



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA PODLASKIEGO

Białystok, dnia 3 listopada 2025 r.

Poz. 4371

UCHWAŁA NR XXII/165/25 RADY MIEJSKIEJ W ŁAPACH

z dnia 24 października 2025 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obszarów wsi Uhowo, położonych w rejonie ulic: 1-go Maja, Widokowej i Kolejowej oraz w rejonie ulicy Surażskiej - 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 2025 r. poz. 1153) 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 obszarów wsi Uhowo, położonych w rejonie ulic: 1-go Maja, Widokowej i Kolejowej oraz w rejonie ulicy Surażskiej – 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 obszarów wsi Uhowo, położonych w rejonie ulic: 1-go Maja, Widokowej i Kolejowej oraz w rejonie ulicy Surażskiej – etap I, zwany dalej planem, składający się z ustaleń zawartych w niniejszej uchwale i rysunków planu (załączniki Nr 1 i 2).

2. Plan obejmuje obszary:

- 1) na załączniku Nr 1 o powierzchni około 36,44 ha, ograniczony terenami kolejowymi, ulicą 1-go Maja, działkami nr 690 i 689 stanowiącymi drogi oraz terenami rolnymi we wsi Uhowo;
- 2) na załączniku nr 2 o powierzchni około 15,30 ha ograniczony ulicą Surażską, działkami nr 730 i 722 stanowiącymi drogi, granicą Narwiańskiego Parku Narodowego oraz gruntami rolnymi wsi Uhowo.

3. Przeznacza się na cele nieleśne 3,0248 ha gruntów leśnych nie stanowiących własności Skarbu Państwa, na podstawie zgody wyrażonej przez Marszałka Województwa Podlaskiego Decyzją znak: DGN-III.7151.8.2025.TT z dnia 03 kwietnia 2025 r.

4. Integralną częścią niniejszej uchwały są:

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

4) **załącznik Nr 5** – 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) **działki o charakterze leśnym** – należy przez to rozumieć działki przeznaczone pod zabudowę, w których granicach znajdują się tereny lasów, dla których uzyskano zgodę na przeznaczenie ich na cele nieleśne; działki o charakterze leśnym zostały wyróżnione na rysunku planu;
- 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 lub pasie technologicznym** – należy przez to rozumieć przestrzeń wokół infrastruktury technicznej, w której obowiązują ograniczenia w sposobie użytkowania wprowadzone w ustaleniach planu; strefa techniczna i pas technologiczny to określony teren niezbędny do prawidłowej obsługi urządzeń i ich eksploatacji;
- 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 zieleni 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 rysunkach planu (załączniki Nr 1 i 2) 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);
- 5) klasyfikacja ulic – dróg publicznych i wewnętrznych;
 - 6) strefa ochronna obszaru kolejowego;
 - 7) stanowiska archeologiczne;
 - 8) zasady rozrządu infrastruktury technicznej.

2. Pozostałe oznaczenia graficzne zawarte na załącznikach **Nr 1 i 2**, 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 oraz pkt 4 i 6** za rzeczywistą lokalizację należy przyjmować oś linii.

§ 5. 1. Poszczególnym terenom wyznaczonym na rysunkach 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** – teren usług;
- 4) **UZ** – teren usług zdrowia i pomocy społecznej;
- 5) **KDG** – teren drogi głównej;
- 6) **KDD** – teren drogi dojazdowej;
- 7) **KR** – teren komunikacji drogowej wewnętrznej;
- 8) **IG** – teren gazownictwa;
- 9) **IW** – teren wodociągów;
- 10) **RN** – teren rolnictwa z zakazem zabudowy;
- 11) **RN-ZN** – teren rolnictwa z zakazem zabudowy lub zieleni naturalnej;
- 12) **L** – teren lasu.

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. 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 posiadającego 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 garażowej 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 rysunkach 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. 2 i 3**,
 - od gazociągów – zgodnie z ustaleniami **§ 17**,
- 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. 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:

- 1) cały obszar planu - zgodnie z oznaczeniami na rysunkach, położony jest na terenach prawnie chronionych, na podstawie przepisów szczególnych:
 - a) na obszarze specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 PLB200001 „Bagienna Dolina Narwi”,
 - b) w otulinie Narwiańskiego Parku Narodowego;
- 2) w bezpośrednim sąsiedztwie planu, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu (załącznik nr 2), występują również tereny prawnie chronione na podstawie przepisów szczególnych:
 - a) specjalny obszar ochrony siedlisk Natura 2000 PLH200002 „Narwiańskie Bagna”
 - b) Narwiański Park Narodowy,
- 3) 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.

2. 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 odprowadzania odpadów 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.

3. 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;

4. W zakresie kształtowania zieleni:

- 1) ustala się:
 - a) pozostawienie na działkach o charakterze leśnym (oznaczonych odpowiednio na rysunku planu) istniejącego drzewostanu, jako minimalnej powierzchni biologicznie czynnej,
 - b) zagospodarowanie zielenią w formie kompozycji wielostopniowej (drzew, krzewów i roślin okrywowych),
 - c) kształtowanie rzeźby terenu umożliwiające retencjonowanie wód opadowych z wykorzystaniem takich form jak: niecki chłonne, oczka wodne, skupiska roślinności i inne,
 - d) stosowanie tylko gatunków flory rodzimej dla północno-wschodniej Polski,
 - e) nakaz usunięcia inwazyjnych gatunków obcych;
- 2) dopuszcza się wycinkę drzew:
 - a) w miejscach lokalizacji zabudowy i zagospodarowania terenu na działkach budowlanych,

- b) pod lokalizację infrastruktury technicznej i dróg,
- c) ze względów sanitarnych i zagrożenia ludzi lub mienia.

3) 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 **UZ** – jak dla terenów szpitali w miastach i domów opieki społecznej,
- c) w przypadku lokalizacji zabudowy usługowej z zakresu oświaty - jak dla budynków związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży;

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 następujące zabytki ujęte w wojewódzkiej ewidencji zabytków, oznaczone odpowiednio na rysunkach planu:

- 1) Uhowo - stanowisko nr 46 w miejscowości, obszar AZP 40-84/52, osada, średniowiecze – nowożytność, (załącznik nr 1);
- 2) Uhowo - stanowisko nr 24 w miejscowości, obszar AZP 40-84/25, obozowisko?, e. kamienia/ e. brązu; pkt osadniczy, okr. starożyt. (załącznik nr 2);
- 3) Uhowo - stanowisko nr 25 w miejscowości, obszar AZP 40-84/26, śl. osadnictwa, późn. średniowiecze/nowożytność (załącznik nr 2);
- 4) Uhowo - stanowisko nr 27 w miejscowości, obszar AZP 40-84/28, śl. osadnictwa, e. kamienia/ e. brązu (załącznik nr 2);
- 5) Uhowo - stanowisko nr 33 w miejscowości, obszar AZP 40-84/34, pkt osadniczy, późne średn./nowożytność; pkt osadniczy, starożytność (załącznik nr 2);
- 6) Uhowo - stanowisko nr 16 w miejscowości, obszar AZP 40-84/63, osada, e. brązu?, e. żelaza? (załącznik nr 2);
- 7) Uhowo - stanowisko nr 17 w miejscowości, obszar AZP 40-84/64, śl. osadnictwa, neolit (załącznik nr 2).

2. Prowadzenie robót budowlanych i innych działań w odniesieniu do zabytków, o których 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 wchodzi drogi publiczne, o których mowa w **§ 22 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. wiaty 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 planach zagospodarowania przestrzennego województwa

§ 14. 1. Tereny objęte planem położone są na obszarze:

- 1) otuliny Narwiańskiego Parku Narodowego;
 - 2) specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 PLB200001 „Bagienna Dolina Narwi”;
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:
 - a) zmiany ukształtowania terenu, z wyłączeniem ciągów komunikacyjnych,
 - b) nasadzeń drzew i krzewów obejmujących tereny użytkowane rolniczo;
- 2) 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. 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 2-5:

- a) linie rozgraniczające terenów, z wyjątkiem terenów dróg publicznych, nie stanowią podstawy do przeprowadzenia obligatoryjnego podziału w miejscu ich przebiegu,
 - b) kierunek linii 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 (tereny MNW) - 18 metrów,
 - dla pozostałej zabudowy - nie ustala się,
 - d) minimalną powierzchnię działki budowlanej:
 - na wszystkich terenach MNW (z wyjątkiem 1.8MNW) i terenie 1.2MWU-U – 800 m² lub zgodnie z proponowanymi podziałami na rysunkach planu,
 - na terenie 1.1MNW-U i 1.3MNW-U – 500 m² lub zgodnie z proponowanymi podziałami na rysunkach planu,
 - na terenie 1.8MNW oraz 2.1MNW-U – 2000 m² (nie dotyczy działek istniejących),
 - dla pozostałej zabudowy – nie ustala się,
 - e) 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 do drogi publicznej lub wewnętrznej, albo inny dojazd, w tym poprzez służebność przejazdu, 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 budowie,
 - 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, 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 rysunkach 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 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 istniejących studni awaryjnych (trzy ujęcia wody) zlokalizowanych w Uhowie dz. nr 339/6 oraz projektowanej studni (w rejonie ul. 1-go Maja) zgodnie z przepisami odrębnymi, o wydajności min. 7,5 l na osobę/dobę i promieniu dojazdu do budynków mieszkalnych nie większym niż 800 m;
- 3) alarmowanie mieszkańców w przypadku zagrożenia – syreną alarmową o zasięgu słyszalności minimum 300 m, zlokalizowaną przy ulicy Kościelnej 42 (poza obszarem planu),
- 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) oznaczoną graficznie na rysunkach 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 nakazy, zakazy oraz ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych z zakresu transportu kolejowego.

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: **1.1KDG**,
 - b) ulice układu obsługującego: **1.1KDD** (ul. 1-go Maja), **1.2KDD** (ul. Kolejowa), **1.3KDD**, **1.4KDD**, **1.5KDD**, **1.6KDD**, **1.7KDD**, **1.8KDD**, **1.9KDD** (ul. Widokowa), **1.10KDD**, **1.11KDD**, **1.12KDD**, **1.13KDD**, **1.14KDD**, **1.15KDD**, **1.16KDD**, **2.1KDD** (ul. Surażska) i **2.2KDD**;
- 2) tereny komunikacji drogowej wewnętrznej: **1KR i 2KR**;
- 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) **1.1KDG** – odcinek drogi wojewódzkiej Nr 682 Łapy – Turośń Dolna - Markowszczyzna, ulica klasy głównej o przekroju 2/2 pasy ruchu;
- 2) **1.1KDD**, **1.2KDD**, **1.3KDD**, **1.4KDD**, **1.5KDD**, **1.6KDD**, **1.7KDD**, **1.8KDD**, **1.9KDD**, **1.10KDD**, **1.11KDD**, **1.12KDD**, **1.13KDD**, **1.14KDD**, **1.15KDD**, **1.16KDD**, **2.1KDD** i **2.2KDD** – 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 rysunkach 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 – 1 miejsce do parkowania na 1 lokal mieszkalny;
- 2) usługi – 12 miejsc do parkowania na 1000 m² powierzchni użytkowej.

2. 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 usługowej – 1 miejsce do parkowania na 200 m² powierzchni użytkowej.

Rozdział 9.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

§ 24. W zakresie lokalizacji, modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej stanowiącej sieci, urządzenia oraz inne obiekty budowlane, służące do przesyłania i dystrybucji lub zaopatrzenia i odprowadzania płynów, gazów, paliw, energii oraz sygnałów:

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

- 3) przebieg tras projektowanych: przewodów wodociągowych, kanalizacji sanitarnej, kanałów deszczowych, sieci gazowej, linii kablowych oraz rozmieszczenie przepompowni pokazanych na rysunkach 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 m.in. w ul. Surażskiej i 1-go Maja 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 m.in. w ulicach Surażskiej, 1-go Maja i Kolejowej 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 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) pozyskiwania energii (solarnej, gruntowej, wodnej lub zawartej w innych nośnikach),
 - c) spalania gazów opałowych, olejów opałowych niskosiarkowych;
- 2) dopuszcza się stosowanie innych indywidualnych źródeł ciepła i systemów oraz czynników służących do przesyłania energii, niż określone w pkt 1.

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

- 1) ustala się sieć gazową jako podstawowy system zaopatrzenia w paliwa gazowe, po jego rozbudowie w niezbędnym zakresie;
- 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.

2. W zakresie systemu infrastruktury gazowniczej ustala się:

- 1) pozostawienie do dalszej eksploatacji istniejący gazociąg wysokiego ciśnienia DN 250 relacji Turośń Kościelna – Łapy - Kulesze Kościelne;
- 2) możliwość budowy, rozbudowy, modernizacji i eksploatacji, a także rozbiórki - zgodnie z przepisami szczególnymi w tym zakresie;
- 3) ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu - zgodnie z §17.

§ 30. 1. 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 przetwarzania energii wiatru (mikroinstalacje wiatrowe), promieniowania słonecznego i energii geotermalnej.

2. W zakresie systemu przesyłowego linii elektroenergetycznych ustala się:

- 1) pozostawienie do dalszej eksploatacji istniejącej linii napowietrznej 110 kV relacji RPZ-6 Białystok – RPZ Łapy – RPZ Wysokie Mazowieckie;
- 2) przebieg istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej 110 kV, o której mowa w pkt 1 wraz z pasem technologicznym, zgodnie z rysunkiem planu – załącznik nr 1;
- 3) możliwość budowy, rozbudowy, modernizacji i eksploatacji, a także rozbiórki linii elektroenergetycznej - zgodnie z przepisami szczególnymi w tym zakresie;
- 4) ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenu w pasie technologicznym - zgodnie z **§16 ust. 3 i 4.**

§ 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 szkieletowej światłowodowej relacji Turośń Kościelna – Łapy – Sokoły, 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 rysunkach planu symbolami: **1.1MNW, 1.2MNW, 1.3MNW, 1.4MNW, 1.5MNW, 1.6MNW, 1.7MNW, 1.8MNW** 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 – 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;
- 2) obsługę komunikacyjną – zgodnie z § 21 ust. 1;
- 3) lokalizację zabudowy z uwzględnieniem przebiegu linii elektroenergetycznych, o których mowa w § 30 ust. 2 pkt 1.
- 4) uwzględnienie położenia terenu **1.7MNW** i **1.8MNW** na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią i obszarze zagrożenia powodzią, zgodnie z § 14 ust. 2, 3 i 4.
4. Na terenie, o którym mowa w **ust. 1**, dopuszcza się lokalizację:
- 1) usług, z wykluczeniem inwestycji mogących potencjalnie lub zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów szczególnych,
 - 2) obiektów i urządzeń towarzyszących,
 - 3) 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 terenach oznaczonych na rysunkach planu symbolami: **1.1MNW-U**, **1.2MNW-U**, **1.3MNW-U**, **1.4MNW-U**, **1.5MNW-U** i **2.1MNW-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 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:
 - na terenie **1.1MNW-U**, **1.3MNW-U**, **1.4MNW-U** i **1.5MNW-U** – maksimum 50 %,
 - na terenie **2.1MNW-U** – 20 %,
 - na pozostałych terenach: w przypadku zabudowy mieszkaniowej – maksimum 30 %, a w przypadku zabudowy mieszkaniowo-usługowej lub usługowej – maksimum 40 %,
 - b) nadziemna intensywność zabudowy – od 0 do 0,8, a w przypadku zabudowy usługowej i na terenach **1.1MNW-U**, **1.3MNW-U**, **1.4MNW-U** i **1.5MNW-U** – od 0 do 1,0,
 - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej:

- na terenie **2.1MNW-U** – 70 %, przy zachowaniu istniejącego drzewostanu, w szczególności wzdłuż granicy z terenem oznaczonym symbolem **2.1UZ** poprzez pozostawienie pasa zieleni, zgodnie z rysunkiem planu,
 - na pozostałych terenach: w przypadku zabudowy mieszkaniowej – 40 %, a w przypadku zabudowy mieszkaniowo-usługowej lub usługowej – 30 %,
- d) wysokość zabudowy – budynki i budowle – 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;
- 3) uwzględnienie położenia terenu w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią i obszarze zagrożenia powodzią, zgodnie z § 14 ust. 2, 3 i 4.
4. Na terenie, o którym mowa w **ust. 1**, dopuszcza się lokalizację:
- 1) usług, z wykluczeniem inwestycji mogących potencjalnie lub zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów szczególnych.
- 2) obiektów i urządzeń towarzyszących;
- 3) 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).

§ 35. 1. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 2.1UZ ustala się następujące klasy przeznaczenia:

- 1) **podstawowe – teren usług zdrowia i pomocy społecznej;**
- 2) **uzupełniające** – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, usług handlu, usług rzemiosła, usług turystyki, usług gastronomii, usługi nauki, usług edukacji, usług sportu i rekreacji, usług kultury i rozrywki, usług kultu religijnego, usług biurowych i administracyjnych, komunikacji drogowej wewnętrznej, garaży, parkingów, 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. W zakresie zabudowy i zagospodarowania terenu, o którym mowa w **ust. 1**, ustala się:

- 1) wskaźniki i parametry zagospodarowania:
- a) udział powierzchni zabudowy – maksimum 50 %,
- b) nadziemna intensywność zabudowy – od 0 do 1,5,
- c) udział powierzchni biologicznie czynnej – minimum 25 %, przy zachowaniu istniejącego drzewostanu, w szczególności wzdłuż granicy z terenem oznaczonym symbolem **2.1MNW-U** poprzez pozostawienie pasa zieleni, zgodnie z rysunkiem planu,
- d) wysokość zabudowy – budynków i budowli – maksimum 12 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) usług, o których mowa w **ust. 1** pkt 2, z wykluczeniem inwestycji mogących potencjalnie lub zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów szczególnych;

2) lokalizację obiektów i urządzeń towarzyszących.

5. Na terenie, o którym mowa w **ust. 1**, lokalizacja zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (jako przeznaczenie uzupełniające), jedynie w formie mieszkań służbowych, związanych z obsługą przeznaczenia podstawowego.

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 terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 1.1KDG ustala się następujące przeznaczenie:

- 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 rysunkach planu symbolami: 1.1KDD, 1.2KDD, 1.3KDD, 1.4KDD, 1.5KDD, 1.6KDD, 1.7KDD, 1.8KDD, 1.9KDD, 1.10KDD, 1.11KDD, 1.12KDD, 1.13KDD, 1.14KDD, 1.15KDD, 1.16KDD, 2.1KDD i 2.2KDD 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. W zakresie zagospodarowania terenów **1.1KDD, 1.15KDD i 2.1KDD** uwzględnić położenie w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią i obszarze zagrożenia powodzią, zgodnie z **§ 14 ust. 2, 3 i 4**.

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).

§ 38. 1. Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1.1KR i 1.2KR 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).

§ 39. 1. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 2.1IG ustala się następujące klasy przeznaczenia:

- 1) **podstawowe** – teren gazownictwa;
- 2) **uzupełniające** – teren komunikacji drogowej wewnętrznej, 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. W zakresie zabudowy i zagospodarowania terenu, o którym mowa w **ust. 1** ustala się 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 % (słownie: zero procent).

§ 40. 1. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 2.1IW ustala się następujące klasy przeznaczenia:

- 1) **podstawowe – teren wodociągów;**
- 2) **uzupełniające** – teren komunikacji drogowej wewnętrznej, 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. 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 25 %,
 - d) wysokość zabudowy – budynków i budowli – maksimum 7,5 m,
 - e) dachy – płaskie,
 - f) miejsca do parkowania – ustala się miejsca do parkowania w liniach rozgraniczających drogi 2.1KDD;
- 2) obsługę komunikacyjną – zgodnie z **§ 21 ust. 1**;
- 3) uwzględnić położenie terenu w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią i obszarze zagrożenia powodzią, zgodnie z **§ 14 ust. 2, 3 i 4**.

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 % (słownie: zero procent).

§ 41. 1. Na terenach oznaczonych na rysunkach planu symbolami 1.1RN i 2.1RN ustala się następujące klasy przeznaczenia:

- 1) **podstawowe – teren rolnictwa z zakazem zabudowy;**
- 2) **uzupełniające** – teren komunikacji drogowej wewnętrznej, 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. W zakresie zabudowy i zagospodarowania terenów, o których mowa w **ust. 1**:

- 1) ustala się obsługę komunikacyjną – zgodnie z **§ 21 ust. 1**;
- 2) uwzględnić przebieg istniejącego gazociągu wysokiego ciśnienia DN 250 relacji Turośń Kościelna – Łapy - Kulesze Kościelne, na terenie **2.1RN** – zgodnie z **§ 29 ust. 2**;
- 3) uwzględnić położenie terenów w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią i obszarze zagrożenia powodzią, zgodnie z **§ 14 ust. 2, 3 i 4**.

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).

§ 42. 1. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 2.1RN-ZN ustala się następujące klasy przeznaczenia:

- 1) **podstawowe – teren rolnictwa z zakazem zabudowy lub zielen naturalna,**
- 2) **uzupełniające** – teren infrastruktury technicznej, akwakultury i obsługi rybactwa, wód;
- 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:

- 1) ustala się obsługę komunikacyjną – zgodnie z § 21 ust. 1;
- 2) uwzględnić położenie terenu w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią i obszarze zagrożenia powodzią, zgodnie z § 14 ust. 2, 3 i 4.

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

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).

§ 43. 1. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem: 2.1L ustala się następującą klasę przeznaczenia podstawowego – teren lasu.

2. Prowadzenie gospodarki leśnej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. Obsługa komunikacyjna terenu, o którym mowa w ust. 1 – 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 % (słownie: zero procent).

DZIAŁ IV. PRZEPISY KOŃCOWE

§ 44. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Łap.

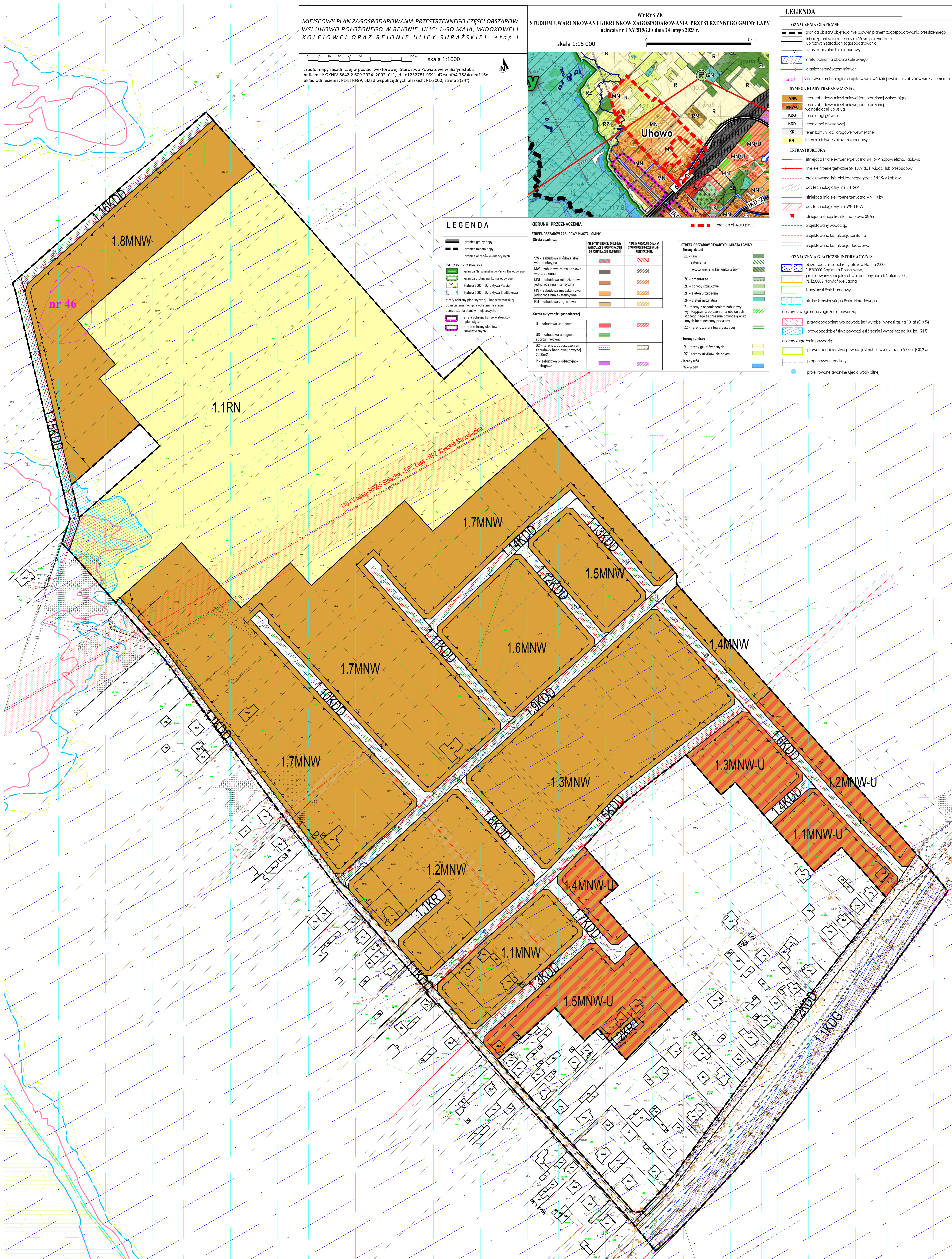
§ 45. W zakresie uregulowanym niniejszą uchwałą tracą moc następujące uchwały:

- 1) Nr XXXII/310/97 Rady Miejskiej w Łapach z dnia 22 maja 1997 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obszaru gminy Łapy (Dz. Urz. Woj. Podl. z 1997 r. Nr 12, poz. 45);
- 2) 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. Podlaskiego z 2013 r. poz. 1519).
- 3) 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).

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

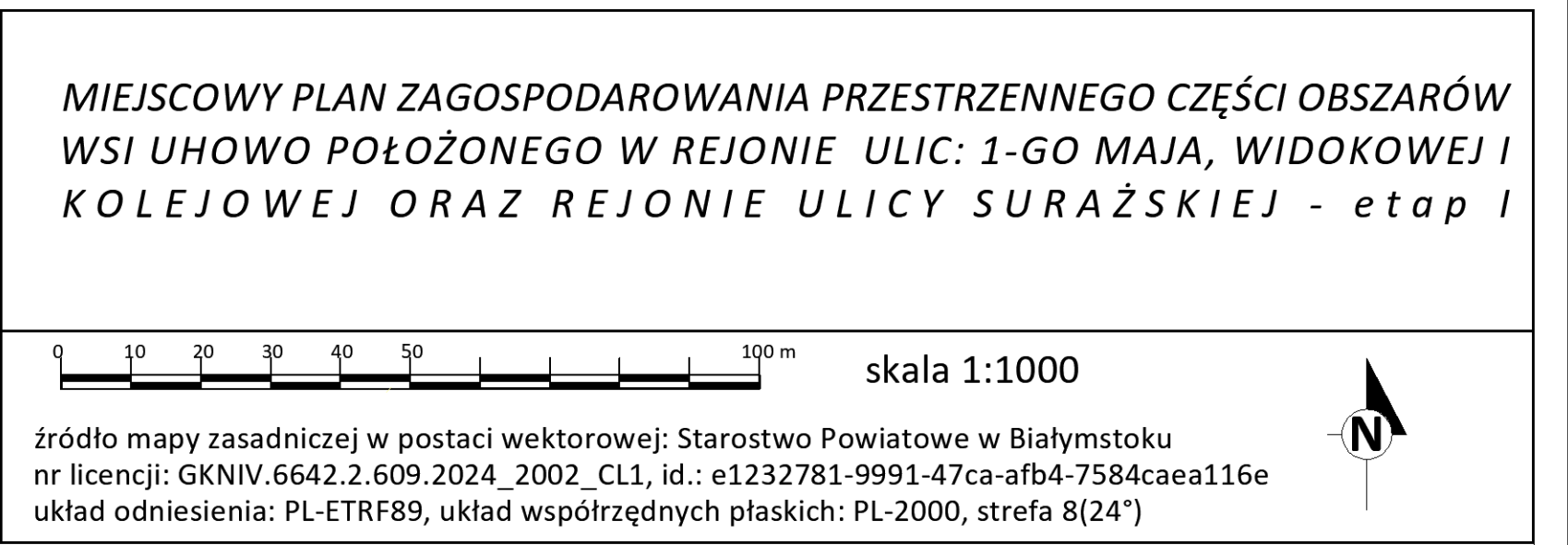
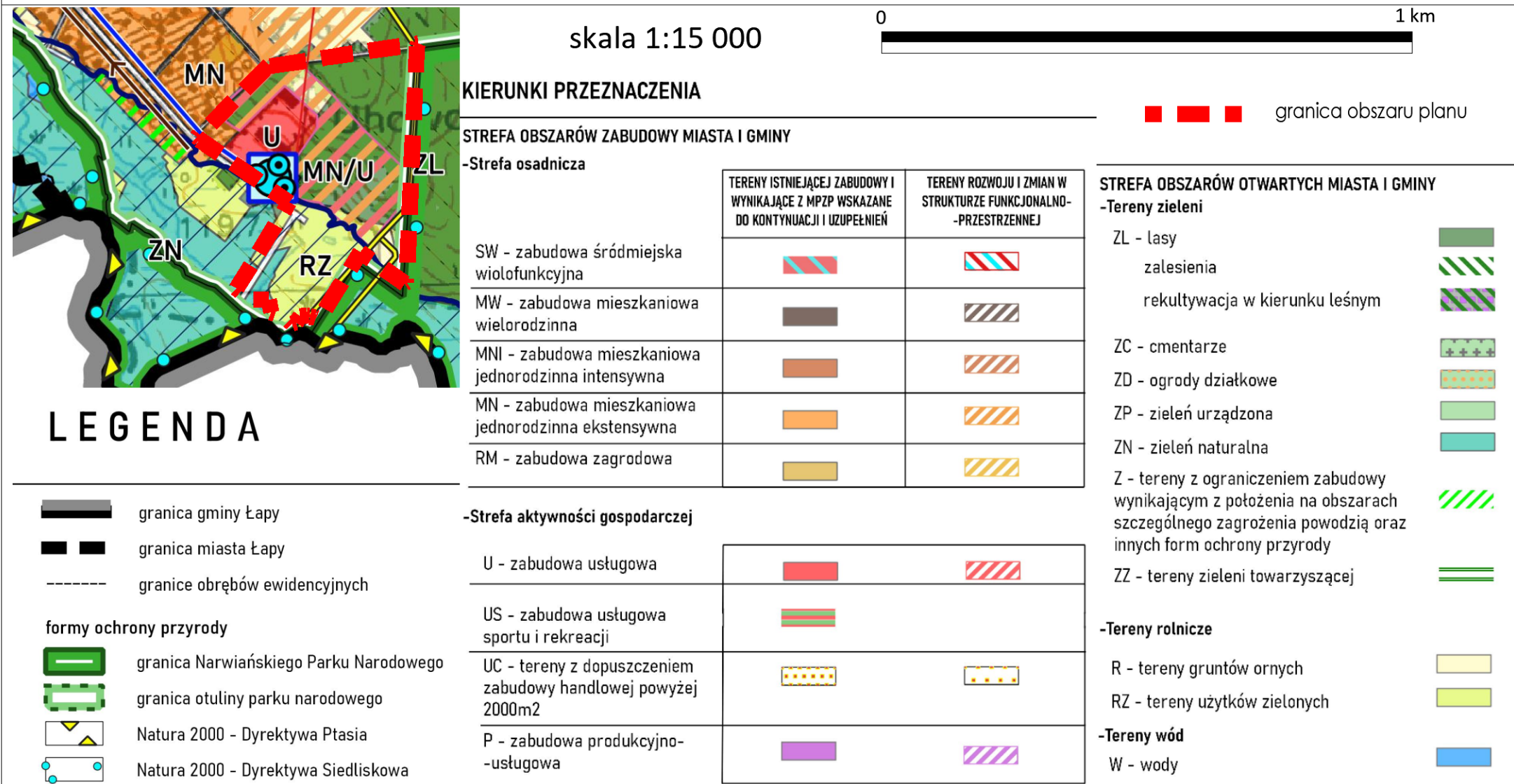
Przewodniczący Rady

Leszek Paweł Gulewicz

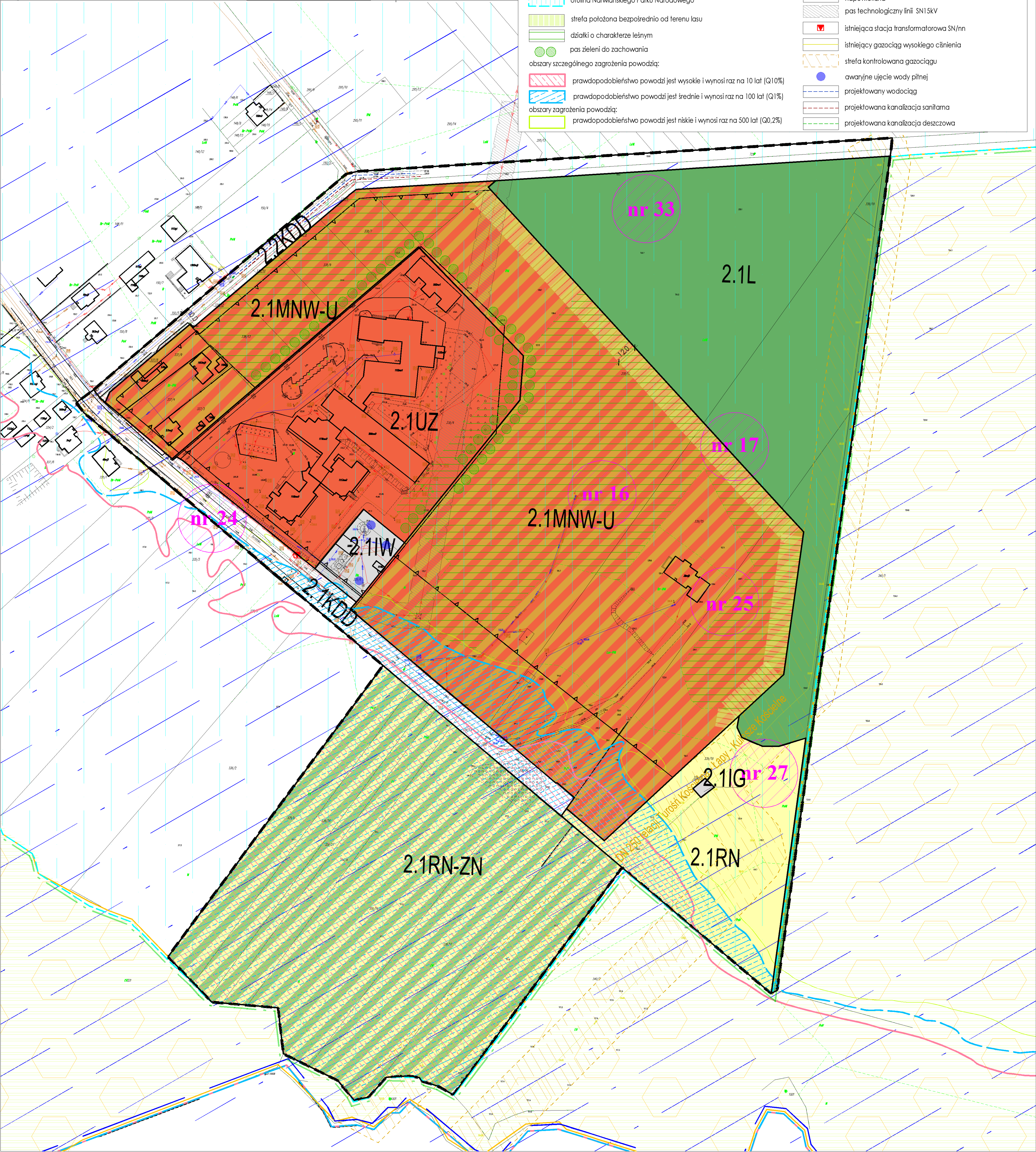
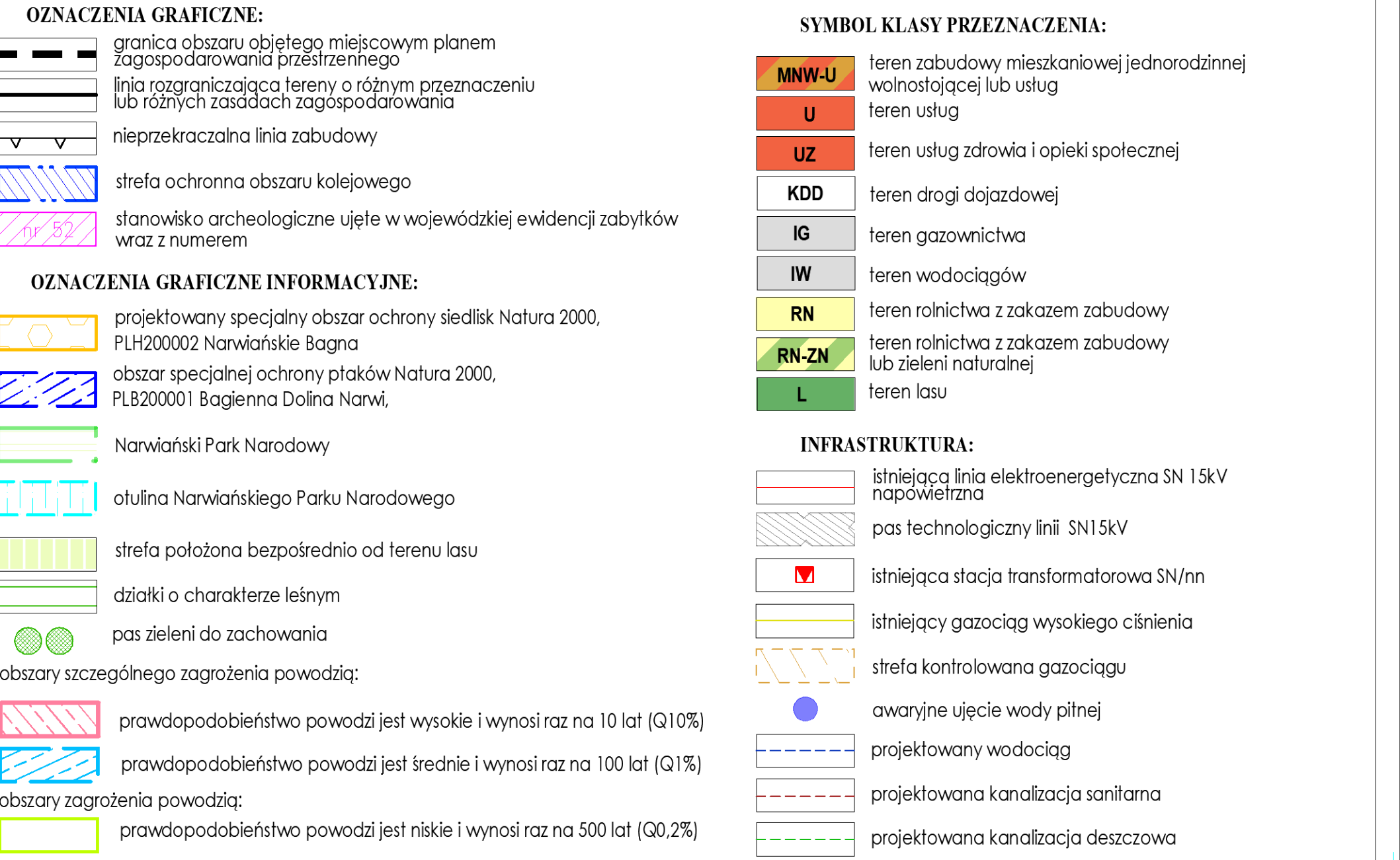


Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XXII/165/25
Rady Miejskiej w Łapach
z dnia 24 października 2025 r.

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



LEGENDA



Załącznik nr 3 do uchwały nr XXII/165/25
Rady Miejskiej w Łapach
z dnia 24 października 2025 r.

Sposób rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obszarów wsi Uhowo położonych w rejonie ulic: 1-go Maja, Widokowej i Kolejowej oraz w rejonie ulicy Surażskiej – 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:

Nie uwzględnia się uwag dotyczących:

- 1) Zmiany nieprzekraczalnej linii zabudowy z 5 m na 1,5 m od linii rozgraniczającej ulicy 1.6KDD, na obszarach oznaczonych w planie symbolami: 1.1MN-U, 1.3MNW-U i 1.3MNW na terenie działki nr 674/24 (obr. Uhowo);
- 2) Zwiększenia maksymalnego udziału powierzchni zabudowy z 30% na 50% na obszarze oznaczonym w planie symbolem 1.3MNW na działce nr 674/24 (obr. Uhowo);
- 3) Doprecyzowania w ustaleniach planu statusu prawnego drogi oznaczonej symbolem 1.6KDD oraz przedstawienia informacji dotyczących trybu i harmonogramu przejęcia przez gminę gruntów prywatnych wydzielonych pod budowę drogi z terenu działki nr 674/24 (obr. Uhowo).

Załącznik nr 4 do uchwały nr XXII/165/25

Rady Miejskiej w Łapach

z dnia 24 października 2025 r.

Sposób realizacji zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego części obszarów wsi Uhowo położonych w rejonie ulic: 1-go Maja, Widokowej i Kolejowej oraz w rejonie ulicy Surażskiej – 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 (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. 2847 m.b.,
- 2) budowa sieci kanalizacji deszczowej o długości ok. 3000 m,
- 3) budowa sieci kanalizacji sanitarnej o długości ok. 3487 m,
- 4) budowa sieci wodociągowej o długości ok. 3010 m,
- 5) budowa oświetlenia (lampy oświetleniowe) – szt. 38,

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 5 do uchwały Nr XXII/165/25

Rady Miejskiej w Łapach

z dnia 24 października 2025 r.

Zalacznik5.gml

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 (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.