

UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W ŁAPACH

z dnia 2024 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obszaru miasta Łapy położonego w rejonie ulicy Wodociągowej

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1465), 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) 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) uchwała się, co następuje:

DZIAŁ I.
PRZEPISY OGÓLNE

§ 1. Stwierdza się, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części obszaru miasta Łapy położonego w rejonie ulicy Wodociągowej 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. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części obszaru miasta Łapy położonego w rejonie ulicy Wodociągowej, zwany dalej planem, składający się z ustaleń zawartych w niniejszej uchwale i rysunku planu (załącznika Nr 1).

2. Plan obejmuje obszar o powierzchni około 21 ha, ograniczony ulicami: Wodociągową, ppłk. Nilskiego-Łapińskiego, terenami kolejowymi i obszarem Narwiańskiego Parku Narodowego.

3. Integralną częścią niniejszej uchwały są:

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

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

- 1) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia od 0° do 15° (z wyjątkiem zadaszeń elementów zewnętrznych budynków takich jak np.: łącznik, balkon, wykusz, klatka schodowa, wiatrołap, przedsiónek, 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, przedsiónek, świetlik itp.);
- 3) **infrastrukturze technicznej** – należy przez to rozumieć sieci, urządzenia oraz inne obiekty budowlane (służące m.in. do realizacji celów publicznych) do przesyłania i dystrybucji lub zaopatrzenia i odprowadzania płynów, gazów, paliw, energii oraz sygnałów;
- 4) **linii rozgraniczającej** – należy przez to rozumieć linię oddzielającą tereny o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 5) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię, której nie może przekroczyć ściana zewnętrzna budynku w kierunku ulicy, sąsiedniego terenu lub sąsiedniej działki, z zastrzeżeniem **§ 4 ust. 1 pkt 4;**

- 6) **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, infrastruktura techniczna oraz obiekty małej architektury;
- 7) **podstawowej klasie przeznaczenia terenu** – należy przez to rozumieć funkcję dominującą na terenie w sposób określony w ustaleniach planu;
- 8) **uzupełniającej klasie przeznaczenia terenu** – należy przez to rozumieć funkcję, która uzupełnia lub wzbogaca podstawową klasę przeznaczenia terenu w sposób określony w ustaleniach planu;
- 9) **strefie technicznej** – należy przez to rozumieć przestrzeń wokół infrastruktury technicznej, w której obowiązują ograniczenia w sposobie użytkowania wprowadzone w ustaleniach planu;
- 10) **terenie** – 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 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) 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) zasady rozrządu infrastruktury technicznej.

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

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

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

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

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

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

DZIAŁ II.

USTALENIA OGÓLNE PLANU

Rozdział 1.

Ochrona i kształtowanie ładu przestrzennego

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

- 1) pozostawienie do dalszego użytkowania istniejące budynki z możliwością ich remontów, przebudowy, nadbudowy, rozbudowy lub rozbiórki oraz zmiany sposobu użytkowania, na warunkach określonych w ustaleniach planu;
- 2) rozbudowę istniejących budynków posiadających inne parametry i wskaźniki zabudowy i zagospodarowania - zgodnie z zasadami zabudowy i zagospodarowania określonymi w ustaleniach planu dla poszczególnych terenów.

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

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

- 1) lokalizacja zabudowy na działkach budowlanych:
 - a) zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy określonymi na rysunku planu,
 - b) przy zachowaniu minimalnej odległości:
 - od granicy obszaru kolejowego – zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów,
 - od osi przewodów linii elektroenergetycznych – zgodnie z ustaleniami **§ 16 ust. 1 pkt 1**,
 - od gazociągów – zgodnie z przepisami odrębnymi w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe i ich usytuowanie,
 - c) z uwzględnieniem ustaleń szczegółowych;
- 2) dopuszcza się stosowanie innych odległości niż wymienione w pkt 1 lit. b, jeżeli obowiązujące przepisy odrębne będą stanowiły inaczej lub zostanie uzyskane odstępstwo od tych przepisów.

§ 7. 1. W zakresie wystroju zewnętrznego zabudowy:

- 1) ustala się:
 - a) w obrębie jednej działki budowlanej należy projektować budynki o formie architektonicznej tworzącej kompozycyjną całość, o jednorodnym rodzaju wykończenia i kolorystyce,
 - b) kolorystykę ścian budynków w barwach stonowanych, w odcieniach bieli, jasnej żółci, brązu i szarości oraz kolorów wynikających z barw naturalnych materiałów wykończenia elewacji, takich jak: drewno, kamień, cegła,
 - c) kolorystykę pokryć dachowych (nie dotyczy dachów płaskich) - w odcieniach brązu, szarości i czerwieni;
- 2) dopuszcza się dla budynków usługowych kolorystykę wynikającą z barw firmowych lub patronackich;
- 3) ustalenia **pkt 1** nie dotyczą graffiti i murali lokalizowanych na jednej ze ścian budynku.

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

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

Rozdział 2.

Ochrona środowiska, przyrody i krajobrazu oraz kształtowanie krajobrazu

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

- 1) w bezpośrednim sąsiedztwie planu, zgodnie z oznaczeniem na rysunku, występują tereny prawnie chronione na podstawie przepisów szczególnych:
 - a) projektowany specjalny obszar ochrony siedlisk Natura 2000 PLH200002 „Narwiańskie Bagna”,
 - b) obszar specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 PLB200001 „Bagienna Dolina Narwi”,
- 2) działania podejmowane na terenach planu nie mogą wpływać negatywnie na gatunki lub siedliska, dla których ochrony został wyznaczony obszar Natura 2000;
- 3) część obszaru planu - zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu, położona jest w otulinie Narwiańskiego Parku Narodowego;
- 4) na terenie całego planu zakazuje się:
 - a) wprowadzania do wód lub do ziemi ścieków i wód opadowych nie spełniających obowiązujących norm ustalonych w przepisach szczególnych,
 - b) wykorzystywania odpadów (w tym gruzu budowlanego) do podnoszenia rzędnej terenu,
 - c) lokalizacji inwestycji, które mogą zanieczyszczać wody powierzchniowe i podziemne ze względu na wytwarzane ścieki, emitowane pyły i gazy oraz składowane odpady;

2. W zakresie ochrony i kształtowania krajobrazu należy stosować ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów, które zawarte zostały w ustaleniach szczegółowych.

3. W zakresie kształtowania zieleni 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 (nie dotyczy parkingów wielopoziomowych, podziemnych i w drogach publicznych) – zagospodarowanie terenu z uwzględnieniem zieleni w proporcji co najmniej 1 drzewo na 5 miejsc postojowych w obrębie parkingu lub po jego obrysie.

§ 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 **MN** - jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) na terenach **ZP** i **ZD** - jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych,
 - c) w przypadku lokalizacji zabudowy usługowej z zakresu oświaty - jak dla budynków związanych ze stałym lub czasowym pobytom 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.

Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

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

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

Rozdział 4.

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

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

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

- 1) ustala się:
 - a) zagospodarowanie uwzględniające standardy powszechnej dostępności, w tym potrzeby osób z ograniczeniami mobilności i percepcji, a w szczególności w zakresie uprzywilejowania ruchu pieszego, bezkolizyjnych przejść, rozwiązań jednopoziomowych, elementów orientacji przestrzennej,
 - b) lokalizację:
 - elementów systemu oznakowania,
 - oświetlenia o zharmonizowanym charakterze,
 - słupów informacyjnych;
- 2) dopuszcza się lokalizację:
 - a) 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, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa.

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

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

- 1) szczególnego zagrożenia powodzią, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi raz na 10 lat (10%) oraz średnie i wynosi raz na 100 lat (1%). Na obszarach tych obowiązują ograniczenia i zakazy wynikające z przepisów ustawy Prawo wodne;
- 2) zagrożenia powodzią, na których prawdopodobieństwo występowania jest niskie i wynosi raz na 500 lat (0,2%).

Rozdział 6.

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym

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

1) ustala się, z zastrzeżeniem pkt 2-6:

- a) linie rozgraniczające terenów, z wyjątkiem terenów dróg publicznych, nie stanowią podstawy do przeprowadzenia obligatoryjnego podziału w miejscu ich przebiegu,
- b) kierunek podziału działek geodezyjnych, prostopadły do linii rozgraniczających terenów dróg z dopuszczalnym odchyleniem $\pm 15^\circ$,
- c) minimalna szerokość frontu działki budowlanej:
 - w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej – 18 metrów,
 - dla pozostałej zabudowy – nie ustala się;
- d) minimalną powierzchnię działki budowlanej:
 - w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej – 600 m²,
 - dla pozostałej zabudowy – nie ustala się;
- e) kierunek linii podziału działek, minimalna powierzchnia działki budowlanej i szerokość frontu, nie dotyczy podziałów, o których mowa w pkt 2,
- f) w przypadku istniejącego frontu działki o innych parametrach niż ustalona minimalna szerokość frontu, dopuszcza się jej podział, przy zachowaniu parametrów minimalnej powierzchni działki,
- g) każda wydzielana działka budowlana musi posiadać zapewniony bezpośredni dostęp od drogi publicznej lub wewnętrznej, albo inny dojazd, w tym poprzez służebność przejazdu, drogę wewnętrzną, ciąg pieszo-jezdny, o szerokości odpowiedniej dla funkcji i sposobu zagospodarowania, spełniający wymagania przepisów odrębnych oraz możliwość dostępu do infrastruktury technicznej;

2) dopuszcza się:

- a) wydzielanie działek pod drogi, urządzenia infrastruktury technicznej i budowle,
- b) podziały geodezyjne oraz łączenie działek służące poprawie warunków zagospodarowania działek sąsiednich,
- c) łączenie sąsiednich działek w ramach tego samego terenu pod jedno przedsięwzięcie inwestycyjne;

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

Rozdział 7.

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

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

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

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

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

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

§ 18. W zakresie obrony cywilnej ustala się:

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

4) dostosowanie elektroenergetycznych stacji transformatorowych do systemu wygaszania oświetlenia zewnętrznego.

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

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

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

Rozdział 8.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

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

1) otaczające tereny komunikacji drogowej publicznej:

a) ulica układu podstawowego: **1KDZ** (ul. Ppłk. Nilskiego-Łapińskiego),

b) ulice układu obsługującego: **1KDL** (ul. Ppłk. Nilskiego-Łapińskiego), **2KDL** (ul. Wodociągowa), **3KDL**, **4KDD**;

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) **1KDZ** – ulica klasy zbiorczej o przekroju 1/2 pasy ruchu;

2) **1KDL, 2KDL i 4KDL** – ulice klasy lokalnej o przekroju 1/2 pasy ruchu;

3) **3KDL** – fragment ulicy klasy lokalnej 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, **z zastrzeżeniem ust. 2**, następujące minimalne wskaźniki urządzania miejsc do parkowania dla samochodów w granicach działki budowlanej, w tym przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową:

1) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna – 1 miejsce do parkowania na 1 lokal mieszkalny;

2) usługi – 12 miejsc do parkowania na 1000 m² powierzchni użytkowej;

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

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 miejsc do parkowania wbudowanych.

§ 23. Ustala się następujące minimalne wskaźniki urządzenia miejsc do parkowania dla rowerów w granicach działki budowlanej dla nowoprojektowanej zabudowy produkcyjnej oraz 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:

1) ustala się:

a) zachowanie istniejącej infrastruktury wraz z możliwością jej przebudowy, rozbudowy i rozbiórki,

- b) budowę nowych sieci, przyłączy, obiektów i urządzeń infrastruktury, stosownie do potrzeb w sposób nie kolidujący z innymi ustaleniami planu i przepisami szczególnymi,
 - c) dostosowanie parametrów projektowanej infrastruktury technicznej do przewidywanego pełnego zainwestowania na terenach objętych ustaleniami planu, z uwzględnieniem przewidywanych potrzeb przesyłu mediów w obszarze obsługiwanym przez tę infrastrukturę;
- 2) dopuszcza się:
- a) zmianę przedstawionych na rysunku planu zasad rozrządu, przy uwzględnieniu wszystkich sieci planowanych do realizacji przedstawionych na rysunku planu,
 - b) lokalizację infrastruktury technicznej nieuwzględnionej w rozrządzie, pod warunkiem zachowania infrastruktury technicznej przedstawionej na rysunku planu,
 - c) lokalizację infrastruktury technicznej na innych terenach w przypadku braku możliwości lokalizacji na terenie wskazanym na rysunku planu;
- 3) przebieg tras projektowanych: przewodów wodociągowych, kanalizacji sanitarnej, kanałów deszczowych, sieci gazowej, linii kablowych pokazanych na rysunku planu, ma charakter informacyjny i może ulec zmianie na etapie projektu budowlanego przy zachowaniu obowiązujących w tym zakresie przepisów szczególnych i w sposób bezkolizyjny w stosunku do istniejącego i projektowanego zagospodarowania terenu, a także zgodnie z ustaleniami planu.

§ 25. W zakresie zaopatrzenia w wodę:

- 1) ustala się:
- a) sieć wodociągową jako podstawowy system zaopatrzenia w wodę,
 - b) zasilanie w wodę z istniejących i projektowanych sieci wodociągowych;
- 2) dopuszcza się:
- a) zaopatrzenie w wodę z innych systemów wodociągowych, spełniających warunki dotyczące zbiorowego zaopatrzenia w wodę zawarte w przepisach odrębnych,
 - b) korzystanie z własnych ujęć wody, zgodnie z zasadami zawartymi w przepisach Prawa wodnego.

§ 26. W zakresie odprowadzenia ścieków komunalnych:

- 1) ustala się:
- a) sieć kanalizacji sanitarnej jako podstawowy system odprowadzenia ścieków komunalnych,
 - b) odprowadzenie ścieków do oczyszczalni ścieków w Łapach poprzez istniejącą i projektowaną sieć kanalizacji sanitarnej w ulicach: Wodociągowej i Ppłk. Nilskiego-Łapińskiego oraz poprzez sieć kanalizacji sanitarnej w sąsiednich ulicach;
- 2) dopuszcza się odprowadzenie ścieków do:
- a) innych systemów kanalizacji sanitarnej spełniających warunki dotyczące zbiorowego odprowadzania ścieków, określone w przepisach o zbiorowym odprowadzeniu ścieków lub innych systemów, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) tymczasowych zbiorników bezodpływowych funkcjonujących do czasu powstania możliwości podłączenia do kanalizacji sanitarnej.

§ 27. W zakresie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych:

- 1) ustala się następujące odbiorniki wód opadowych i roztopowych:
- a) grunt, przy wykorzystaniu systemów retencji wody,
 - b) rzekę Narew, zlokalizowaną poza granicami planu, za pośrednictwem sieci kanalizacji deszczowej, drenażowej, cieków i rowów;
- 2) dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych:
- a) do sieci kanalizacji deszczowej: w ul. Wodociągowej oraz do innych istniejących i projektowanych sieci kanalizacji deszczowej w sąsiednich ulicach,

- b) do lokalnych lub indywidualnych systemów odprowadzania wód opadowych;
- 3) wody opadowe i roztopowe z terenów jezdni, parkingów i terenów o innym użytkowaniu powodującym ich zanieczyszczenie, mogące stanowić potencjalne zagrożenie dla środowiska wodnego, przed odprowadzeniem do ziemi, wód powierzchniowych lub urządzeń wodnych należy te wody oczyścić, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) zaleca się:
 - a) zagospodarowanie niezanieczyszczonych wód opadowych w miejscu ich powstania (retencjonowanie, rozsączanie) poprzez obniżenie terenów zieleni w stosunku do poziomu powierzchni utwardzonych,
 - b) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych w sposób uniemożliwiający spływ na tereny sąsiednie poprzez zachowanie powierzchni przepuszczalnych i odpowiednie ukształtowanie terenu, nie naruszające stosunków gruntowo-wodnych,
 - c) stosowanie nawierzchni półprzepuszczalnych do utwardzenia ciągów komunikacji pieszej;
- 5) zakazuje się odprowadzenia wód opadowych i roztopowych oraz ścieków na tereny kolejowe i wykorzystania do tego celu kolejowych urządzeń odwadniających.

§ 28. W zakresie zaopatrzenia w ciepło:

- 1) ustala się stosowanie lokalnych lub indywidualnych źródeł ciepła, wytwarzanego w procesach:
 - a) przetwarzania energii elektrycznej,
 - b) odzyskiwania energii (solarnej, gruntowej, wodnej lub zawartej w innych nośnikach),
 - c) spalania gazów opałowych, olejów opałowych niskosiarkowych,
 - d) wykorzystania ciepła z sieci ciepłowniczych - z istniejących i projektowanych sieci ciepłowniczych w sąsiednich ulicach;
- 2) dopuszcza się stosowanie innych indywidualnych źródeł ciepła i innych systemów oraz czynników służących do przesyłania energii, niż określone w pkt 1.

§ 29. W zakresie zaopatrzenia w paliwa gazowe:

- 1) ustala się:
 - a) sieć gazową jako podstawowy system zaopatrzenia w paliwa gazowe,
 - b) doprowadzenie gazu z istniejącej i projektowanej sieci gazowej w ulicy Wodociągowej oraz z innych istniejących i projektowanych sieci gazowych zlokalizowanych w sąsiednich ulicach;
- 2) dopuszcza się:
 - a) stosowanie gazów opałowych,
 - b) doprowadzenie gazu z innych systemów, spełniających warunki w zakresie zbiorowego zaopatrzenia w gaz określone w przepisach prawa energetycznego.

§ 30. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:

- 1) ustala się:
 - a) kształtowanie docelowego układu sieci średniego napięcia na obszarze planu, w zależności od wielkości zapotrzebowania mocy - poprzez istniejące i projektowane linie SN 15kV, których ilość i zasady połączeń w tworzonej sieci SN określone będą - stosownie do potrzeb, w opracowaniach realizacyjnych,
 - b) bezpośrednie zasilanie odbiorców energii elektrycznej - z istniejących i projektowanych stacji transformatorowych, za pośrednictwem istniejących i projektowanych linii niskiego napięcia,
 - c) ilość, typ i moc projektowanych stacji transformatorowych SN/nn, wyniknie z zapotrzebowanej mocy poszczególnych odbiorców;
- 2) dopuszcza się:
 - a) przebudowę urządzeń oraz linii średniego lub niskiego napięcia, kolidujących z planowanym zagospodarowaniem terenu, zgodnie z przepisami odrębnymi,

b) zasilanie odbiorców indywidualnych z wykorzystaniem odnawialnych źródeł energii w tym: przetwarzania energii wiatru (mikroinstalacje wiatrowe), promieniowania słonecznego i energii geotermalnej.

§ 31. W zakresie obsługi telekomunikacyjnej:

1) ustala się:

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

Rozdział 10.

Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

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

DZIAŁ III.

USTALENIA SZCZEGÓŁOWE PLANU

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

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

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

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

1) wskaźniki i parametry zagospodarowania:

a) udział powierzchni zabudowy:

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

b) nadziemna intensywność zabudowy:

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

c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej:

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

d) wysokość zabudowy:

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

– budowle – maksimum 10 m,

e) dachy:

– płaskie lub symetryczne o kącie nachylenia połaci od 30° do 45°,

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

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

2) obsługę komunikacyjną – zgodnie z § 21;

3) uwzględnienie położenia terenu w obszarze zagrożenia powodzią, zgodnie z § 14 ust. 2.

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

1) obiektów i urządzeń towarzyszących;

2) zabudowy przy granicy działki lub w odległości 1,5 m od tej granicy, z uwzględnieniem obowiązujących przepisów szczególnych.

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

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

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

2) **uzupełniające** – teren usług, komunikacji drogowej wewnętrznej, garaży, parkingów, infrastruktury technicznej;

3) **wykluczone** – teren usług handlu wielkopowierzchniowego, obsługi produktów naftowych, magazynu gazu i gospodarowania odpadami.

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

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

1) wskaźniki i parametry zagospodarowania:

a) udział powierzchni zabudowy:

– w przypadku zabudowy mieszkaniowej – maksimum 30 %,

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

b) nadziemna intensywność zabudowy:

– w przypadku zabudowy mieszkaniowej – od 0 do 0,8,

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

c) udział powierzchni biologicznie czynnej:

– w przypadku zabudowy mieszkaniowej – minimum 50 %,

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

d) wysokość zabudowy:

– budynki – maksimum 10 m, przy czym budynki gospodarcze:

-- z dachami symetrycznymi – maksimum 7,5 m,

-- z dachami płaskimi – maksimum 5 m,

– budowle – maksimum 10 m,

e) dachy:

– płaskie lub symetryczne o kącie nachylenia połaci od 30° do 45°,

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

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

2) obsługę komunikacyjną – zgodnie z § 21;

3) uwzględnienie położenia terenu w obszarze szczególnego zagrożenia i obszarze zagrożenia powodzią, zgodnie z § 14 ust. 2.

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 i 2U-P ustala się następujące klasy przeznaczenia:

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

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

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

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

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

1) wskaźniki i parametry zagospodarowania:

a) udział powierzchni zabudowy – maksimum 60 %,

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

c) udział powierzchni biologicznie czynnej – minimum 20 %,

d) wysokość zabudowy:

– budynków – maksimum 16 m,

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

e) dachy:

– płaskie,

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

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

2) obsługę komunikacyjną – zgodnie z § 21.

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

1) obiektów i urządzeń towarzyszących;

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

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

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

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

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

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

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

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

1) wskaźniki i parametry zagospodarowania:

- a) udział powierzchni zabudowy – maksimum 60 %,
- b) nadziemna intensywność zabudowy – od 0 do 2,0,
- c) udział powierzchni biologicznie czynnej – minimum 20 %,
- d) wysokość zabudowy:
 - budynków – maksimum 16 m,
 - budowli, w tym m.in. wolnostojących instalacji przemysłowych, urządzeń technologicznych, silosów, masztów – maksimum 30 m,
- e) dachy – płaskie,
- f) miejsca do parkowania – zgodnie z § 22 i § 23;

2) obsługę komunikacyjną – zgodnie z § 21;

3) uwzględnienie położenia terenu w obszarze szczególnego zagrożenia i obszarze zagrożenia powodzią, zgodnie z § 14 ust. 2.

5. 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).

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).

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

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

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

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

§ 38. 1. Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami **1KDL, 2KDL, 3KDL i 4KDL** ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) **podstawowe – teren drogi lokalnej;**
- 2) **uzupełniające** – teren infrastruktury technicznej i zieleni urządzonej;

3) **wykluczone** – teren magazynu gazu i gospodarowania odpadami.

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

3. Uwzględnić położenie, na terenie **3KDL**, w obszarze szczególnego zagrożenia i obszarze zagrożenia powodzią, zgodnie z § 14 **ust. 2**.

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).

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

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

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

3) **wykluczone** – teren magazynu gazu i gospodarowania odpadami.

2. Ustalenia ogólne obowiązujące dla 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 terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **1IE** ustala się następujące klasy przeznaczenia:

1) **podstawowe – teren elektroenergetyki;**

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

3) **wykluczone** – teren magazynu gazu i gospodarowania odpadami.

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

3. 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 30 %,

d) wysokość zabudowy:

– budynków – maksimum 12 m,

– budowli, w tym urządzeń technologicznych – maksimum 12 m,

e) dachy – płaskie,

f) miejsca do parkowania należy zapewnić w granicach terenu, bez określania wskaźnika;

2) obsługę komunikacyjną – zgodnie z § 21.

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 rysunku planu symbolami **1ZP i 2ZP** ustala się następujące klasy przeznaczenia:

1) **podstawowe – teren zieleni urządzonej;**

2) **uzupełniające** – teren komunikacji pieszej, infrastruktury technicznej, wód, zieleni naturalnej;

3) **wykluczone** – teren magazynu gazu i gospodarowania odpadami.

2. Ustalenia ogólne obowiązujące dla 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) udział powierzchni biologicznie czynnej – minimum 70 %;

2) obsługę komunikacyjną – zgodnie z § 21;

3) uwzględnienie położenia terenu w obszarze szczególnego zagrożenia i obszarze zagrożenia powodzią, zgodnie z § 14 ust. 2.

4. Na terenach, o którym mowa w ust. 1:

1) dopuszcza się lokalizację:

- a) ścieżek spacerowych, ciągów pieszych, przy zastosowaniu nawierzchni przepuszczalnych,
- b) placów zabaw i miejsc rekreacji,
- c) oczek wodnych i stawów,
- d) wiat rekreacyjnych,
- e) terenowych urządzeń sportowych;

2) zakazuje się:

- a) podnoszenie rzędnych terenu i wymiany gruntu, z wyjątkiem lokalnych nasypów, lokalizacji elementów, o których mowa w pkt 1,
- b) lokalizacji parkingów i dojazdów,
- c) lokalizacji budynków,
- d) lokalizacji obiektów budowlanych, w tym tymczasowych, innych niż wymienione w pkt 1.

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

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

1) **podstawowe – teren ogrodów działkowych;**

2) **uzupełniające** – teren komunikacji drogowej wewnętrznej, pieszej, infrastruktury technicznej, wód, zieleni naturalnej i urządzonej;

3) **wykluczone** – teren magazynu gazu i gospodarowania odpadami.

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

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

1) wskaźniki i parametry zagospodarowania:

- a) udział powierzchni zabudowy – maksimum 20 %,
- b) nadziemna intensywność zabudowy – od 0 do 0,5,
- c) udział powierzchni biologicznie czynnej – minimum 75 %,
- d) wysokość zabudowy:
 - budynków z dachem symetrycznym – maksimum 5 m,
 - budynków z dachem płaskim – maksimum 4 m,
 - budowli, w tym urządzeń technologicznych – maksimum 8 m,
- e) dachy płaskie lub symetryczne o kącie nachylenia połaci od 30° do 45°,
- f) miejsca do parkowania należy zapewnić w granicach terenu, bez określania wskaźnika;

2) obsługę komunikacyjną – zgodnie z § 21.

3) uwzględnienie położenia terenu w obszarze szczególnego zagrożenia i obszarze zagrożenia powodzią, zgodnie z § 14 ust. 2.

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

- 1) ścieżek spacerowych, ciągów pieszych, przy zastosowaniu nawierzchni przepuszczalnych,
- 2) placów zabaw i miejsc rekreacji,

3) terenowych urządzeń sportowych,

4) altan działkowych oraz obiektów z zakresu infrastruktury ogrodowej, o których mowa w przepisach odrębnych z zakresu rodzinnych ogrodów działkowych.

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

DZIAŁ IV. PRZEPISY KOŃCOWE

§ 43. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Łap.

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

1) Nr XL/362/02 Rady Miejskiej w Łapach z dnia 31 maja 2001 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego osiedla mieszkaniowego „Bociany I” w Łapach (Dz. Urz. Woj. Podl. Nr 26, poz. 658).

2) Nr XVI/107/03 Rady Miejskiej w Łapach z dnia 30 grudnia 2003 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miasta i gminy Łapy (Dz. Urz. Woj. Podl. Nr 7, poz. 165);

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

UZASADNIENIE

Podstawą do podjęcia uchwały jest art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tj. Dz. U. z 2024 r. poz. 609 z późn. zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130), zwanej dalej ustawą. Do sporządzenia planu przystąpiono na podstawie Uchwały Nr LXXII/570/23 Rady Miejskiej w Łapach z dnia 18 września 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obszaru miasta Łapy położonego w rejonie ulicy Wodociągowej. Powodem przystąpienia do sporządzenia planu były wnioski składane przez zainteresowanych, a także potrzeba aktualizacji niektórych ustaleń planów, w tym wynikające z obowiązujących przepisów lub z powodu utraty aktualności części dotychczasowych ustaleń.

Na obszarze podjętej uchwały obowiązują miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego:

- 1) Nr XL/362/02 Rady Miejskiej w Łapach z dnia 31 maja 2002 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego osiedla mieszkaniowego „Bociany I” w Łapach (Dz. Urz. Woj. Podl. Nr 26, poz. 658);
- 2) Nr XVI/107/03 Rady Miejskiej w Łapach z dnia 30 grudnia 2003 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miasta i gminy Łapy (Dz. Urz. Woj. Podl. Nr 7, poz. 165).

Projekt planu składa się z części tekstowej (ustalenia uchwały zawierające elementy określone jako obowiązkowe w art. 15 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym) oraz graficznej (rysunek planu w skali 1:1000 – zgodnie z art. 16 ust. 1).

Projekt planu został sporządzony z zachowaniem jawności i przejrzystości procedur planistycznych, prowadzono procedurę w sposób umożliwiający udział społeczeństwa w pracach nad planem: składanie wniosków, uwag do projektu planu, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej oraz udział w dyskusji publicznej. Podczas sporządzania projektu wyważono interes prywatny i publiczny poprzez przyjęcie ładu przestrzennego i zrównoważonego rozwoju za podstawę rozstrzygnięć.

Projekt planu obejmuje obszar o powierzchni około 21 ha, który ograniczony jest ulicami: Wodociągową, ppłk. Niłskiego-Łapińskiego, terenami kolejowymi i obszarem Narwiańskiego Parku Narodowego. Obecnie na tym terenie obowiązują ustalenia w/w miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, których przeznaczenie aktualnie zostało zmodyfikowane, stosownie do potrzeb oraz w sposób spójny z obowiązującym studium.

Głównym przeznaczeniem na terenie projektu planu jest przeznaczenie pod zabudowę usługowo-produkcyjną wraz z możliwością lokalizacji na części terenu usług wielkopowierzchniowych z obsługującymi je drogami publicznymi i wewnętrznymi. Fragmenty obszaru przeznaczone są też pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, zielenią urządzonej i ogrody działkowe. Plan miejscowy zakłada spójny i czytelny układ drogowy, gdzie jego trzon stanowią drogi gminne – zbiorcza i lokalne. Drogi publiczne (3KDL i 4KDL) mają swoją kontynuację w obowiązujących planach miejscowych na terenach bezpośrednio sąsiadujących z projektem planu. W drogach tych zakłada się możliwość lokalizacji niezbędnej infrastruktury technicznej na tym obszarze. Uzupełnienie układu drogowego stanowią ponadto drogi wewnętrzne służące do obsługi komunikacyjnej prywatnych działek w sposób spójny z układem drogowym dróg publicznych, a także dającym możliwość podłączenia infrastruktury technicznej. Zaproponowany układ komunikacyjny daje możliwości podziału poszczególnych działek na mniejsze nieruchomości przy wyodrębnieniu fragmentów terenów pod drogi wewnętrzne.

Nieprzekraczalne linie zabudowy zostały wyznaczone od dróg publicznych i wewnętrznych w taki sposób, aby projektowana zabudowa wpisywała się w obszar tego terenu. Określono wysokość zabudowy oraz jej gabaryty, biorąc pod uwagę istniejącą zabudowę, a także obecnie obowiązujące plany miejscowe na tych terenach. W projekcie planu wysokość zakładanej zabudowy mieszkaniowej nie może przekraczać 10 metrów, powierzchnia zabudowy w zależności od możliwości lokalizacji również zabudowy usługowej od 30% do 40%, a teren biologicznie czynny w przedziale od 40% do 50%. Dla terenów usługowo-produkcyjnych, w tym również usług wielkopowierzchniowych, zlokalizowanych

wzdłuż obszaru kolejowego istnieje możliwość realizacji budynków o wysokość maksymalnej do 16 metrów, budowli w tym urządzeń technologicznych maksimum 30 m, powierzchnia zabudowy maksimum 60% a udział powierzchni biologicznie czynnej wynosi minimum 20%. Część obszarów usługowo-produkcyjnych, graniczących z terenami PKP, położona jest w strefie ochronnej obszaru kolejowego.

Teren objęty planem położony jest częściowo w otulinie Narwiańskiego Parku Narodowego. Ponadto część terenu położona jest na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią rzeki Narew, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi raz na 10 lat (10%) oraz średnie i wynosi raz na 100 lat (1%), a także na obszarze zagrożenia powodzią rzeki Narew, na którym prawdopodobieństwo występowania jest niskie i wynosi raz na 500 lat (0,2%). Na obszarach tych obowiązują ograniczenia i zakazy wynikające z przepisów ustawy Prawo wodne, co zostało ujęte w ustaleniach planu. Ponadto tereny 1ZP i 2ZP, z uwagi na ich położenie na ww. obszarach zostały wyłączone z możliwości zabudowy i są terenami niebudowlanymi. Przeznaczone są pod tereny zieleni, bez możliwości lokalizacji zabudowy, co pokrywa się z ustaleniami obecnie obowiązujących na tych terenach planów.

Dla terenów objętych planem ustalono stawkę procentową służącą naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu - 30% dla terenów inwestycyjnych, dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i usługi oraz produkcję, 0% dla terenów o charakterze publicznym (drogi) i terenów nieinwestycyjnych (np. zieleni urządzona).

Rozstrzygnięcie co do przeznaczenia terenu nastąpiło w oparciu o wnioski mieszkańców złożone przez przystąpieniem do sporządzenia planu, a także w trakcie procedury planistycznej, w wyniku analizy stanu istniejącego na tych terenach, uwzględniając ustalenia obowiązujących planów, potrzeby inwestycyjne, a także kierunki polityki przestrzennej wyznaczone w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Łapy.

Ustalenia dla poszczególnych terenów objętych planem nie naruszają kierunków polityki przestrzennej wyznaczonych w „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Łapy”, uchwalonego Uchwałą Nr LXV/519/23 Rady Miejskiej w Łapach z dnia 24 lutego 2023 r., ponieważ mieszczą się w poniższych ustaleniach studium:

MNI – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna intensywna:

przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna – budynki mieszkalne wolnostojące, bliźniacze lub szeregowe;

przeznaczenie uzupełniające: zabudowa usługowa, rzemieślnicza i drobna wytwórczość w formie wolnostojącej bądź wbudowanej w zabudowę mieszkaniową, zabudowa zagrodowa i agroturystyka, istniejąca zabudowa o innych funkcjach, inwestycje celu publicznego, tereny przestrzeni publicznych, tereny zieleni urządzonej i przyulicznej, komunikacja, parkingi i infrastruktura techniczna;

U – zabudowa usługowa o różnorodnym charakterze:

przeznaczenie podstawowe: zabudowa usługowa komercyjna w tym handel, gastronomia, administracja, turystyka i zamieszkanie zbiorowe, zabudowa sakralna w tym kościoły, plebanie, domy parafialne oraz inne obiekty związane z usługami kultu religijnego, zabudowa usługowa z zakresu kultury, oświaty, sportu i rekreacji, inna zabudowa usługowa z zakresu inwestycji celu publicznego;

przeznaczenie uzupełniające: istniejąca zabudowa o innych funkcjach, funkcje mieszkalne związane z obiektem usługowym (mieszkanie służbowe, mieszkanie właściciela zakładu), zabudowa mieszkaniowa jako uzupełnienie funkcji podstawowej, terenowe urzędnia i obiekty służące celom sportu, rekreacji i wypoczynku, inwestycje celu publicznego, tereny przestrzeni publicznych, tereny zieleni urządzonej i przyulicznej, komunikacja, parkingi i infrastruktura techniczna.

UC – zabudowa usługowa z dopuszczeniem lokalizacji handlu o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²:

przeznaczenie podstawowe - zabudowa usługowa, możliwość lokalizacji handlu o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²,

P – zabudowa produkcyjno-usługowa:

przeznaczenie podstawowe: zabudowa produkcyjna w tym przemysł, składy, bazy i magazyny, zabudowa usługowa, obiekty i urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii,

przeznaczenie uzupełniające: istniejąca zabudowa o innych funkcjach, inwestycje celu publicznego, tereny przestrzeni publicznych, tereny zieleni urządzonej i przyulicznej, komunikacja, parkingi i infrastruktura techniczna.

RZ – tereny użytków zielonych:

przeznaczenie podstawowe: teren rolne w tym: grunty orne (R), użytki zielone - łąki i pastwiska (RZ), tereny upraw ogrodniczych i sadowniczych, zadrzewienia i zakrzewienia;

przeznaczenie dopuszczalne: obiekty i urządzenia służących produkcji rolniczej, zabudowa zagrodowa, obiekty i urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii, zalesienie, komunikacja i infrastruktura techniczna.

Z - tereny z ograniczeniem zabudowy wynikające z położenia na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią oraz innych form ochrony przyrody:

przeznaczenie podstawowe: tereny zieleni naturalnej, nieużytki, łąki, pastwiska z zadrzewieniami i zakrzewieniami, użytkowanie rolnicze, tereny zieleni przydomowej;

przeznaczenie uzupełniające - zabudowa w zależności od funkcji wiodącej na rysunku

ZD – ogrody działkowe:

przeznaczenie podstawowe: teren ogrodów działkowych, zabudowa rekreacyjna;

przeznaczenie uzupełniające: tereny przestrzeni publicznych, inne obiekty związane z podstawową funkcją terenu, istniejąca zabudowa o innych funkcjach, komunikacja i infrastruktura techniczna.

Ponadto w kierunkach Studium ustalono: *Poszczególne obszary rozwoju kierunków zabudowy i zagospodarowania przedstawione na rysunku, ze względu na skalę mogą być korygowane na etapie sporządzania planów miejscowych, w zakresie przebiegu linii rozgraniczających pomiędzy terenami o różnym przeznaczeniu. Korekta ta może wynikać z dostosowania do aktualnego stanu własnościowego, obowiązujących planów miejscowych, istniejących uwarunkowań (m.in. środowiskowych), zmian w fizjografii (wynikających z działalności człowieka) lub potrzeb funkcjonalnych (inwestycja zlokalizowana na pograniczu różnych obszarów), a także konieczności dostosowania do przepisów prawa.*

Ponadto na terenach, gdzie studium dopuszcza różne formy zagospodarowania w obrębie jednego obszaru, w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego może nastąpić dodatkowe rozgraniczenie tych funkcji i doprecyzowanie ich lokalizacji.

Wskaźniki i parametry znajdujące się w tabelach powinny być uwzględniane w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego. W przypadku określonych przedziałów parametrów minimalnej powierzchni biologicznie czynnej i maksymalnej powierzchni zabudowy ostateczne przesądzenie będzie miało miejsce na etapie sporządzania planów, przy uwzględnieniu uwarunkowań lokalnych. Na terenach, gdzie obowiązują obecnie plany miejscowe, a parametry i funkcje różnią się od zakładanych w studium, mogą być zastosowane parametry wynikające z obowiązujących planów.

Struktura wykorzystania terenu, w tym parametry powierzchni zabudowy i terenu biologicznie czynnego, mogą być w wyjątkowych przypadkach, korygowane na etapie planów miejscowych, po wykonaniu szczegółowej analizy terenu i dostosowaniu ich do uwarunkowań lokalnych. Zmiana taka może wynikać m.in. z konieczności dostosowania do istniejącej zabudowy, warunków lokalnych na danym obszarze, czy dokumentów wyższego rzędu (np. audyt krajobrazowy).

W ramach obszarów wyznaczonych pod zabudowę, na etapie opracowywania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego należy wyznaczyć dodatkowe drogi odpowiednich klas zapewniające dojazd do terenów przeznaczonych pod inwestycje. Możliwa jest też zmiana parametrów dróg układu uzupełniającego na etapie sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Zgodnie z ustaleniami Studium zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania, m.in. parametry i wskaźniki wynikające z obowiązujących aktualnie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego zostały uwzględnione w przedmiotowym projekcie planu.

Przewidywane rozwiązania planistyczne w planie miejscowym nie naruszają ustaleń Studium.

Należy wyjaśnić, iż do spraw opracowania i uchwalania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego zgodnie z art. 67 ust. 3 ustawą z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw „*przepisy art. 15 ust. 1 i art. 20 ustawy zmienianej w art. 1 stosuje się w brzmieniu dotychczasowym do dnia wejścia w życie planu ogólnego gminy w danej gminie, z wyłączeniem obowiązku sporządzenia przez wójta, burmistrza albo prezydenta miasta projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zgodnie z zapisami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy oraz z wyłączeniem obowiązku stwierdzenia przez radę gminy, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nie narusza ustaleń tego studium:*

- a) *w zakresie lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii oraz ich stref ochronnych, których nie stosuje się od dnia wejścia w życie niniejszej ustaw (...)*”

W związku z powyższym przewidywana lokalizacji urządzeń wytwarzających energię elektryczną z odnawialnych źródeł energii, przewidywana w planie, nie musi być zgodna w tym zakresie z ustaleniami Studium.

W analizie zmian w zagospodarowaniu przestrzennym Gminy Łapy obejmującej lata 2014 – 2023 oraz wyniki tej analizy, a także w uchwale w sprawie oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obowiązujących na terenie Gminy Łapy (Uchwała Nr LXXI/566/23 Rady Miejskiej w Łapach z dnia 25 sierpnia 2023 r.) uwzględniono potrzebę sporządzenia przedmiotowego planu. W związku z powyższym, a także mając na uwadze złożone wnioski o zmianę planu, podjęto uchwałę intencyjną.

W poszczególnych rozdziałach uchwały zostały szczegółowo zawarte zagadnienia wymagane ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, z uwzględnieniem interesu prywatnego i publicznego.

Plan został sporządzony z zachowaniem jawności i przejrzystości procedury planistycznej, zgodnie z art. 17 ustawy. Procedurę prowadzono w sposób umożliwiający udział społeczeństwa w pracach nad planem. Sposób powiadamiania mieszkańców o kolejnych etapach procedury planistycznej oraz prowadzonych w ramach strategicznej oceny oddziaływania na środowisko konsultacji społecznych określono w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r. Zgodnie z art. 17 pkt 1 ww. ustawy cyt.: „(...) burmistrz (...) ogłasza w prasie miejscowej oraz przez obwieszczenie, a także w sposób zwyczajowo przyjęty w danej miejscowości, o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzania planu, określając formę, miejsce i termin składania wniosków do planu, nie krótszy niż 21 dni od dnia ogłoszenia;” co zostało zrealizowane w niniejszej sprawie, umożliwiając składanie wniosków do planu.