



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA PODLASKIEGO

Białystok, dnia 3 lipca 2025 r.

Poz. 3087

### UCHWAŁA NR XVIII/149/25 RADY MIEJSKIEJ W ŁAPACH

z dnia 27 czerwca 2025 r.

#### **w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obszaru miasta Łapy położonego w rejonie ulicy Wodociągowej – etap I**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1465; zm.: Dz. U. z 2024 r. poz. 1572, poz. 1907 i poz. 1940), w związku z art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 1688, zm. Dz. U. z 2024 r. poz. 1824, zm. Dz. U. z 2025 r. poz. 527) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, zm. Dz. U. z 2024 r. poz. 1907, 1940, zm. Dz. U. z 2025 r. poz. 527, 680) uchwala się, co następuje:

#### **DZIAŁ I. PRZEPISY OGÓLNE**

**§ 1.** Stwierdza się, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części obszaru miasta Łapy położonego w rejonie ulicy Wodociągowej – etap I nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Łapy” uchwalonego uchwałą Nr LXV/519/23 Rady Miejskiej w Łapach z dnia 24 lutego 2023 r.

**§ 2. 1.** Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części obszaru miasta Łapy położonego w rejonie ulicy Wodociągowej – etap I, zwany dalej planem, składający się z ustaleń zawartych w niniejszej uchwale i rysunku planu (załącznika Nr 1).

2. Plan obejmuje obszar o powierzchni około 19,90 ha, ograniczony ulicami: Wodociągową, ppłk. Nilskiego-Łapińskiego, terenami kolejowymi i obszarem Narwiańskiego Parku Narodowego.

3. Integralną częścią niniejszej uchwały są:

- 1) **załącznik Nr 1** – rysunek planu w skali 1:1000;
- 2) **załącznik Nr 2** – zawierający rozstrzygnięcia w sprawie uwag wniesionych do projektu planu;
- 3) **załącznik Nr 3** – określający sposób realizacji oraz zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych Gminy Łapy;
- 4) **załącznik Nr 4** – zawierający dane przestrzenne miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

**§ 3. 1.** Ilekroć w treści niniejszej uchwały jest mowa bez bliższego określenia o:

- 1) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia od 0° do 15° (z wyjątkiem zadaszeń elementów zewnętrznych budynków takich jak np.: łącznik, balkon, wykusz, klatka schodowa, wiatrołap, przedsionek, świetlik itp.);

- 2) **dachu symetrycznym** – należy przez to rozumieć dach dwu lub wielospadowy, którego główne połacie, mają ten sam kąt nachylenia do płaszczyzny poziomej od 30° do 45° (z wyjątkiem zadaszeń elementów zewnętrznych budynków takich jak np.: łącznik, balkon, taras, wykusz, klatka schodowa, wiatrołap, przedsionek, świetlik itp.);
- 3) **infrastrukturze technicznej** – należy przez to rozumieć sieci, urządzenia oraz inne obiekty budowlane (służące m.in. do realizacji celów publicznych) do przesyłania i dystrybucji lub zaopatrzenia i odprowadzania płynów, gazów, paliw, energii oraz sygnałów;
- 4) **linii rozgraniczającej** – należy przez to rozumieć linię oddzielającą tereny o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 5) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię, której nie może przekroczyć ściana zewnętrzna budynku w kierunku ulicy, sąsiedniego terenu lub sąsiedniej działki, z zastrzeżeniem § 4 ust. 1 pkt 4;
- 6) **objektach i urządzeniach towarzyszących** – należy przez to rozumieć urządzenia i obiekty budowlane, ściśle związane z prawidłowym funkcjonowaniem zabudowy na terenie określonym liniami rozgraniczającymi, w tym m.in. garaże, budynki gospodarcze, podjazdy, dojścia, dojazdy, parkingi, infrastruktura techniczna oraz obiekty małej architektury;
- 7) **podstawowej klasie przeznaczenia terenu** – należy przez to rozumieć funkcję dominującą na terenie w sposób określony w ustaleniach planu;
- 8) **uzupełniającej klasie przeznaczenia terenu** – należy przez to rozumieć funkcję, która uzupełnia lub wzbogaca podstawową klasę przeznaczenia terenu w sposób określony w ustaleniach planu;
- 9) **strefie technicznej** – należy przez to rozumieć przestrzeń wokół infrastruktury technicznej, w której obowiązują ograniczenia w sposobie użytkowania wprowadzone w ustaleniach planu;
- 10) **teren** – należy przez to rozumieć obszar o określonym przeznaczeniu, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi oraz oznaczony wyróżniającym go spośród pozostałych terenów symbolem;
- 11) **zasadach rozrządu** – należy przez to rozumieć przedstawione na rysunku planu zasady rozmieszczenia infrastruktury technicznej względem siebie z uwzględnieniem rodzajów infrastruktury (np. sieci wodociągowych, gazowych);
- 12) **zieleni urządzonej** – należy przez to rozumieć tereny pokryte roślinnością, świadomie kształtowaną przez człowieka, przeznaczone na cele rekreacyjno-wypoczynkowe, sportowe, estetyczne, o charakterze parkowym lub jako zielen towarzysząca przy obiektach budowlanych.

2. W odniesieniu do innych określeń i pojęć użytych w uchwale i niewymienionych w **ust. 1**, należy stosować definicje zawarte w obowiązujących przepisach.

**§ 4. 1.** Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu (załącznik Nr 1) są ustaleniami obowiązującymi:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające;
- 3) symbole klasy przeznaczenia terenów;
- 4) **nieprzekraczalne linie zabudowy**, o których mowa w § 3 ust. 1 pkt 5 z odstępstwem dla następujących wyjątków:
  - a) dociepleń budynków istniejących,
  - b) nadbudowy wyższych kondygnacji budynków istniejących i wykraczających poza linię zabudowy w kierunku ulicy, lecz niewykraczających poza linię rozgraniczającą,
  - c) elementów zewnętrznych budynków takich jak np.: balkon, wykusz – o maksymalnym wysięgu do 1,5 m poza linię zabudowy, lecz niewykraczających poza linię rozgraniczającą (nie dotyczy elementów istniejących) oraz na maksimum 30 % powierzchni elewacji,
  - d) elementów tworzących fakturę zewnętrzną i wystrój elewacji takich jak np. gzyms, okap, zadaszenie, markiza, pilaster, żaluzja zewnętrzna – o maksymalnym wysięgu do 1,5 m poza linię zabudowy, lecz niewykraczających poza linię rozgraniczającą (nie dotyczy elementów istniejących),

- e) urządzeń i pochylni dla osób niepełnosprawnych, schodów zewnętrznych, ramp i podestów – o szerokości maksimum 3,0 m, lecz niewykraczających poza linię rozgraniczającą (nie dotyczy elementów istniejących),
  - f) klatek schodowych i wind o maksymalnym wysięgu do 2,0 m poza ścianę zewnętrzną budynku istniejącego, lecz niewykraczających poza linię rozgraniczającą (nie dotyczy elementów istniejących),
  - g) wiatrołapów i przedsionków o wysokości maksimum 3,5 m oraz maksymalnym wysięgu do 2,0 m poza linię zabudowy, lecz niewykraczających poza linię rozgraniczającą (nie dotyczy elementów istniejących),
  - h) infrastruktury kolejowej;
- 5) klasyfikacja ulic – dróg publicznych i wewnętrznych;
- 6) strefa ochronna obszaru kolejowego;
- 7) zasady rozrządu infrastruktury technicznej.

2. Pozostałe oznaczenia graficzne zawarte na załączniku **Nr 1**, niewymienione w **ust. 1**, mają charakter informacyjny lub orientacyjny.

3. W odniesieniu do liniowych oznaczeń graficznych, o których mowa w **ust. 1 pkt 1, 2 i 4** za rzeczywistą lokalizację należy przyjmować oś linii.

**§ 5. 1.** Poszczególnym terenom wyznaczonym na rysunku planu liniami rozgraniczającymi przypisuje się symbole klasy przeznaczenia terenu wraz z numeracją, w których numer jest porządkowy w ramach danego przeznaczenia, a symbol literowy określa podstawowe klasy przeznaczenia terenów:

- 1) **MNW-ZP** - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub zieleni urządzonej;
- 2) **U-UW-P** – teren usług lub usług handlu wielkopowierzchniowego lub produkcji;
- 3) **U-P** – teren usług lub produkcji;
- 4) **KD-KKK** – teren komunikacji drogowej publicznej lub komunikacji kolejowej;
- 5) **KDZ** – teren drogi zbiorczej;
- 6) **KDL** - teren drogi lokalnej;
- 7) **KDD** – teren drogi dojazdowej;
- 8) **KR** – teren komunikacji drogowej wewnętrznej;
- 9) **ZP** – teren zieleni urządzonej;
- 10) **ZD** – teren ogrodów działkowych.

2. Symbol literowy oznacza **podstawową klasę przeznaczenia terenu**, w ramach którego może być też określona klasa **przeznaczenia uzupełniającego** lub **wykluczonego** – zgodnie z ustaleniami szczegółowymi.

3. Symbole podstawowej klasy przeznaczenia terenu oddzielone łącznikiem mogą występować łącznie lub wymiennie – o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej.

## **DZIAŁ II.**

### **USTALENIA OGÓLNE PLANU**

#### **Rozdział 1.**

#### **Ochrona i kształtowanie ład przestrzennego**

**§ 6. 1.** Na obszarze objętym planem, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej,

- 1) dopuszcza się, z zastrzeżeniem pkt 2:
  - a) pozostawienie do dalszego użytkowania istniejące budynki z możliwością ich remontów, przebudowy, nadbudowy, rozbudowy lub rozbiórki oraz zmiany sposobu użytkowania, na warunkach określonych w ustaleniach planu,

b) rozbudowę istniejących budynków posiadających inne parametry i wskaźniki zabudowy i zagospodarowania - zgodnie z zasadami zabudowy i zagospodarowania określonymi w ustaleniach planu dla poszczególnych terenów;

2) zakazuje się rozbudowy istniejących budynków położonych na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią, z zastrzeżeniem **§ 14 ust. 5**.

2. Na obszarze objętym planem, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej, dopuszcza się realizację miejsc postojowych w formie budynków w całości lub w części o funkcji parkingowej (garażowej), parkingów (garaży) wielopoziomowych i podziemnych oraz parkingów terenowych (naziemnych).

3. Ustala się następujące ogólne warunki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) lokalizacja zabudowy na działkach budowlanych:

a) zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy określonymi na rysunku planu,

b) przy zachowaniu minimalnej odległości:

- od granicy obszaru kolejowego – zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów,
- od osi przewodów linii elektroenergetycznych – zgodnie z ustaleniami **§ 16 ust. 1 pkt 1**,
- od gazociągów – zgodnie z przepisami odrębnymi w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe i ich usytuowanie,

c) z uwzględnieniem ustaleń szczegółowych;

2) dopuszcza się stosowanie innych odległości niż wymienione w pkt 1 lit. b, jeżeli obowiązujące przepisy odrębne będą stanowiły inaczej lub zostanie uzyskane odstępstwo od tych przepisów.

#### **§ 7. 1. W zakresie wystroju zewnętrznego zabudowy:**

1) ustala się:

- a) w obrębie jednej działki budowlanej należy projektować budynki o formie architektonicznej tworzącej kompozycyjną całość, o jednorodnym rodzaju wykończenia i kolorystyce,
- b) kolorystykę ścian budynków w barwach stonowanych, w odcieniach bieli, jasnej żółci, brązu i szarości oraz kolorów wynikających z barw naturalnych materiałów wykończenia elewacji, takich jak: drewno, kamień, cegła,
- c) kolorystykę pokryć dachowych (nie dotyczy dachów płaskich) - w odcieniach brązu, szarości i czerwieni;

2) dopuszcza się dla budynków usługowych kolorystykę wynikającą z barw firmowych lub patronackich;

3) ustalenia **pkt 1** nie dotyczą graffiti i murali lokalizowanych na jednej ze ścian budynku.

2. **W zakresie lokalizacji elementów technicznego wyposażenia budynków** (tj. urządzeń służących do klimatyzacji oraz anten satelitarnych) zaleca się ich umieszczanie na dachach oraz na elewacjach budynków niepołożonych od strony dróg publicznych.

3. **Ustala się kształtowanie przestrzeni publicznych oraz otoczenia zabudowy usługowej (zamieszkania zbiorowego i użyteczności publicznej) w sposób uwzględniający standardy projektowania uniwersalnego** zapewniające powszechną dostępność, w tym osób ze szczególnymi potrzebami w zakresie uprzywilejowania ruchu pieszego, bezkolizyjnych przejść, rozwiązań jednopoziomowych, pozbawionych barier poziomych i pionowych przestrzeni komunikacyjnych i stosowania elementów orientacji przestrzennej.

## **Rozdział 2.**

### **Ochrona środowiska, przyrody i krajobrazu oraz kształtowanie krajobrazu**

**§ 8. 1. W zakresie ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:**

1) w bezpośrednim sąsiedztwie planu, zgodnie z oznaczeniem na rysunku, występują tereny prawnie chronione na podstawie przepisów szczególnych:

- a) projektowany specjalny obszar ochrony siedlisk Natura 2000 PLH200002 „Narwiańskie Bagna”,
- b) obszar specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 PLB200001 „Bagienna Dolina Narwi”,

- c) Narwiański Park Narodowy;
- 2) działania podejmowane na terenach planu nie mogą wpływać negatywnie na gatunki lub siedliska, dla których ochrony został wyznaczony obszar Natura 2000, a także na przyrodę Narwiańskiego Parku Narodowego;
- 3) część obszaru planu - zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu, położona jest w otulinie Narwiańskiego Parku Narodowego;
- 4) na terenie całego planu zakazuje się:
- a) wprowadzania do wód lub do ziemi ścieków i wód opadowych lub roztopowych, ujętych w otwarte lub zamknięte systemy kanalizacji deszczowej służące do odprowadzania odpadów atmosferycznych nie spełniających obowiązujących norm ustalonych w przepisach szczególnych,
  - b) wykorzystywania odpadów (w tym gruzu budowlanego) do podnoszenia rzędnej terenu,
  - c) lokalizacji inwestycji, które mogą zanieczyszczać wody powierzchniowe i podziemne ze względu na wytwarzane ścieki, emitowane pyły i gazy oraz składowane odpady;
2. W zakresie ochrony i kształtowania krajobrazu należy stosować ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów, które zawarte zostały w ustaleniach szczegółowych.

### 3. W zakresie kształtowania zieleni:

- 1) ustala się:
- a) zagospodarowanie zielenią w formie kompozycji wielostopniowej (drzew, krzewów i roślin okrywowych),
  - b) kształtowanie rzeźby terenu umożliwiające retencjonowanie wód opadowych z wykorzystaniem takich form jak: niecki chłonne, oczka wodne, skupiska roślinności i inne,
  - c) wkomponowanie w maksymalnym stopniu w zagospodarowanie terenu istniejących drzew,
  - d) w przypadku budowy parkingów (nie dotyczy parkingów wielopoziomowych, podziemnych i w drogach publicznych) – zagospodarowanie terenu z uwzględnieniem zieleni w proporcji co najmniej 1 drzewo na 5 miejsc postojowych w obrębie parkingu lub po jego obrysie,
  - e) stosowanie tylko gatunków flory rodzimej dla północno-wschodniej Polski,
  - f) nakaz usunięcia inwazyjnych gatunków obcych;
- 2) zakazuje się używania do nowych nasadzeń gatunków obcych geograficznie.

**§ 9.** Ustala się prowadzenie zagospodarowania odpadów w oparciu o plan gospodarki odpadami; stosować system gromadzenia, usuwania i unieszkodliwiania odpadów stałych gwarantujący ochronę środowiska.

### **§ 10.** W zakresie ochrony przed hałasem ustala się:

- 1) dopuszczalny poziom hałasu w środowisku:
- a) na terenach oznaczonych symbolem **MNW** - jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
  - b) na terenach **ZP** i **ZD** - jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych,
  - c) w przypadku lokalizacji zabudowy usługowej z zakresu oświaty - jak dla budynków związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży,
  - d) w przypadku lokalizacji szpitali i domów opieki społecznej – jak dla terenów szpitali w miastach i domów opieki społecznej;
- 2) obowiązek ochrony przed hałasem dla zabudowy podlegającej ochronie akustycznej (m.in. na terenach położonych w sąsiedztwie obszaru kolejowego) poprzez stosowanie rozwiązań technicznych zapewniających właściwe warunki akustyczne w budynkach.

### **Rozdział 3.**

#### **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej**

§ 11. Na terenie objętym planem nie występują zabytki nieruchome i archeologiczne wpisane do rejestru zabytków lub ujęte w wojewódzkiej lub gminnej ewidencji zabytków.

§ 12. W przypadku odkrycia podczas prowadzenia robót budowlanych lub ziemnych przedmiotu, co do którego istnieje przypuszczenie, że jest on zabytkiem, należy wstrzymać wszelkie roboty mogące uszkodzić lub zniszczyć odkryty przedmiot, zabezpieczyć ten przedmiot i miejsce jego odkrycia oraz niezwłocznie zawiadomić o tym odpowiednie służby konserwatorskie lub Burmistrza Łap.

### **Rozdział 4.**

#### **Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych**

§ 13. 1. Ustala się, że w skład przestrzeni publicznych wchodzi drogi publiczne, o których mowa w § 21 ust. 1 pkt 1.

2. W zakresie kształtowania przestrzeni publicznych, o których mowa w ust. 1:

1) ustala się:

a) zagospodarowanie uwzględniające standardy powszechnej dostępności, w tym potrzeby osób z ograniczeniami mobilności i percepcji, a w szczególności w zakresie uprzywilejowania ruchu pieszego, bezkolizyjnych przejść, rozwiązań jednopoziomowych, elementów orientacji przestrzennej,

b) lokalizację:

- elementów systemu oznakowania,
- oświetlenia o zharmonizowanym charakterze,
- słupów informacyjnych;

2) dopuszcza się lokalizację:

- a) rodzimych dla flory północno-wschodniej Polski: drzew, krzewów i roślinności niskiej,
- b) sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej,
- c) wiat i przystanków autobusowych,
- d) urządzeń technicznych obsługi systemu transportowego (m.in. wiat na rowery, stojaki, stacje ładowania pojazdów elektrycznych);

3) zakazuje się lokalizacji budynków oraz obiektów tymczasowych, innych niż wymienione w pkt 2.

### **Rozdział 5.**

#### **Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planie zagospodarowania przestrzennego województwa**

§ 14. 1. Część terenu objętego planem, oznaczona odpowiednio na rysunku planu, położona jest w otulinie Narwiańskiego Parku Narodowego.

2. Fragmenty terenów, oznaczonych odpowiednio na rysunku planu, znajdują się na obszarach:

- 1) szczególnego zagrożenia powodzią, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi raz na 10 lat (Q10%) oraz średnie i wynosi raz na 100 lat (Q1%); na obszarach tych obowiązują ograniczenia i zakazy wynikające z przepisów ustawy Prawo wodne;
- 2) zagrożenia powodzią, na których prawdopodobieństwo występowania powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat (Q0,2%).

3. Na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią obowiązują następujące ograniczenia:

- 1) zakazuje się realizacji zabudowy na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią wyznaczonych zasięgiem wody Q10%,

- 2) zakazuje się zmiany ukształtowania terenu, z wyłączeniem ciągów komunikacyjnych,
- 3) nakazuje się:
  - a) wykonanie infrastruktury technicznej oraz obiektów i urządzeń, jako odpornych na działanie wód wezbraniowych,
  - b) wykonanie powierzchni utwardzonych (z wyłączeniem ciągów komunikacyjnych), w tym parkingów, w sposób umożliwiający infiltrację wód.
4. Na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią, wyznaczonych zasięgiem wody Q1%, dopuszcza się realizację zabudowy przy zachowaniu następujących warunków:
  - 1) wyniesienia poziomu parteru budynków minimum 0,3 m powyżej rzędnej wody Q1%;
  - 2) realizacji budynków niepodpiwniczonych;
  - 3) stosowania rozwiązań konstrukcyjnych budynków oraz technologii odpowiednio zabezpieczających przed skutkami powodzi.
5. Odstąpienie od zakazów ustanowionych w ustawie Prawo wodne na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią jest możliwe po uzyskaniu stosownego zezwolenia, zgodnie z przepisami odrębnymi.

## **Rozdział 6.**

### **Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym**

**§ 15.** W zakresie szczegółowych zasad i warunków scaleń i podziałów nieruchomości:

- 1) ustala się, z zastrzeżeniem pkt 2-6:
  - a) linie rozgraniczające terenów, z wyjątkiem terenów dróg publicznych, nie stanowią podstawy do przeprowadzenia obligatoryjnego podziału w miejscu ich przebiegu,
  - b) kierunek podziału działek geodezyjnych, prostopadły do linii rozgraniczających terenów dróg z dopuszczalnym odchyleniem  $\pm 15^\circ$ ,
  - c) minimalna szerokość frontu działki budowlanej:
    - w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej – 18 metrów,
    - dla pozostałej zabudowy – nie ustala się;
  - d) minimalną powierzchnię działki budowlanej:
    - w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej – 600 m<sup>2</sup>,
    - dla pozostałej zabudowy – nie ustala się;
  - e) kierunek linii podziału działek, minimalna powierzchnia działki budowlanej i szerokość frontu, nie dotyczy podziałów, o których mowa w pkt 2,
  - f) w przypadku istniejącego frontu działki o innych parametrach niż ustalona minimalna szerokość frontu, dopuszcza się jej podział, przy zachowaniu parametrów minimalnej powierzchni działki,
  - g) każda wydzielana działka budowlana musi posiadać zapewniony bezpośredni dostęp od drogi publicznej lub wewnętrznej, albo inny dojazd, w tym poprzez służebność przejazdu, drogę wewnętrzną, ciąg pieszo-jezdny, o szerokości odpowiedniej dla funkcji i sposobu zagospodarowania, spełniający wymagania przepisów odrębnych oraz możliwość dostępu do infrastruktury technicznej;
- 2) dopuszcza się:
  - a) wydzielanie działek pod drogi, urządzenia infrastruktury technicznej i budowle,
  - b) podziały geodezyjne oraz łączenie działek służące poprawie warunków zagospodarowania działek sąsiednich,
  - c) łączenie sąsiednich działek w ramach tego samego terenu pod jedno przedsięwzięcie inwestycyjne;
- 3) podział działek w ogrodach działkowych, zgodnie z przepisami szczególnymi z zakresu rodzinnych ogrodów działkowych;

- 4) przebieg linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania dla celów opracowań geodezyjnych należy określić poprzez odczyt osi linii z rysunku planu;
- 5) na obszarze objętym planem nie ustala się terenów, dla których wymagane jest przeprowadzenie procedury scalania i podziału nieruchomości w rozumieniu przepisów szczególnych z zakresu gospodarki nieruchomościami.

## **Rozdział 7.**

### **Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy**

**§ 16.** 1. Ustala się szerokość odpowiednio pasów technologicznych i stref technicznych stanowiących przestrzeń wokół infrastruktury technicznej, w których obowiązują ograniczenia w sposobie ich użytkowania:

- 1) dla napowietrznych linii elektroenergetycznych pas technologiczny (obustronnie od osi linii):
  - a) 5 m – w przypadku linii średniego napięcia 15 kV z przewodami izolowanymi,
  - b) 7 m – w przypadku linii średniego napięcia 15 kV z przewodami nieizolowanymi;
- 2) dla elektroenergetycznych linii kablowych niskiego i średniego napięcia pas technologiczny - 0,5 m (obustronnie od osi sieci);
- 3) dla sieci wodociągowej, kanalizacji sanitarnej, deszczowej i telekomunikacyjnej strefa techniczna - określona przez rzut pionowy zewnętrznego obrysu elementów sieci na powierzchnię terenu (obustronnie od osi sieci).

2. W pasach technologicznych i strefach technicznych, o których mowa w ust. 1:

- 1) nakazuje się zagospodarowanie terenu w sposób umożliwiający zapewnienie dostępu do sieci infrastruktury technicznej w celu prowadzenia robót budowlanych i remontów sieci;
- 2) dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych przy zastosowaniu:
  - a) rozwiązań technicznych gwarantujących bezpieczne użytkowanie sieci oraz bezpieczną budowę i użytkowanie lokalizowanego obiektu,
  - b) ograniczeń obowiązujących w strefach technicznych na podstawie przepisów odrębnych,
  - c) przepisów i norm dotyczących budowy obiektów w sąsiedztwie linii elektroenergetycznych.

**§ 17.** W odniesieniu do sieci gazowych obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu terenu na podstawie przepisów odrębnych w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe i ich usytuowanie.

**§ 18.** W zakresie obrony cywilnej ustala się:

- 1) w okresie podwyższonej gotowości obronnej państwa lub występowania innego zagrożenia:
  - a) adaptację na potrzeby budowli ochronnych pomieszczeń takich jak: garaże, magazyny, parkingi podziemne, piwnice, położonych w najniższych kondygnacjach budynków:
    - usługowych i przemysłowych o zatrudnieniu powyżej 15 osób,
    - zamieszkania zbiorowego przeznaczonych na pobyt powyżej 15 osób;
- b) uwzględnienie rezerwy terenu pod budowę ukryć doraźnych - wolnostojących np. szczelin p/lotniczych w przypadku budynków bez podpiwniczenia;
- 2) awaryjne ujęcie wody pitnej – z istniejącej studni awaryjnej, zgodnie z przepisami odrębnymi, o wydajności min. 7,5 l na osobę/dobę i promieniu dojścia do budynków mieszkalnych nie większym niż 800 m, zlokalizowanej przy ul. Spółdzielczej dz. nr 1824/11;
- 3) alarmowanie mieszkańców w przypadku zagrożenia – istniejącą syreną alarmową o zasięgu słyszalności minimum 300 m, zlokalizowaną przy ul. Pięknej 17;
- 4) dostosowanie elektroenergetycznych stacji transformatorowych do systemu wygaszania oświetlenia zewnętrznego.

**§ 19.** Przy projektowaniu i realizacji obiektów budowlanych zaliczanych do kategorii zagrożenia ludzi obowiązują wymagania na podstawie przepisów odrębnych dotyczących przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz dróg pożarowych.

**§ 20. 1.** Ustala się strefę ochronną obszaru kolejowego (linia o znaczeniu państwowym nr 6 Warszawa Wschodnia – Zielonka – Kuźnica Białostocka – granica państwa, a także linia kolejowa nr 36 Ostrołęka – Łapy i linia nr 783 Łapy R3 - Łapy R44) oznaczoną graficznie na rysunku planu o szerokości 20 metrów od granicy obszaru kolejowego, w celu zapewnienia eksploatacji linii kolejowej, działania urządzeń związanych z prowadzeniem ruchu kolejowego, a także bezpieczeństwa ruchu kolejowego.

2. W strefie, o której mowa w ust. 1, w zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów przyległych bezpośrednio do linii kolejowej oraz ograniczeń w ich użytkowaniu w zakresie sytuowania budowli i budynków, drzew i krzewów oraz wykonania robót ziemnych, wynikających z sąsiedztwa obszaru kolejowego, obowiązują przepisy odrębne.

## **Rozdział 8.**

### **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji**

**§ 21. 1.** Ustala się obsługę komunikacyjną obszaru objętego planem poprzez:

- 1) otaczające tereny komunikacji drogowej publicznej:
  - a) ulica układu podstawowego: **1KDZ** (przedłużenie ulicy Granicznej),
  - b) ulice układu obsługującego: **1KDL** (ul. Ppłk. Nilskiego-Łapińskiego), **2KDL** (ul. Wodociągowa), **1KDD** oraz **1KD-KKK** i **2KD-KKK**;
- 2) teren komunikacji drogowej wewnętrznej: **1KR**;
- 3) dojazdy i służebności dojazdów w ramach innych terenów, zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. Ustala się następującą klasyfikację i parametry techniczne dróg publicznych, o których mowa w **ust. 1 pkt 1**:

- 1) **1KDZ** – ulica klasy zbiorczej o przekroju 1/2 pasy ruchu;
- 2) **1KDL**, **2KDL** – ulice klasy lokalnej o przekroju 1/2 pasy ruchu;
- 3) **1KDD** – ulica klasy dojazdowej o przekroju 1/2 pasy ruchu.

3. Szerokość dróg publicznych i drogi wewnętrznej w liniach rozgraniczających ustala się według odczytu geometrycznego na rysunku planu.

**§ 22. 1.** Ustala się, **z zastrzeżeniem ust. 2**, następujące minimalne wskaźniki urządzania miejsc do parkowania dla samochodów w granicach działki budowlanej, w tym przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową:

- 1) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna – 1 miejsce do parkowania na 1 lokal mieszkalny;
- 2) usługi – 12 miejsc do parkowania na 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej;
- 3) produkcja – 15 miejsc do parkowania na 100 zatrudnionych.

2. Miejsca postojowe ustala się w liniach rozgraniczających dróg publicznych, bez określania wskaźników w odniesieniu do terenów: **1KD-KKK** i **2KD-KKK**.

3. Ustala się, że do powierzchni użytkowej służącej obliczaniu ilości miejsc do parkowania, nie wlicza się powierzchni użytkowej komunikacji, zapleczy magazynowych, zapleczy socjalnych oraz powierzchni projektowanych miejsc do parkowania wbudowanych.

**§ 23.** Ustala się następujące minimalne wskaźniki urządzania miejsc do parkowania dla rowerów w granicach działki budowlanej dla nowoprojektowanej zabudowy produkcyjnej oraz usługowej – 1 miejsce do parkowania na 200 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej.

## **Rozdział 9.**

### **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej**

**§ 24.** W zakresie lokalizacji, modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej:

## 1) ustala się:

- a) zachowanie istniejącej infrastruktury wraz z możliwością jej przebudowy, rozbudowy i rozbiórki,
- b) budowę nowych sieci, przyłączy, obiektów i urządzeń infrastruktury, stosownie do potrzeb w sposób nie kolidujący z innymi ustaleniami planu i przepisami szczególnymi,
- c) dostosowanie parametrów projektowanej infrastruktury technicznej do przewidywanego pełnego zainwestowania na terenach objętych ustaleniami planu, z uwzględnieniem przewidywanych potrzeb przesyłu mediów w obszarze obsługiwanym przez tę infrastrukturę;

## 2) dopuszcza się:

- a) zmianę przedstawionych na rysunku planu zasad rozrządu, przy uwzględnieniu wszystkich sieci planowanych do realizacji przedstawionych na rysunku planu,
- b) lokalizację infrastruktury technicznej nieuwzględnionej w rozrządzie, pod warunkiem zachowania infrastruktury technicznej przedstawionej na rysunku planu,
- c) lokalizację infrastruktury technicznej na innych terenach w przypadku braku możliwości lokalizacji na terenie wskazanym na rysunku planu;

## 3) przebieg tras projektowanych: przewodów wodociągowych, kanalizacji sanitarnej, kanałów deszczowych, sieci gazowej, linii kablowych pokazanych na rysunku planu, ma charakter informacyjny i może ulec zmianie na etapie projektu budowlanego przy zachowaniu obowiązujących w tym zakresie przepisów szczególnych i w sposób bezkolizyjny w stosunku do istniejącego i projektowanego zagospodarowania terenu, a także zgodnie z ustaleniami planu.

**§ 25. W zakresie zaopatrzenia w wodę:**

## 1) ustala się:

- a) sieć wodociągową jako podstawowy system zaopatrzenia w wodę,
- b) zasilanie w wodę z istniejących i projektowanych sieci wodociągowych;

## 2) dopuszcza się:

- a) zaopatrzenie w wodę z innych systemów wodociągowych, spełniających warunki dotyczące zbiorowego zaopatrzenia w wodę zawarte w przepisach odrębnych,
- b) korzystanie z własnych ujęć wody, zgodnie z zasadami zawartymi w przepisach Prawa wodnego.

**§ 26. W zakresie odprowadzenia ścieków komunalnych:**

## 1) ustala się:

- a) sieć kanalizacji sanitarnej jako podstawowy system odprowadzenia ścieków komunalnych,
- b) odprowadzenie ścieków do oczyszczalni ścieków w Łapach poprzez istniejącą i projektowaną sieć kanalizacji sanitarnej w ulicach: Wodociągowej i Ppłk. Nilskiego-Łapińskiego oraz poprzez sieć kanalizacji sanitarnej w sąsiednich ulicach;

## 2) dopuszcza się odprowadzenie ścieków do:

- a) innych systemów kanalizacji sanitarnej spełniających warunki dotyczące zbiorowego odprowadzania ścieków, określone w przepisach o zbiorowym odprowadzeniu ścieków lub innych systemów, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- b) tymczasowych zbiorników bezodpływowych funkcjonujących do czasu powstania możliwości podłączenia do kanalizacji sanitarnej.

**§ 27. W zakresie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych:**

## 1) ustala się następujące odbiorniki wód opadowych i roztopowych:

- a) grunt, przy wykorzystaniu systemów retencji wody,
- b) rzekę Narew, zlokalizowaną poza granicami planu, za pośrednictwem sieci kanalizacji deszczowej, drenażowej, cieków i rowów;

2) dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych:

- a) do sieci kanalizacji deszczowej: w ul. Wodociągowej oraz do innych istniejących i projektowanych sieci kanalizacji deszczowej w sąsiednich ulicach,
- b) do lokalnych lub indywidualnych systemów odprowadzania wód opadowych;

3) wody opadowe i roztopowe z terenów jezdni, parkingów i terenów o innym użytkowaniu powodującym ich zanieczyszczenie, mogące stanowić potencjalne zagrożenie dla środowiska wodnego, przed odprowadzeniem do ziemi, wód powierzchniowych lub urządzeń wodnych należy te wody oczyścić, zgodnie z przepisami odrębnymi;

4) zaleca się:

- a) zagospodarowanie niezanieczyszczonych wód opadowych w miejscu ich powstania (retencjonowanie, rozsączanie) poprzez obniżenie terenów zieleni w stosunku do poziomu powierzchni utwardzonych,
- b) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych w sposób uniemożliwiający spływ na tereny sąsiednie poprzez zachowanie powierzchni przepuszczalnych i odpowiednie ukształtowanie terenu, nie naruszające stosunków gruntowo-wodnych,
- c) stosowanie nawierzchni półprzepuszczalnych do utwardzenia ciągów komunikacji pieszej;

5) zakazuje się odprowadzenia wód opadowych i roztopowych oraz ścieków na tereny kolejowe i wykorzystania do tego celu kolejowych urządzeń odwadniających.

**§ 28. W zakresie zaopatrzenia w ciepło:**

1) ustala się stosowanie lokalnych lub indywidualnych źródeł ciepła, wytwarzanego w procesach:

- a) przetwarzania energii elektrycznej,
- b) odzyskiwania energii (solarnej, gruntowej, wodnej lub zawartej w innych nośnikach),
- c) spalania gazów opałowych, olejów opałowych niskosiarkowych,
- d) wykorzystania ciepła z sieci ciepłowniczych - z istniejących i projektowanych sieci ciepłowniczych w sąsiednich ulicach;

2) dopuszcza się stosowanie innych indywidualnych źródeł ciepła i innych systemów oraz czynników służących do przesyłania energii, niż określone w pkt 1.

**§ 29. W zakresie zaopatrzenia w paliwa gazowe:**

1) ustala się:

- a) sieć gazową jako podstawowy system zaopatrzenia w paliwa gazowe,
- b) doprowadzenie gazu z istniejącej i projektowanej sieci gazowej w ulicy Wodociągowej oraz z innych istniejących i projektowanych sieci gazowych zlokalizowanych w sąsiednich ulicach;

2) dopuszcza się:

- a) stosowanie gazów opałowych,
- b) doprowadzenie gazu z innych systemów, spełniających warunki w zakresie zbiorowego zaopatrzenia w gaz określone w przepisach prawa energetycznego.

**§ 30. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:**

1) ustala się:

- a) kształtowanie docelowego układu sieci średniego napięcia na obszarze planu, w zależności od wielkości zapotrzebowania mocy - poprzez istniejące i projektowane linie SN 15kV, których ilość i zasady połączeń w tworzonej sieci SN określone będą - stosownie do potrzeb, w opracowaniach realizacyjnych,
- b) bezpośrednie zasilanie odbiorców energii elektrycznej - z istniejących i projektowanych stacji transformatorowych, za pośrednictwem istniejących i projektowanych linii niskiego napięcia,
- c) ilość, typ i moc projektowanych stacji transformatorowych SN/nn, wyniknie z zapotrzebowanej mocy poszczególnych odbiorców;

2) dopuszcza się:

- a) przebudowę urządzeń oraz linii średniego lub niskiego napięcia, kolidujących z planowanym zagospodarowaniem terenu, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- b) zasilanie odbiorców indywidualnych z wykorzystaniem odnawialnych źródeł energii w tym: przetwarzania energii wiatru (mikroinstalacje wiatrowe), promieniowania słonecznego i energii geotermalnej.

### **§ 31. W zakresie obsługi telekomunikacyjnej:**

1) ustala się:

- a) obsługę urządzeń telekomunikacyjnych stacjonarnych - za pośrednictwem istniejących i projektowanych sieci kanalizacji telefonicznej magistralnej oraz kanalizacji i kabli doziemnych rozdzielczych lub napowietrznych,
- b) obsługę urządzeń teletechnicznych (internet, telewizja kablowa itp.) - za pośrednictwem istniejącej sieci szerokopasmowej Polski Wschodniej, sieci radiowej, sieci kanalizacji i kabli doziemnych lub napowietrznych oraz poprzez telefonię komórkową,
- c) obsługę łączności telefonii bezprzewodowej – z istniejących stacji bazowych i przekaźnikowych zlokalizowanych poza obszarem opracowania oraz projektowanych stacji bazowych i przekaźnikowych;

2) dopuszcza się możliwość modernizacji i przebudowy istniejących urządzeń telekomunikacyjnych, kolidujących z planowanym zagospodarowaniem terenu, zgodnie z przepisami odrębnymi.

## **Rozdział 10.**

### **Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów**

**§ 32.** Jeżeli istniejące zagospodarowanie terenu jest niezgodne z ustalonym w planie, dopuszcza się użytkowanie terenów zgodnie ze stanem istniejącym, do czasu realizacji ustaleń planu.

## **DZIAŁ III.**

### **USTALENIA SZCZEGÓŁOWE PLANU**

**§ 33. 1.** Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **1MNW-ZP** ustala się następujące klasy przeznaczenia:

- 1) **podstawowe** – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub zieleni urządzonej;
- 2) **uzupełniające** – teren usług, komunikacji drogowej wewnętrznej, garaży, parkingów, infrastruktury technicznej;
- 3) **wykluczone** – teren usług handlu wielkopowierzchniowego, obsługi produktów naftowych, magazynu gazu i gospodarowania odpadami.

2. Ustalenia ogólne obowiązujące dla terenu, o którym mowa w **ust. 1**, zostały określone w **dziale II**.

3. W zakresie zabudowy i zagospodarowania terenu, o którym mowa w **ust. 1**, ustala się:

1) wskaźniki i parametry zagospodarowania:

a) udział powierzchni zabudowy:

- w przypadku zabudowy mieszkaniowej – maksimum 30 %,
- w przypadku zabudowy mieszkaniowo-usługowej – maksimum 40 %,

b) nadziemna intensywność zabudowy:

- w przypadku zabudowy mieszkaniowej – od 0 do 0,8,
- w przypadku zabudowy mieszkaniowo-usługowej – od 0 do 1,0,

c) udział powierzchni biologicznie czynnej:

- w przypadku zabudowy mieszkaniowej – minimum 50 %,
- w przypadku zabudowy mieszkaniowo-usługowej – minimum 40 %,

d) wysokość zabudowy:

- budynki – maksimum 10 m, przy czym budynki gospodarcze:
- z dachami symetrycznymi – maksimum 7,5 m,
- z dachami płaskimi – maksimum 5 m,
- budowle – maksimum 10 m,

e) dachy:

- płaskie lub symetryczne o kącie nachylenia połaci od 30° do 45°,
- w przypadku rozbudowy lub nadbudowy budynków istniejących posiadających inną geometrię dachu – płaskie lub o geometrii dachu takiej, jak w budynku istniejącym,

f) miejsca do parkowania – zgodnie z § 22 i § 23;

2) obsługę komunikacyjną – zgodnie z § 21.

4. Na terenie, o którym mowa w **ust. 1**, dopuszcza się lokalizację:

- 1) obiektów i urządzeń towarzyszących;
- 2) zabudowy przy granicy działki lub w odległości 1,5 m od tej granicy, z uwzględnieniem obowiązujących przepisów szczególnych.

5. Dla terenu, o którym mowa w **ust. 1**, ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu – 30 % (słownie: trzydzieści procent).

**§ 34. 1. Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami 1U-P i 2U-P ustala się następujące klasy przeznaczenia:**

1) **podstawowe – teren usług lub produkcji;**

2) **uzupełniające** – teren komunikacji drogowej wewnętrznej, komunikacji kolejowej, teren obsługi komunikacji, infrastruktury technicznej i zieleni urządzonej;

3) **wykluczone** – teren usług handlu wielkopowierzchniowego, elektrowni wiatrowej, magazynu gazu, gospodarowania odpadami.

2. Ustalenia ogólne obowiązujące dla terenów, o których mowa w **ust. 1**, zostały określone w **dziale II**.

3. W zakresie zabudowy i zagospodarowania terenów, o których mowa w **ust. 1**, ustala się:

1) wskaźniki i parametry zagospodarowania:

- a) udział powierzchni zabudowy – maksimum 60 %,
- b) nadziemna intensywność zabudowy – od 0 do 2,0,
- c) udział powierzchni biologicznie czynnej – minimum 20 %,
- d) wysokość zabudowy:
  - budynków – maksimum 16 m,
  - budowli, w tym m.in. wolnostojących instalacji przemysłowych, urządzeń technologicznych, masztów – maksimum 30 m, przy czym wysokość silosów - do 22 m;

e) dachy:

- płaskie,
- w przypadku rozbudowy lub nadbudowy budynków istniejących posiadających inną geometrię dachu – płaskie lub o geometrii dachu takiej jak w budynku istniejącym,

f) miejsca do parkowania – zgodnie z § 22 i § 23;

2) obsługę komunikacyjną – zgodnie z § 21.

4. Na terenach, o których mowa w **ust. 1**, dopuszcza się lokalizację:

- 1) obiektów i urządzeń towarzyszących;
- 2) urządzeń wolnostojących wytwarzających energię elektryczną z odnawialnych źródeł energii, przy czym w przypadku lokalizacji infrastruktury odnawialnych źródeł energii w sąsiedztwie terenu kolejowego, instalacje fotowoltaiczne powinny być tak ustawione, aby słońce padające na nie, nie odbijało się w stronę torów. Należy stosować powłoki antyrefleksyjne oraz inne rozwiązania i materiały nie powodujące negatywnego wpływu na ruch kolejowy, w szczególności oślepiania maszynistów;
- 3) obiektów budowlanych kontenerowych i tymczasowych np. związanych z obsługą elektrowni słonecznej (np. magazynów energii).

5. Dla terenów, o których mowa w **ust. 1**, ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu – 30 % (słownie: trzydzieści procent).

**§ 35. 1.** Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **1U-UW-P** ustala się następujące klasy przeznaczenia:

- 1) **podstawowe** – teren usług, w tym usług handlu wielkopowierzchniowego lub produkcji;
- 2) **uzupełniające** – teren komunikacji drogowej wewnętrznej, komunikacji kolejowej, teren obsługi komunikacji, infrastruktury technicznej i zieleni urządzonej;
- 3) **wykluczone** – teren elektrowni wiatrowej, magazynu gazu i gospodarowania odpadami.

2. Ustalenia ogólne obowiązujące dla terenu, o którym mowa w **ust. 1**, zostały określone w **dziale II**.

3. Istniejącą bocznice pozostawia się do dalszego użytkowania z możliwością jej rozbudowy, przebudowy lub likwidacji.

4. W zakresie zabudowy i zagospodarowania terenu, o którym mowa w **ust. 1**, ustala się:

- 1) wskaźniki i parametry zagospodarowania:
  - a) udział powierzchni zabudowy – maksimum 60 %,
  - b) nadziemna intensywność zabudowy – od 0 do 2,0,
  - c) udział powierzchni biologicznie czynnej – minimum 20 %,
  - d) wysokość zabudowy:
    - budynków – maksimum 16 m,
    - budowli, w tym m.in. wolnostojących instalacji przemysłowych, urządzeń technologicznych, masztów – maksimum 30 m, przy czym wysokość silosów - do 22 m,
- e) dachy – płaskie,
- f) miejsca do parkowania – zgodnie z **§ 22 i § 23**;
- 2) obsługę komunikacyjną – zgodnie z **§ 21**;
- 3) uwzględnienie położenia terenu na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią i obszarze zagrożenia powodzią, zgodnie z **§ 14 ust. 2**.
- 4) zagospodarowanie terenu i lokalizacja zabudowy na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią, zgodnie z **§ 14 ust. 3, 4 i 5**.

5. Na terenie, o którym mowa w **ust. 1**, dopuszcza się lokalizację:

- 1) obiektów i urządzeń towarzyszących;
- 2) urządzeń wytwarzających energię elektryczną z odnawialnych źródeł energii wyłącznie na dachach budynku, przy czym w przypadku lokalizacji urządzeń w sąsiedztwie terenu kolejowego, instalacje fotowoltaiczne powinny być tak ustawione, aby słońce padające na nie, nie odbijało się w stronę torów. Należy stosować powłoki antyrefleksyjne oraz inne rozwiązania i materiały nie powodujące negatywnego wpływu na ruch kolejowy, w szczególności oślepiania maszynistów;

3) obiektów budowlanych kontenerowych i tymczasowych, związanych z podstawową funkcją terenu.

6. Dla terenu, o którym mowa w **ust. 1**, ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu – 30 % (słownie: trzydzieści procent).

**§ 36. 1.** Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami **1KD-KKK i 2KD-KKK** ustala się następujące klasy przeznaczenia:

- 1) **podstawowe – teren komunikacji drogowej publicznej lub komunikacji kolejowej;**
- 2) **uzupełniające –** teren infrastruktury technicznej, zieleni urządzonej;
- 3) **wykluczone –** teren magazynu gazu i gospodarowania odpadami.

2. Ustalenia ogólne obowiązujące dla terenów, o których mowa w **ust. 1**, zostały określone w **dziale II**.

3. W zakresie zabudowy i zagospodarowania terenów, o którym mowa w **ust. 1** ustala się:

1) wskaźniki i parametry zagospodarowania w granicach działki budowlanej:

- a) powierzchnia zabudowy – maksimum 10 %,
- b) intensywność zabudowy – od 0 do 0,5,
- c) powierzchnia biologicznie czynna – minimum 10 %,
- d) wysokość zabudowy infrastruktury kolejowej: maksimum 50 m,
- e) dachy - płaskie,
- f) miejsca postojowe – zgodnie z § 22 **ust. 2**,

2) obsługę komunikacyjną – zgodnie z § 21 **ust. 1**;

4. Dla terenów, o których mowa w **ust. 1**, ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu 0 % (słownie: zero procent).

**§ 37. 1.** Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **1KDZ** ustala się następujące klasy przeznaczenia:

- 1) **podstawowe – teren drogi zbiorczej;**
- 2) **uzupełniające –** teren infrastruktury technicznej i zieleni urządzonej;
- 3) **wykluczone –** teren magazynu gazu i gospodarowania odpadami.

2. Ustalenia ogólne obowiązujące dla terenu, o którym mowa w **ust. 1**, zostały określone w **dziale II**.

3. Dla terenu, o którym mowa w **ust. 1**, ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu 0 % (słownie: zero procent).

**§ 38. 1.** Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami **1KDL i 2KDL** ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) **podstawowe – teren drogi lokalnej;**
- 2) **uzupełniające –** teren infrastruktury technicznej i zieleni urządzonej;
- 3) **wykluczone –** teren magazynu gazu i gospodarowania odpadami.

2. Ustalenia ogólne obowiązujące dla terenów, o których mowa w **ust. 1**, zostały określone w **dziale II**.

3. Dla terenów, o których mowa w **ust. 1**, ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu 0 % (słownie: zero procent).

**§ 39. 1.** Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **1KDD** ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) **podstawowe – teren drogi dojazdowej;**
- 2) **uzupełniające –** teren infrastruktury technicznej i zieleni urządzonej;
- 3) **wykluczone –** teren magazynu gazu i gospodarowania odpadami.

2. Ustalenia ogólne obowiązujące dla terenu, o którym mowa w **ust. 1**, zostały określone w **dziale II**.

3. Dla terenu, o którym mowa w **ust. 1**, ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu 0 % (słownie: zero procent).

**§ 40. 1.** Na terenie oznaczonych na rysunku planu symbolem **1KR** ustala się następujące klasy przeznaczenia:

- 1) **podstawowe – teren drogi wewnętrznej;**
- 2) **uzupełniające** – teren infrastruktury technicznej i zieleni urządzonej;
- 3) **wykluczone** – teren magazynu gazu i gospodarowania odpadami.

2. Ustalenia ogólne obowiązujące dla terenu, o którym mowa w **ust. 1**, zostały określone w **dziale II**.

3. Dla terenu, o którym mowa w **ust. 1**, ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu 0 % (słownie: zero procent).

**§ 41. 1.** Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **1ZP** ustala się następujące klasy przeznaczenia:

- 1) **podstawowe – teren zieleni urządzonej;**
- 2) **uzupełniające** – teren komunikacji pieszej, infrastruktury technicznej, wód, zieleni naturalnej;
- 3) **wykluczone** – teren magazynu gazu i gospodarowania odpadami.

2. Ustalenia ogólne obowiązujące dla terenu, o którym mowa w **ust. 1**, zostały określone w **dziale II**.

3. W zakresie zabudowy i zagospodarowania terenu, o którym mowa w **ust. 1**, ustala się:

- 1) udział powierzchni biologicznie czynnej – minimum 70 %;
- 2) obsługę komunikacyjną – zgodnie z **§ 21**;
- 3) uwzględnienie położenia na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią i obszarze zagrożenia powodzią, zgodnie z **§ 14 ust. 2**;
- 4) zagospodarowanie terenu i lokalizacja zabudowy na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią, zgodnie z **§ 14 ust. 3 i 5**.

4. Na terenie, o którym mowa w **ust. 1**:

- 1) dopuszcza się lokalizację, z zastrzeżeniem **ust. 3 pkt 4** ścieżek spacerowych, ciągów pieszych, przy zastosowaniu nawierzchni przepuszczalnych.
- 2) zakazuje się:
  - a) podnoszenie rzędnych terenu i wymiany gruntu, z wyjątkiem lokalnych nasypów, lokalizacji elementów, o których mowa w pkt 1,
  - b) lokalizacji parkingów i dojazdów,
  - c) lokalizacji budynków,
  - d) lokalizacji obiektów budowlanych, w tym tymczasowych, innych niż wymienione w pkt 1.

5. Dla terenu, o którym mowa w **ust. 1**, ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu – 0 % (słownie: zero procent).

**§ 42. 1.** Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **1ZD** ustala się następujące klasy przeznaczenia:

- 1) **podstawowe – teren ogrodów działkowych;**
- 2) **uzupełniające** – teren komunikacji drogowej wewnętrznej, pieszej, infrastruktury technicznej, wód, zieleni naturalnej i urządzonej;
- 3) **wykluczone** – teren magazynu gazu i gospodarowania odpadami.

2. Ustalenia ogólne obowiązujące dla terenu, o którym mowa w **ust. 1**, zostały określone w **dziale II**.

3. W zakresie zabudowy i zagospodarowania terenu, o którym mowa w ust. 1, ustala się:

- 1) wskaźniki i parametry zagospodarowania:
  - a) udział powierzchni zabudowy – maksimum 20 %,
  - b) nadziemna intensywność zabudowy – od 0 do 0,5,
  - c) udział powierzchni biologicznie czynnej – minimum 75 %,
  - d) wysokość zabudowy:
    - budynków z dachem symetrycznym – maksimum 5 m,
    - budynków z dachem płaskim – maksimum 4 m,
    - budowli, w tym urządzeń technologicznych – maksimum 8 m,
  - e) dachy płaskie lub symetryczne o kącie nachylenia połaci od 30° do 45°,
  - f) miejsca do parkowania należy zapewnić w granicach terenu, bez określania wskaźnika;
- 2) obsługę komunikacyjną – zgodnie z § 21.
- 3) uwzględnienie położenia terenu na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią i obszarze zagrożenia powodzią, zgodnie z § 14 ust. 2;
- 4) zagospodarowanie terenu i lokalizacja zabudowy na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią, zgodnie z § 14 ust. 3, 4 i 5.

4. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, z zastrzeżeniem **ust. 3 pkt 4**, dopuszcza się lokalizację:

- 1) ścieżek spacerowych, ciągów pieszych, przy zastosowaniu nawierzchni przepuszczalnych,
- 2) placów zabaw i miejsc rekreacji,
- 3) terenowych urządzeń sportowych,
- 4) altan działkowych oraz obiektów z zakresu infrastruktury ogrodowej, o których mowa w przepisach odrębnych z zakresu rodzinnych ogrodów działkowych.

5. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, ustala się stawkę procentową służącej naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu – 0 % (słownie: zero procent).

#### **DZIAŁ IV. PRZEPISY KOŃCOWE**

**§ 43.** Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Łap.

**§ 44.** W zakresie uregulowanym niniejszą uchwałą tracą moc następujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego uchwalone niżej wymienionymi uchwałami:

- 1) Nr XL/362/02 Rady Miejskiej w Łapach z dnia 31 maja 2001 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego osiedla mieszkaniowego „Bociany I” w Łapach (Dz. Urz. Woj. Podl. Nr 26, poz. 658);
- 2) Nr XVI/107/03 Rady Miejskiej w Łapach z dnia 30 grudnia 2003 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miasta i gminy Łapy (Dz. Urz. Woj. Podl. Nr 7, poz. 165).

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

**Przewodniczący Rady**

***Leszek Paweł Gulewicz***

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY ŁAPY  
uchwała nr LXV/519/23 Rady Miejskiej w Łapach z dnia 24 lutego 2023 r.

LEGENDA

granicz gminy Łapy  
granicz miasta Łapy  
granicz obrębów ewidencyjnych

formy ochrony przyrody  
granicz Narwiańskiego Parku Narodowego  
granicz ochrony przyrody  
Natura 2000 - Odrętkowa Piasina  
Natura 2000 - Odrętkowa Siedliskowa

eksploatacja kopalni  
obszar eksploatacji kopalni  
rysunki perspektywicznego wystroju kopalni  
strefy ochrony planistycznej - konserwatorskiej  
do uściślenia: obszar ochrony na etapie  
sporządzenia planów miejscowych

strefa ochrony konserwatorsko-  
planistyczna  
strefa ochrony układów  
ruralistycznych

KIERUNKI PRZEZNACZENIA

STREFA OBSZARÓW ZABUDOWY MIASTA I GMINY

-Strefa osadnicza

SW - zabudowa śródmiejska  
wielofunkcyjna  
MNW - zabudowa mieszkaniowa  
wielorodzinna  
MNI - zabudowa mieszkaniowa  
jednorodzinna intensywna  
MN - zabudowa mieszkaniowa  
jednorodzinna ekstenywna  
RM - zabudowa zagrodowa

-Strefa aktywności gospodarczej

U - zabudowa usługowa  
US - zabudowa usługowa  
sportu i rekreacji  
UC - tereny z doposażeniem  
zabudowy handlowej powyżej  
2000m<sup>2</sup>  
P - zabudowa produkcyjno-  
usługowa

granicz obszaru planu - etap I

LEGENDA

OZNACZENIA GRAFICZNE:

granicz obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego  
linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania  
nieprzekraczalna linia zabudowy  
granicz terenów zamierzonych  
strefa ochronna obszaru kolejowego

SYMBOL KLASY PRZEZNACZENIA:

MNW-ZP - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej  
lub zieleni urządzonej  
U-UW-P - teren usług lub usług handlu wielkopowierzchniowego  
lub produkcyjnego  
U-P - teren usług lub produkcyjny  
KD-KKK - teren komunikacji drogowej publicznej  
lub komunikacji kolejowej  
KDL - teren drogi lokalnej  
KDD - teren drogi dojazdowej  
KR - teren komunikacji drogowej wewnętrznej  
ZP - teren zieleni urządzonej  
ZD - teren ogrodów działkowych

INFRASTRUKTURA:

istniejąca linia elektroenergetyczna SN 15kV napowietrzna/kablowa  
linia elektroenergetyczna SN 15kV do likwidacji lub przebudowy  
projektowane linie elektroenergetyczne SN 15kV kablowe  
pas technologiczny linii SN 15kV  
istniejąca stacja transformatorowa SN/mn  
projektowany wodociąg  
projektowana kanalizacja sanitarne  
projektowana kanalizacja deszczowa  
projektowana kanalizacja gazowa

OZNACZENIA GRAFICZNE INFORMACYJNE:

obszary szczególnego zagrożenia powodzią:  
prawdopodobieństwo powodzi jest wysokie i wynosi raz na 10 lat (Q(10%))  
prawdopodobieństwo powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat (Q(1%))  
obszary zagrożenia powodzią:  
prawdopodobieństwo powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat (Q(0,2%))

obszar specjalnej ochrony ptaków Natura 2000,  
PLB200001 Baglenna Dolina Narwi,  
projektowany specjalny obszar ochrony siedlak Natura 2000,  
PLH200002 Narwiańskie Bagna  
Narwiański Park Narodowy  
otulina Narwiańskiego Parku Narodowego

MIJESKOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO CZĘŚCI OBSZARU  
MIASTA ŁAPY POŁOŻONEGO W REJONIE ULICY WODOCIĄGOWEJ -etap I

skala 1:1000

źródło mapy zasadniczej w postaci wektorowej: Starostwo Powiatowe w Białymstoku  
nr licencji: GKNIV.6642.2.609.2024\_CL1, id.: e1232781-9991-47ca-afb4-7584caea116e  
układ odniesienia: PL-ETRF89, układ współrzędnych płaskich: PL-2000, strefa 8(24°)

skala 1:15 000

skala 1:1000

skala 1:15 000

skala 1:1000

skala 1:15 000

skala 1:1000

skala 1:15 000

skala 1:1000

skala 1:15 000

skala 1:1000

skala 1:15 000

skala 1:1000

skala 1:15 000

skala 1:1000

skala 1:15 000

skala 1:1000

skala 1:15 000

skala 1:1000

skala 1:15 000

skala 1:1000

skala 1:15 000

skala 1:1000

skala 1:15 000

skala 1:1000

skala 1:15 000

skala 1:1000

skala 1:15 000

skala 1:1000

skala 1:15 000

skala 1:1000

skala 1:15 000

skala 1:1000

skala 1:15 000

skala 1:1000

skala 1:15 000

skala 1:1000

skala 1:15 000

skala 1:1000

skala 1:15 000

skala 1:1000

skala 1:15 000

skala 1:1000

skala 1:15 000

skala 1:1000

skala 1:15 000

skala 1:1000

skala 1:15 000

skala 1:1000

skala 1:15 000

skala 1:1000

skala 1:15 000

skala 1:1000

skala 1:15 000

skala 1:1000

skala 1:15 000

skala 1:1000

skala 1:15 000

skala 1:1000

skala 1:15 000

skala 1:1000

skala 1:15 000

skala 1:1000

skala 1:15 000

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XVIII/149/25

Rady Miejskiej w Łapach

z dnia 27 czerwca 2025 r.

**Sposób rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obszaru miasta Łapy położonego w rejonie ulicy Wodociągowej - etap I**

Na podstawie art. 20 ust. 1 oraz art. 18 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.), w związku z art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688 z późn. zm.) oraz art. 39 ust. 1 i art. 40 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1112 z późn. zm) rozstrzyga się co następuje - uwaga dotycząca parametrów i klasy drogi oznaczonej obecnie w planie jako 1KDD (fragmentu terenu położonego w granicach opracowania) została uwzględniona.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XVIII/149/25

Rady Miejskiej w Łapach

z dnia 27 czerwca 2025 r.

**Sposób realizacji zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego części obszaru miasta Łapy położonego w rejonie ulicy Wodociągowej - etap I, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasady ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.), w związku z art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688 z późn. zm.) Rada Miejska w Łapach ustala, co następuje:

1. Sposób realizacji zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy jak niżej:

Na terenach objętym planem miejscowym ustala się, że zachodzi potrzeba:

- 1) urządzenia nawierzchni dróg publicznych o długości ok. 95 m,
- 2) budowa sieci kanalizacji deszczowej o długości ok. 90 m,
- 3) budowa sieci kanalizacji sanitarnej o długości ok. 95 m,
- 4) budowa sieci wodociągowej o długości ok. 83 m,

2. Zasady finansowania zadań inwestycyjnych określonych w ust. 1.

Zadania inwestycyjne z zakresu infrastruktury technicznej będą finansowane ze środków własnych Gminy Łapy z wykorzystaniem funduszy unijnych oraz środków zewnętrznych (m.in. gestorzy sieci i inwestorzy prywatni).

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr XVIII/149/25

Rady Miejskiej w Łapach

z dnia 27 czerwca 2025 r.

Zalacznik4.xml

**Dane przestrzenne miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego**

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