób z 63 304 do 62 779 (czyli o 0,8%), z czego w ostatnich 3 latach jedynie o 33 osoby, co można uznać za proces zahamowania spadku liczby mieszkańców. Mając na uwadze inne miasta, podobnej wielkości i ze zbliżonym potencjałem zmiany liczby ludności Łomży nie charakteryzują się odchyleniami. Dla porównania liczba ludności Ostrołęki zmniejszyła się o 2,5%, Ciechanowa o 2,0%, Zamościa o 2,2%, Siedlec o 0,8%, Suwałk o 0,3%. Były również miasta, które zwiększyły liczbę mieszkańców. I tak: Białystok o prawie 0,5%. Z miast zbliżonych pod względem ludności najbardziej zyskał Elk, w którym mieszkało o 5,2% mieszkańców więcej.



Mając na uwadze inne czynniki, takie jak poziom przyrostu naturalnego, który jest w Łomży wyższy niż w innych miastach województwa podlaskiego oraz znacznie wyższy niż średnia dla województwa, a także wzrost liczby małżeństw można sądzić, że liczba ludności miasta ma szansę utrzymać się na poziomie zbliżonym do obecnego. Niekorzystnym wskaźnikiem jest jednak saldo migracji. W Łomży, w latach 2008 – 2014 było ujemne i wyniosło -1567 osób, co było wysokim wskaźnikiem, ale nie najwyższym z miast porównywanych. W Ostrołęce saldo migracji wyniosło w tym samym czasie -2717 osób, Zamościu -2218 osoby, Suwałkach -1090 osób, Siedlcach -1060 osób. Jedynie Elk charakteryzował się dodatnim saldem migracji: +1017. Warto również nadmienić, że w ostatnich trzech latach saldo migracji w ujęciu rocznym w Łomży zmniejszyło się trzykrotnie.

Powyższe czynniki wraz z określeniem prognozy demograficznej dla miasta (2014), która zakłada spadek liczby ludności miasta do ok. 62 000 mieszkańców w 2016r., ok. 61 000 w 2020r., 57 200 w 2030r. wskazują, że miasto potrzebuje wzmocnienia potencjału ośrodka o znaczeniu ponadlokalnym, lokalizacji inwestycji celu publicznego dla mieszkańców regionu. Najważniejszą rolę gospodarczą i osadniczą będą stanowiły w najbliższej okolicy Warszawa, Białystok i Olsztyn. Łomża, ze względu na położenie może stać się ośrodkiem polaryzującym te większe miasta. Tym bardziej przebieg w okolicach Łomży trasy Via Baltica, łączącej kraje nadbałtyckie z południową częścią Europy może być impulsem rozwojowym miasta. Ponadto, a przytoczonej prognozie demograficznej należy uwzględnić czynnik trudne do oszacowania (uwarunkowania prawne, niepewność procesów gospodarczo – społecznych), wobec czego prognozowana liczba ludności może znacznie różnić się od faktycznej liczby mieszkańców. Jednocześnie należy przypomnieć, że poprzednie prognozy demograficzne dla Łomży wskazywały znacznie wyższy ubytek liczby mieszkańców.

4. Analiza budowy i rozbudowy infrastruktury technicznej oraz drogowej:

Założenia:

- średni koszt budowy drogi kategorii Gx2 (dwujezdniowych) w 2015r.: 9 000 zł mb;
- średni koszt budowy drogi kategorii G (jednojezdniowych) i Z w 2015r.: 4 000 zł mb;
- średni koszt budowy drogi kategorii L, D w 2015r.: 2 125 zł mb;
- średni koszt wykupu gruntu pod budowę drogi w 2015r.: 128 zł/m²;



- długość sieci drogowej miasta (2013r.): ok. 121 km;
- szacowana długość projektowanych dróg kategorii Gx2 wyznaczonych w studium: 1,78 km;
- szacowana długość projektowanych dróg kategorii G i Z wyznaczonych w studium: 2,03 km;
- szacowana długość projektowanych dróg kategorii L i D wyznaczonych w studium: 16,9 km.
- przyjęta średnia długość dróg kategorii L i D w projektowanej zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej na 1ha: 100 m (na podstawie analizy obecnej sieci dróg w Łomży oraz istniejących powiązań drogowych z terenami nowej zabudowy);
- przyjęta średnia długość dróg kategorii L i D w zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej na 1ha: 120 m (na podstawie analizy obecnej sieci dróg w Łomży oraz istniejących powiązań drogowych z terenami nowej zabudowy);
- powierzchnia łączna terenów wymagających wykupu (powierzchnia łączna projektowanych dróg, bez pomniejszenia o grunty stanowiące własność Gminy): 258 160 m² (25,8 ha).
- okres wydatkowania i ponoszenia kosztów: 30 lat.

Koszty budowy nowej infrastruktury drogowej:

- szacowany koszt budowy dróg kategorii Gx2: 16 020 000 zł;
- szacowany koszt budowy dróg kategorii G i Z: 8 120 000 zł;
- szacowany koszt budowy dróg kategorii L i D: 29 070 000 zł;
- szacowany koszt wykupu gruntów pod budowę dróg: 33 044 480 zł;
- łączny szacowany koszt budowy nowej infrastruktury drogowej: 60 091 480 zł;
- średni roczny koszt budowy nowej infrastruktury drogowej: 2 003 049 zł.
- dane GUS (2010 – 2014).

Szacowana długość projektowanych dróg w kategorii L wyznaczonych w zmianie studium – ok 3,5 km. Szacowany koszt budowy wyniesie około 16 800 000 mln zł.

Analizując wydatki budżetowe miasta w zakresie inwestycji odcienia się, że koszty realizacji infrastruktury drogowej dla nowo projektowanej zabudowy w skali roku nie



powinny stanowić znaczącego obciążenia dla finansów miasta. Mając również na uwadze możliwe finansowanie zewnętrzne najważniejszych inwestycji oceania się, że są one realne do zrealizowania.

Średnie wydatki inwestycyjne majątkowe miasta na przestrzeni lat 2010 – 2014 wynosiły ok. 71 000 000 zł rocznie, z czego na drogi publiczne wydatkowane rocznie średnio ok. 42 000 000. Oznacza to, że oszacowany koszt budowy nowej infrastruktury drogowej stanowi ok. 5% budżetu wydatków gminy miejskiej w skali roku.

Wśród wydatków należących do zadań własnych gminy określonych przepisami odrębnymi dotyczącymi samorządu gminy najważniejsze z punktu widzenia planowania przestrzennego są te związane z realizacją infrastruktury technicznej. Koszty budowy lub rozbudowy sieci wodociągowych, kanalizacji sanitarnej, deszczowej stanowią zadania jednostek odrębnych, samofinansujących się, stąd nie zostały objęte niemniejszą analizą, ponieważ w tym kontekście nie mają wpływu na wielkość budżetu miasta.

5. Analiza budowy nowej infrastruktury społecznej:

Założenia:

- liczba placówek przedszkolnych do obsługi nowych terenów zabudowy: 2;
- liczba placówek szkolnych do obsługi nowych terenów zabudowy: 1;
- średni koszt budowy placówki przedszkolnej 6 – 7 oddziałów: 15 000 000 zł;
- średni koszt budowy placówki szkolnej: 25 000 000 zł.

Projekt sporządzanego studium w związku z rozwojem terenów mieszkaniowych, usługowych, przewidując utrzymanie w najbliższych latach na zbliżonym poziomie liczby dzieci przewiduje również realizację infrastruktury społecznej, szczególnie związanej z oświatą i szkolnictwem. Szacuje się, że tereny nowej zabudowy powinny zostać wyposażone w 2 placówki przedszkolne i 1 placówkę szkolną. W dynamicznie zmieniających się uwarunkowania prawnych trudno jednak jednoznacznie określić zapotrzebowanie oraz wymagania na tego typu placówki. Stąd przyjęto, że tereny nowej zabudowy w zachodniej części miasta powinny być wyposażone w 1 placówkę przedszkolną i 1 szkolną, natomiast tereny zabudowy mieszkaniowej w południowo – wschodniej części miasta stanowiące uzupełnienie i zamknięcie istniejącej struktury przestrzennej wymagają dopelnienia o 1 placówkę przedszkolną.



Łączne koszty realizacji infrastruktury społecznej w analizowanym zakresie wyniosą łącznie ok. 55 000 000 zł, co stanowi ok. 78% średnich rocznych wydatków inwestycyjnych miasta. Uwzględniając jednak perspektywę 30 lat, średni roczny koszt realizacji wymienionych wyżej inwestycji wyniesie ok. 1 800 000 zł, co oznacza wzrost średnich rocznych wydatków budżetowych na poziomie ok. 2,5% w stosunku do średniej z lat 2010 – 2014.

6. Wnioski

Przeprowadzona powyżej analiza wskazała optymalne powierzchnie nowej zabudowy mieszkaniowej z podziałem na jedno – i wielorodzinną, jak również pod zabudowę usługową oraz produkcyjną przy uwzględnieniu procesów demograficznych oraz potrzeb rozwoju społeczno – gospodarczego miasta. Ponadto podjęto analizę kosztów budowy podstawowych inwestycji infrastruktury technicznej i społecznej w oparciu o budżet miasta z ostatnich pięciu lat.

Bilans terenów pozwala na wyciągnięcie następujących wniosków:

- powierzchnia nowych terenów mieszkaniowych wynosić będzie 118 ha, z czego 48 ha pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną, a 70 ha pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną,
- nadwyżka powierzchni użytkowej nowych mieszkań wskazanych w studium w stosunku do określonego zapotrzebowania na tereny zabudowy mieszkaniowej wyniesie 16,2%,
- powierzchnia nowych terenów zabudowy usługowej potrzebnej do obsługi terenów mieszkaniowych wyniesie ok. 12 ha (wzrost o ok. 10% w stosunku do obecnej powierzchni),
- *maksymalna* powierzchnia nowych terenów zabudowy produkcyjnej, *usługowej*, przemysłowej, składów, baz i magazynów wyniesie, *zgodnie z bilansem terenów*, ok. ~~18198~~ *18198* ha (~~wzrost o ok. 20% w stosunku do obecnej powierzchni~~),
- *w zmianie studium kierunkiem PU/UC oznaczono ok. 124 ha nowych terenów*,
- łączny szacowany koszt budowy nowej infrastruktury drogowej wyniesie 60 091 480 zł (2 003 049 zł w skali roku),
- *szacowany koszt budowy nowej infrastruktury drogowej dla zmiany Studium wyniesie około 16 800 000 mln zł*,



- łączny szacowany koszt budowy nowej infrastruktury społecznej wyniesie 55 000 000 zł (1 800 000 zł w skali roku).

Powyższe wyniki i wartości są zgodne z zasadami przestrzegania i ochrony ładu przestrzennego, racjonalnego dysponowania gruntami, ograniczenia procesów rozlewania się tkanki miejskiej na tereny dotąd niezurbanizowane, jak również nie prowadzą do nadmiernego wzrostu wydatków budżetowych miasta w zakresie infrastruktury technicznej i społecznej.

Przeprowadzony bilans terenów jest również zgodny z przepisami prawa i zasadami zawartymi w §10.5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (~~Dz. U. z 2015r., poz. 199~~ t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 z późn. zm.).



Spis rysunków:

Rysunek K1. Ochrona elementów środowiska przyrodniczego i zasobów dziedzictwa kulturowego.

Rysunek K2. Kierunki rozwoju komunikacji i infrastruktury technicznej.

Rysunek K3. Instrumenty polityki przestrzennej.

Rysunek K4. Kierunkowa struktura użytkowania i zagospodarowania terenu.