DZIENNIK URZĘDOWY
WOJEWÓDZTWA PODLASKIEGO

Białystok, dnia 3 lipca 2025 r.

Poz. 3088

UCHWAŁA NR XVIII/150/25
RADY MIEJSKIEJ W ŁAPACH

z dnia 27 czerwca 2025 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obszaru miasta i gminy Łapy położonego w rejonie ulic: Brańskiej, Piotrowskiego i Cukrowniczej oraz w obrębie gruntów wsi Łapy-Łynki i Łapy-Kołpaki.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2024r. poz. 1465; zm.: Dz. U. z 2024r. 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 i gminy Łapy położonego w rejonie ulic: Brańskiej, Piotrowskiego i Cukrowniczej oraz w obrębie gruntów wsi Łapy-Łynki i Łapy-Kołpaki 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 i gminy Łapy położonego w rejonie ulic: Brańskiej, Piotrowskiego i Cukrowniczej oraz w obrębie gruntów wsi Łapy-Łynki i Łapy-Kołpaki, zwany dalej planem, składający się z ustaleń zawartych w niniejszej uchwale i rysunku planu (załączniku Nr 1).

2. Plan obejmuje obszar o powierzchni około 109 ha, ograniczony terenami kolejowymi, ulicami: Brańską, Piotrowskiego, Cukrowniczą, Przemysłową, terenami rolnymi a drogą powiatową 1527B oraz w obrębie gruntów wsi Łapy-Łynki i Łapy-Kołpaki.

3. Przeznacza się na cele nieleśne 1,0889 ha gruntów leśnych nie stanowiących własności Skarbu Państwa, na podstawie zgody wyrażonej przez Marszałka Województwa Podlaskiego Decyzją Nr DGN-III.7151.9.2025.TT z dnia 2 kwietnia 2025 r.

4. 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) **linii wydzielenia wewnętrznego** – należy przez to rozumieć linię wydzielającą część terenu, na której obowiązują ustalenia szczegółowe w stosunku do pozostałej części terenu;

6) **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 5;**

7) **obiektach 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, infrastrukturę techniczną oraz obiekty małej architektury;

8) **podstawowej klasie przeznaczenia terenu –** należy przez to rozumieć funkcję dominującą na terenie w sposób określony w ustaleniach planu;

9) **uzupełniającej klasie przeznaczenia terenu –** należy przez to rozumieć funkcję, która uzupełnia lub wzbogaca podstawową klasę przeznaczenia terenu w sposób określony w ustaleniach planu;

10) **strefie technicznej** – należy przez to rozumieć przestrzeń wokół infrastruktury technicznej, w której obowiązują ograniczenia w sposobie użytkowania wprowadzone w ustaleniach planu;

11) **terenie** – należy przez to rozumieć obszar o określonym przeznaczeniu, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi oraz oznaczony wyróżniającym go spośród pozostałych terenów symbolem;

12) **zasadach rozrządu** – należy przez to rozumieć przedstawione na rysunku planu zasady rozmieszczenia infrastruktury technicznej względem siebie z uwzględnieniem rodzajów infrastruktury (np. sieci wodociągowych, gazowych);

13) **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 zieleń 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) linie wydzielenia wewnętrznego z oznaczeniem literowym;

4) symbole klasy przeznaczenia terenów;

5) nieprzekraczalne linie zabudowy, o których mowa w **§ 3 ust. 1 pkt 6** z odstępstwem dla następujących wyjątków:

a) docieplen 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;

6) klasyfikacja ulic – dróg publicznych i wewnętrznych;

7) strefa ochronna obszaru kolejowego;

8) stanowisko archeologiczne;

9) 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, 3 i 5** 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** - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej;

2) **MNW-U** - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług;

3) **U-P** – teren usług lub produkcji;

4) **KDG** – teren drogi głównej;

5) **KDZ** – teren drogi zbiorczej;

6) **KDL -** teren drogi lokalnej,

7) **KDD** – teren drogi dojazdowej;

8) **KR** – teren komunikacji drogowej wewnętrznej;

9) **KKK** – teren komunikacji kolejowej;

10) **IE** – teren elektroenergetyki;

11) **RN** – teren rolnictwa z zakazem zabudowy;

12) **RZM** – teren zabudowy zagrodowej;

13) **L –** teren lasu;

14) **ZN –** teren zieleni naturalnej.

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 ładu przestrzennego

§ 6. 1. W zakresie kształtowania kompozycji przestrzennej:

1) ustala się:

a) lokalizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na całym obszarze planu wyłącznie w formie wolnostojącej;

b) w granicach jednej działki budowlanej na terenach oznaczonych symbolami MNW obowiązuje zakaz lokalizacji więcej niż jednego budynku mieszkalnego albo mieszkalno-usługowego.

2) dopuszcza się:

a) zachowanie istniejących budynków o parametrach i wskaźnikach zabudowy i zagospodarowania oraz funkcji innej, z możliwością ich remontu i przebudowy,

b) nadbudowa, rozbudowa lub rozbiórka oraz zmiana sposobu użytkowania istniejących budynków oraz budynków posiadających inne parametry i wskaźniki zabudowy - zgodnie z zasadami zabudowy i zagospodarowania określonymi w ustaleniach planu dla poszczególnych terenów,

c) przy rozbudowie i nadbudowie istniejących budynków posiadających inną geometrię dachu niż określona w ustaleniach szczegółowych - stosowanie geometrii dachów takiej samej jak w budynku istniejącym.

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 lasów – zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 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, beżu, 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. **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 dla 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 na terenie całego planu zakazuje się:

1) wprowadzania do wód lub do ziemi ścieków i wód opadowych lub roztopowych, ujętych w otwarte lub zamknięte systemy kanalizacji deszczowej służące do odprowadzenia opadów atmosferycznych nie spełniających obowiązujących norm ustalonych w przepisach szczególnych,

2) wykorzystywania odpadów (w tym gruzu budowlanego) do podnoszenia rzędnej terenu,

3) 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:

1) ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów, które zawarte zostały w ustaleniach szczegółowych;

2) tradycyjne formy architektoniczne i gabaryty przestrzenne obiektów zabudowy mieszkaniowej i usługowej, nawiązujące do dawnych wzorów tradycyjnej architektury, jak też do zabudowy na terenach sąsiednich.

3. W zakresie kształtowania zieleni ustala się:

1) zagospodarowanie zielenią w formie kompozycji wielostopniowej (drzew, krzewów i roślin okrywowych);

2) kształtowanie rzeźby terenu umożliwiające retencjonowanie wód opadowych z wykorzystaniem takich form jak: niecki chłonne, oczka wodne, skupiska roślinności i inne;

3) wkomponowanie w maksymalnym stopniu w zagospodarowanie terenu istniejących drzew;

4) w przypadku budowy parkingów na terenach **U-P** (nie dotyczy parkingów wielopoziomowych i podziemnych) – zagospodarowanie terenu z uwzględnieniem zieleni w proporcji co najmniej 1 drzewo na 5 miejsc postojowych w obrębie parkingu lub po jego obrysie.

§ 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 oznaczonych symbolem **RZM** - jak dla terenów zabudowy zagrodowej;

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. 1. **Obejmuje się ochroną następujący zabytek ujęty w wojewódzkiej ewidencji zabytków,** oznaczony odpowiednio na rysunku planu - „Łapy-Łynki” - stanowisko archeologiczne nr 5 w miejscowości, obszar AZP 40-84/nr 7 osada, późne średniowiecze - okres nowożytny.

2. Prowadzenie robót budowlanych i innych działań w odniesieniu do zabytku, o którym mowa w ust. 1 zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 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 wchodzą 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) 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. Na obszarze objętym planem nie występują tereny lub obiekty podlegające ochronie, ustalone na podstawie odrębnych przepisów, tereny górnicze, a także obszary szczególnego zagrożenia powodzią, obszary osuwania się mas ziemnych, krajobrazy priorytetowe określane w audycie krajobrazowym oraz w planie zagospodarowania przestrzennego województwa.

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 2-5:

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 ±15°,

c) minimalna szerokość frontu działki budowlanej:

- w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej - 18 metrów, lub zgodnie z proponowanymi podziałami na rysunku planu,

- dla pozostałej zabudowy - nie ustala się,

d) minimalną powierzchnię działki budowlanej:

- w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej – 800 m^2 lub zgodnie z proponowanymi podziałami na rysunku planu,

- dla pozostałej zabudowy – nie ustala się,

e) kierunek 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 gruntów rolnych, w tym zabudowy zagrodowej, zgodnie z przepisami szczególnymi z zakresu gospodarowania nieruchomościami;

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,

c) 20 m – dla linii wysokiego napięcia 110 kV;

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, z zastrzeżeniem ust. 3:

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.

3. W pasach technologicznych, o których mowa w ust. 1 pkt 1 lit c, zakazuje się:

1) lokalizowania budynków mieszkalnych i innych przeznaczonych na stały pobyt ludzi w odległości mniejszej niż 14,5 m od skrajnego przewodu linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia,

2) tworzenia hałd, nasypów,

3) sadzenia i utrzymywania roślinności wysokiej (tzn. powyżej 3 m), bezpośrednio pod linią i w odległości do 6 m od skrajnego przewodu linii.

§ 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 od budynków mieszkalnych nie większym niż 800 m, zlokalizowanej przy ul. Płonkowskiej 44 w Łapach;

3) alarmowanie mieszkańców w przypadku zagrożenia - istniejącą syreną alarmową o zasięgu słyszalności minimum 300 m, zlokalizowaną przy ul. Cukrowniczej 14 w Łapach-Szołajdach;

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 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: **1KDG** (ul. Brańska), **1KDZ** (ul. Wł. Piotrowskiego), **2KDZ** (ul. Przemysłowa), **3KDZ**,

b) ulice układu obsługującego: **1KDL**, **2KDL, 1KDD** (ul. Brańska), **2KDD** (ul. Kombatantów), **3KDD, 4KDD**; **5KDD, 6KDD, 7KDD, 8KDD, 9KDD, 10KDD, 11KDD, 12KDD, 13KDD** (ul. Cukrownicza);

2) tereny komunikacji drogowej wewnętrznej: **1KR, 2KR, 3KR, 4KR i 5KR**;

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) **1KDG** – odcinek drogi wojewódzkiej Nr 681 Roszki-Wodźki–Łapy–Poświętne–Brańsk–Ciechanowiec, ulica klasy głównej o przekroju 1/2 pasy ruchu;

2) **1KDZ** (odcinek drogi powiatowej nr 2353B), **2KDZ** (odcinek drogi powiatowej nr 1524B), **3KDZ** (odcinek drogi powiatowej nr 1527B) – ulice klasy zbiorczej o przekroju 1/2 pasy ruchu;

3) **1KDL, 2KDL** – ulice klasy lokalnej o przekroju 1/2 pasy ruchu;

4) **1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD, 6KDD, 7KDD, 8KDD, 9KDD, 10KDD, 11KDD, 12KDD i 13KDD** – ulice klasy dojazdowej o przekroju 1/2 pasy ruchu.

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

§ 22. 1. Ustala się 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, mieszkaniowa wielorodzinna, zagrodowa – 1 miejsce do parkowania na 1 lokal mieszkalny,

2) usługi – 12 miejsc do parkowania na 1000 m^2 powierzchni użytkowej,

3) produkcja – 15 miejsc do parkowania na 100 zatrudnionych.

2. Miejsca postojowe ustala się w liniach rozgraniczających dróg publicznych i wewnętrznych oraz na własnym terenie, bez określania wskaźników w odniesieniu do terenu **1KKK**.

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 wbudowanych miejsc do parkowania.

§ 23. Ustala się następujące minimalne wskaźniki urządzenia miejsc do parkowania dla rowerów w granicach działki budowlanej dla nowo projektowanej zabudowy produkcyjnej oraz usługowej – 1 miejsce do parkowania na 200 m^2 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 oraz rozmieszczenie przepompowni 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: Brańskiej, Wł. Piotrowskiego i Cukrowniczej 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,

c) przydomowych oczyszczalni ścieków, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 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 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 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 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 ulicach Brańskiej i Wł. Piotrowskiego 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 indywidulanych z wykorzystaniem odnawialnych źródeł energii 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 terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1MNW, 2MNW, 3MNW, 4MNW, 5MNW, 6MNW, 7MNW, 8MNW, 9MNW, 10MNW, 11MNW i 12MNW ustala się następujące klasy przeznaczenia:**

1) **podstawową – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej;**

2) uzupełniające – teren usług, komunikacji drogowej wewnętrznej, garaży, parkingów, infrastruktury technicznej i zieleni urządzonej;

3) wykluczone – teren usług handlu wielkopowierzchniowego, obsługi produktów naftowych 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 których 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** – od 0 do 0,8,

c) **minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej:**

– w przypadku zabudowy mieszkaniowej – minimum 50 %,

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

d) **wysokość zabudowy -** budynki i budowle:

– na terenie **8MNW** w wydzieleniu wewnętrznym **A** – maksimum 10 m,

– na pozostałych terenach – maksimum 9 m, do 2 kondygnacji nadziemnych z poddaszem użytkowym lub nieużytkowym,

e) **dachy** – symetryczne o kącie nachylenia połaci od 30° do 45°,

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

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

4. Na terenach, o których 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 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).

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

1) **podstawowe – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług;**

2) uzupełniające – teren komunikacji drogowej wewnętrznej, garaży, parkingów, infrastruktury technicznej i zieleni urządzonej;

3) wykluczone – teren usług handlu wielkopowierzchniowego, obsługi produktów naftowych 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 lub usługowej – maksimum 40 %,

b) **nadziemna intensywność zabudowy** – od 0 do 0,8,

c) **minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej:**

– w przypadku zabudowy mieszkaniowej – 40 %,

– w przypadku zabudowy mieszkaniowo-usługowej lub usługowej – 30 %,

d) **wysokość zabudowy –** budynki i budowle – maksimum 10 m,

e) **dachy** – płaskie lub symetryczne o kącie nachylenia połaci od 30° do 45°,

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

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

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).

§ 35. 1. Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami **1U-P, 2U-P, 3U-P, 4U-P, 5U-P, 6U-P, 7U-P**

i 8U-P ustala się następujące klasy przeznaczenia:

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

2) **uzupełniające – teren:**

a) komunikacji drogowej wewnętrznej, obsługi komunikacji, infrastruktury technicznej i zieleni urządzonej,

b) zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – na terenach **1U-P i 3U-P** w wydzieleniach wewnętrznych A,

3) **wykluczone** – teren usług handlu wielkopowierzchniowego oraz elektrowni wiatrowej.

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**:

– w wydzieleniach wewnętrznych **A** na terenach **1U-P** i **3U-P** – maksimum 30 %,

– na terenie **2U-P** – maksimum 60 %,

– na pozostałym obszarze – maksimum 70%,

b) **nadziemna intensywność zabudowy** – od 0 do 2,0,

c) **udział powierzchni biologicznie czynnej**:

– minimum 30 % – na terenie **1U-P** w wydzieleniu wewnętrznym **A**,

– minimum 40 % – na terenie **3U-P** w wydzieleniu wewnętrznym **A**,

– minimum 20 % – na pozostałym obszarze,

d) **wysokość zabudowy**:

– na terenach **5U-P, 6U-P, 7U-P**:

-- budynków – maksimum 21 m,

-- budowli, w tym m.in. wolnostojących instalacji przemysłowych, urządzeń technologicznych, silosów, masztów – maksimum 40 m,

– na pozostałych terenach:

-- budynków – maksimum 15 m,

-- budowli, w tym m.in. wolnostojących instalacji przemysłowych, urządzeń technologicznych, silosów, masztów – maksimum 30 m,

e) **dachy** – płaskie lub symetryczne o kącie nachylenia połaci od 30° do 45°,

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

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

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 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 np. związanych z obsługą elektrowni słonecznej (np. magazynów energii).

5. Istniejącą zabudowę mieszkaniową wielorodzinną (w wydzieleniach wewnętrznych **A** na terenach **1U-P** i **3U-P)** pozostawia się do dalszego użytkowania, z możliwością przebudowy, rozbudowy i nadbudowy oraz zmiany sposobu użytkowania, zgodnie z ust. 3.

6. 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).

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

1) **podstawowe – teren drogi głównej;**

2) **uzupełniające** – teren infrastruktury technicznej i zieleni urządzonej;

3) **wykluczone** – teren obsługi produktów naftowych 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).

§ 37. 1. Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami **1KDZ, 2KDZ i 3KDZ ustala się następujące klasy przeznaczenia:**

1) **podstawowe – teren drogi zbiorczej;**

2) **uzupełniające** – teren infrastruktury technicznej i zieleni urządzonej;

3) **wykluczone** – teren obsługi produktów naftowych 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).

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

1) **podstawowe – teren drogi lokalnej;**

2) **uzupełniające** – teren infrastruktury technicznej i zieleni urządzonej;

3) **wykluczone** – teren obsługi produktów naftowych 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).

§ 39. 1. Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami **1KDD 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD, 6KDD, 7KDD, 8KDD, 9KDD, 10KDD, 11KDD, 12KDD i 13KDD ustala się następujące klasy przeznaczenia:**

1) **podstawowe – teren drogi dojazdowej;**

2) **uzupełniające** – teren infrastruktury technicznej i zieleni urządzonej;

3) **wykluczone** – teren obsługi produktów naftowych 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).

§ 40. 1. Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami **1KR, 2KR, 3KR, 4KR i 5KR ustala się następujące klasy przeznaczenia:**

1) **podstawowe – teren drogi wewnętrznej;**

2) **uzupełniające** – **teren infrastruktury technicznej i zieleni urządzonej;**

3) **wykluczone** – teren obsługi produktów naftowych 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).

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

1) **podstawowe – teren komunikacji kolejowej,**

2) **uzupełniające** – teren komunikacji drogowej publicznej, infrastruktury technicznej, zieleni urządzonej;

3) **wykluczone** – teren 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:

1) ustala się:

a) wskaźniki i parametry zagospodarowania w granicach działki budowlanej:

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

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

2) dopuszcza się:

b) lokalizację przejść/budowli (takich jak: kładki, estakady, wiadukty), obsługujących m.in. ruch samochodowy, pieszy i rowerowy oraz związanych z nimi elementów (takich jak: schody, pochylnie, windy),

c) urządzenia i obiekty tymczasowe, związane z przeznaczeniem podstawowym terenu.

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).

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

1) **podstawowe – teren elektroenergetyki;**

2) **uzupełniające – teren:**

a) usług, elektrowni słonecznej, komunikacji drogowej wewnętrznej, infrastruktury technicznej i zieleni urządzonej;

b) zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – w wydzieleniu wewnętrznym **A**;

3) **wykluczone** – teren obsługi produktów naftowych 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 wydzieleniu wewnętrznym A – maksimum 30 %,

– na pozostałym obszarze – maksimum 70%,

b) **nadziemna intensywność zabudowy** – od 0 do 1,0,

c) **udział powierzchni biologicznie czynnej** – minimum 25 %,

d) **wysokość zabudowy**:

– budynków – maksimum 12 m,

– budowli – maksimum 30 m,

e) **dachy** – płaskie lub symetryczne o kącie nachylenia połaci od 30° do 45°,

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

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

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

1) obiektów i urządzeń towarzyszących;

2) urządzeń wolnostojących wytwarzających energię elektryczną z odnawialnych źródeł energii;

3) obiektów budowlanych kontenerowych i tymczasowych np. związanych z obsługą elektrowni słonecznej (np. magazynów energii).

5. Istniejącą zabudowę mieszkaniową wielorodzinną (w wydzieleniu wewnętrznym **A**) pozostawia się do dalszego użytkowania, z możliwością przebudowy, rozbudowy i nadbudowy oraz zmiany sposobu użytkowania, zgodnie z ust. 3.

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 0 % (słownie: zero procent).

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

1) **podstawowe – teren rolnictwa z zakazem zabudowy,**

2) **uzupełniające –** teren infrastruktury technicznej,

3) **wykluczone –** teren obsługi produktów naftowych 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 obsługę komunikacyjną **–** zgodnie z **§ 21 ust. 1.**

4. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 dopuszcza się lokalizację urządzeń melioracji wodnej.

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).

§ 44. 1. Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami **1RZM, 2RZM, 3RZM, 4RZM i 5RZM ustala się następujące klasy przeznaczenia:**

1) **podstawowe – teren zabudowy zagrodowej,**

2) uzupełniające – teren produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych, infrastruktury technicznej,

3) wykluczone – teren obsługi produktów naftowych, 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 40 %,

b) **nadziemna intensywność zabudowy** – od 0 do 0,8,

c) **minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej** – minimum 30 %,

d) **wysokość zabudowy:**

– budynki mieszkalne – do 9 m, do 2 kondygnacji nadziemnych z poddaszem użytkowym lub nieużytkowym,

– budynki pozostałe – maksimum 12 m,

– budowle – maksimum 15 m,

e) **dachy** – symetryczne o kącie nachylenia połaci od 30° do 45°,

f) **miejsca do parkowania –** zgodnie z **§ 22;**

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

4. Na terenach, o których 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. Na terenach, o których mowa w **ust. 1**, zakazuje się lokalizacji budynków inwentarskich przeznaczonych do hodowli zwierząt gospodarskich.

6. 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).

§ 45. 1. Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami **1L, 2L, 3L, 4L i 5L ustala się następującą klasę przeznaczenia podstawowego – teren lasu.**

2. Prowadzenie gospodarki leśnej zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. Obsługa komunikacyjna - zgodnie z **§ 21 ust. 1**.

4. Dla terenów, 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 %.

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

1) **podstawowe – teren zieleni naturalnej.**

2) **uzupełniające –** teren rolnictwa z zakazem zabudowy, infrastruktury technicznej,

3) **wykluczone –** teren obsługi produktów naftowych 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 - **minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej** – minimum 80 %,

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

4. 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 %.

DZIAŁ IV.
PRZEPISY KOŃCOWE

§ 47. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Łap.

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

1) Nr XIV/81/03 Rady Miejskiej w Łapach z dnia 31 października 2003 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miasta i gminy Łapy (Dz. Urz. Woj. Podl. z 2003 r. Nr 118, poz. 2197);

2) Nr XLV/633/09 Rady Miejskiej w Łapach z dnia 26 listopada 2009 r. w sprawie zmiany miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Łapy (Dz. Urz. Woj. Podl. z 2010 r. Nr 1, poz. 3);

3) Nr XXXII/309/13 Rady Miejskiej w Łapach z dnia 22 lutego 2013 r. w sprawie zmiany miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Łapy (Dz. Urz. Woj. Podl. z 2013 r. poz. 1519);

4) Nr XXII/180/20 Rady Miejskiej w Łapach z dnia 05 czerwca 2020 r. w sprawie zmiany miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Łapy (Dz. Urz. Woj. Podl. z 2020 r. poz. 2842);

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

Przewodniczący Rady

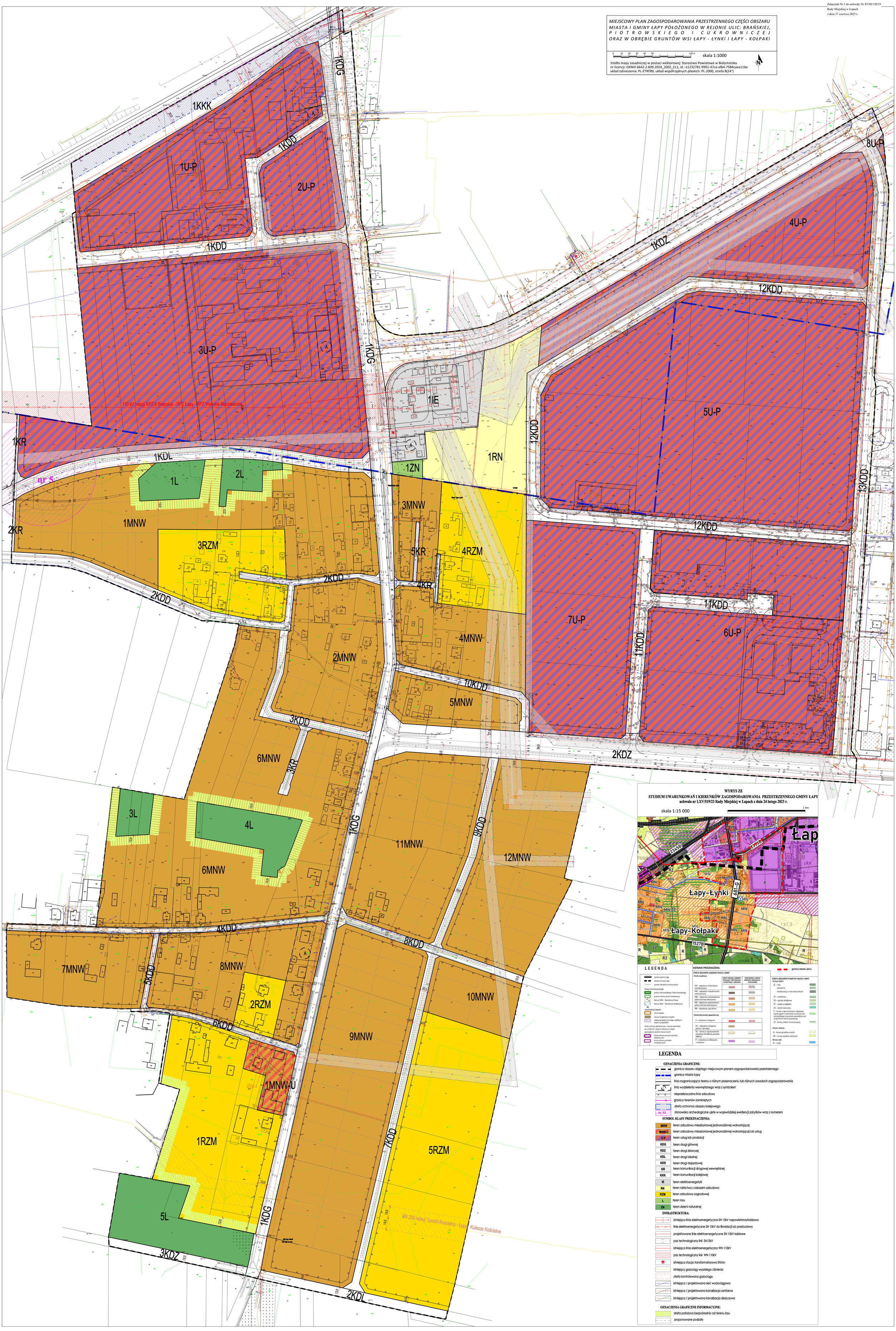
Leszek Paweł Gulewicz

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr XVIII/150/25
Rady Miejskiej w Łapach
z dnia 27 czerwca 2025 r.

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO CZĘŚCI OBSZARU MIASTA I GMINY ŁAPY POŁOŻONEGO W REJONIE ULIC: BRAŃSKIEJ, P I O T R O W S K I E G O I C U K R O W N I C Z E J ORAZ W OBRĘBIE GRUNTÓW WSI ŁAPY - ŁYNKI I ŁAPY - KOŁPAKI

0 10 20 30 40 50 100 m skala 1:1000

źródło mapy zasadniczej w postaci wektorowej: Starostwo Powiatowe w Białymstoku
nr licencji: GKNIV.6642.2.609.2024_2002_CL1, id.: e1232781-9991-47ca-afb4-7584caea116e
układ odniesienia: PL-ETRF89, układ współrzędnych płaskich: PL-2000, strefa 8(24°)



Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XVIII/150/25

Rady Miejskiej w Łapach

z dnia 27 czerwca 2025 r.

Sposób rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obszaru miasta i gminy Łapy położonego w rejonie ulic: Brańskiej, Piotrowskiego i Cukrowniczej oraz w obrębie gruntów wsi Łapy-Łynki i Łapy-Kołpaki

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.) stwierdza się, że do projektu planu nie wniesiono uwag w trybie przepisów art. 18 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym 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 o ocenach oddziaływania na środowisko (tj. Dz. U. z 2024 r. poz. 1112 z późn. zm).

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XVIII/150/25

Rady Miejskiej w Łapach

z dnia 27 czerwca 2025 r.

Sposób realizacji zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego części obszaru miasta i gminy Łapy położonego w rejonie ulic: Brańskiej, Piotrowskiego i Cukrowniczej oraz w obrębie gruntów wsi Łapy-Łynki i Łapy-Kołpaki, 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. 2080 m,

2) budowa sieci kanalizacji deszczowej o długości ok. 1806 m,

3) budowa sieci kanalizacji sanitarnej o długości ok. 1505 m,

4) budowa sieci wodociągowej o długości ok. 1533 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/150/25

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 georeferncją w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych.