UCHWAŁA NR XLII/228/2002

Rady Miejskiej w Gołdapi

z dnia 30 kwietnia 2002 roku

w sprawie : uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego kwartału miasta Gołdap ograniczonego ulicami : Warszawską i Wileńską oraz ogrodami działkowymi „Przyszłość"

Na podstawie art. 26 i 28 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. o zagospodarowaniu przestrzennym /tekst jednolity : Dz. U. Nr 15 z 1999r. poz. 139 z późn. zm. /w związku z art. 18 ust. 2, pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym /tekst jednolity : Dz. U. Nr 142 z 2001r. poz. 1591/ Rada Miejska w Gołdapi uchwala co następuje :

§ 1.

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego kwartału miasta Gołdap ograniczonego ulicami: Warszawską i Wileńską oraz ogrodami działkowymi „Przyszłość", zwany dalej planem.

2. Przedmiot, zakres i granice planu zostały określone w uchwale Nr XI/77/99 Rady Miejskiej w Gołdapi z dnia 30 czerwca 1999r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego kwartału miasta Gołdap ograniczonego ulicami: Warszawską i Wileńską oraz ogrodami działkowymi „Przyszłość".

Rozdział I

Przepisy ogólne

§ 2.

1. Plan składa się z ustaleń stanowiących treść niniejszej uchwały i rysunku planu w skali 1 : 1000, stanowiącego załącznik do uchwały zatytułowanego :
   „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego kwartału miasta Gołdap ograniczonego ulicami : Warszawską, Wileńską oraz ogrodami działkowymi Przyszłość
   Miasto Gołdap *Rysunek planu w skali 1:1000"*

2. Plan stanowi podstawę do podejmowania decyzji administracyjnych w zakresie gospodarki terenami i kształtowania zabudowy.

§ 3.

1. Ustala się następujący zakres obowiązywania określeń na całym obszarze objętym planem:
   1.1. Linia zabudowy nieprzekraczalna oznacza linię poza którą nie można sytuować obiektów kubaturowych, za wyjątkiem inwestycji infrastruktury technicznej;
   1.2. Wysokość zabudowy oznacza wysokość w rozumieniu prawa budowlanego (ilość kondygnacji nadziemnych wraz z poddaszem);
   1.3. Przeznaczenie podstawowe oznacza takie przeznaczenie, które przeważa na danym terenie;
   1.4. Przeznaczenie dopuszczalne oznacza rodzaje przeznaczenia inne niż podstawowe, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe.

§ 4.

Przedmiotem ustaleń planu są :

1. Zasady zagospodarowania na całym obszarze objętym planem :
   1.1. Zasady kształtowania przestrzeni.
   1.2. Zasady obsługi oraz projektowania urządzeń infrastruktury technicznej.

2. Poszczególne tereny wydzielone liniami rozgraniczającymi :
   2.1. Tereny istniejącej zabudowy mieszkaniowej , oznaczone na rysunku planu symbolem M1.
   2.2 Tereny istniejącej zabudowy mieszkalno – usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolem MU1.
   2.3. Tereny projektowanej zabudowy mieszkaniowej, oznaczone na rysunku planu symbolem M2
   2.4. Tereny projektowanej zabudowy mieszkalno – usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolem MU2.
   2.5. Tereny projektowanej zieleni parkowej niskiej, oznaczone na rysunku planu symbolem ZP , ZP1.
   2.6. Tereny projektowanej zieleni niskiej, oznaczone na rysunku planu symbolem ZN.

2.7. Tereny pod zbiornikami istniejącymi i wodą płynącą, oznaczone na rysunku planu symbolem W.

2.8. Tereny pod stację benzynową – istniejącą i projektowaną, oznaczone na rysunku planu symbolem KU.

2.9. Tereny pod projektowaną stację transformatorową, słupową, oznaczone na rysunku planu symbolem EE1.

2.10. Tereny pod projektowane przepompownie ścieków, oznaczone na rysunku planu symbolem NO1, NO2.

2.11. Tereny istniejących i projektowanych ulic zbiorczych w ciągu dróg miejskich, oznaczone na rysunku planu symbolem 0,5 Z 1/2wg MPOZP z 1994r.

2.12. Tereny istniejącej ulicy w ciągu drogi krajowej Nr 657, oznaczone na rysunku planu symbolem 02 G 1/4 - wg MPOZP z 1994r.

2.13. Tereny ciągów pieszych i pieszo – jezdnych, oznaczone na rysunku planu symbolem K , KP.

§ 5.

Rysunek planu obowiązuje w zakresie :

1. Granicy opracowania planu,
2. Przeznaczenia terenów,
3. Linii rozgraniczających tereny o różnych rodzajach przeznaczenia,
4 Linii podziału wewnętrznego terenów,
5. Linii zabudowy nieprzekraczalnych,
6. Funkcji i parametrów ulic.

Rozdział II

Przepisy dotyczące całego obszaru objętego planem

§ 6.

Ustala się następujące zasady zagospodarowania na całym obszarze objętym planem :

1. Zasady kształtowania przestrzeni :

1.1. Przebieg linii rozgraniczających tereny o różnych rodzajach przeznaczenia jest obowiązujący i może być zmieniony tylko w niewielkim zakresie, wynikłym z późniejszych faz realizacji planu.

1.2. Przebieg linii podziału wewnętrznego terenów o tym samym rodzaju przeznaczenia tj. granic działek budowlanych może ulec drobnym korektom, bez możliwości wtórnego podziału geodezyjnego na działki budowlane inne niż wyznaczone w planie.

1.3. Dopuszcza się zmniejszenie ilości działek poprzez łączenie działek wyznaczonych na rysunku planu, niedopuszczalne jest wytyczenie mniejszych działek.

1.4. Na terenie objętym planem obowiązuje zakaz przemieszczania mas ziemnych mogących zniszczyć naturalne ukształtowanie stoków i skarp.

1.5. Obowiązuje zakaz wznoszenia budynków poza terenami wyznaczonymi na rysunku planu.

1.6. W granicach jednej działki, na terenie wyznaczonym na rysunku planu pod zabudowę, może być usytuowany wyłącznie jeden obiekt, chyba, że ustalenia szczegółowe dla danego terenu mówią inaczej.

1.7. Ogrodzenia nie mogą przekraczać wysokości 1,2 m od poziomu terenu. Obowiązuje zakaz stosowania ogrodzeń pełnych.

2. Zasady obsługi oraz projektowania urządzeń infrastruktury technicznej :

2.1. Zaopatrzenie w wodę.

Zaopatrzenie w wodę projektuje się z wodociągu włączonego do istniejącego wodociągu ø 150 mm u zbiegu ulic Warszawskiej i Wileńskiej. Wodociąg zostanie spięty z wodociągiem ø 100 mm w ulicy Wileńskiej i wodociągiem ø 160 mm, biegnącym do miejscowości Jabramowo.

2.2. Odprowadzenie ścieków.

Ze względu na ukształtowanie terenu przewidziano zastosowanie dwóch przepompowni P1 i P2. Ścieki z przepompowni P1 zostaną za pomocą przewodu tłocznego przetłoczone do istniejącej sieci kanalizacyjnej u zbiegu ulic : Wileńskiej i Warszawskiej. Przepompownia P1 przetłoczy ścieki do przepompowni P2.

2.3. Zaopatrzenie w energię elektryczną .

W celu zasilenia w energię elektryczną przewiduje się demontaż istniejącej słupowej stacji transformatorowej i wybudowanie nowej stacji transformatorowej słupowej. Dwie istniejące linie napowietrzne SN należy zdemontować, powiązania wykonać podziemnymi liniami kablowymi. Elektroenergetyczną sieć rozdzielczą nn 0,4 kV należy wyprowadzić z projektowanej stacji transformatorowej.

2.4. Zaopatrzenie w ciepło.

Zaopatrzenie w ciepło projektuje się z indywidualnych źródeł ciepła stosownie do wymaganych przepisami szczegółowymi pozwoleń właściwych organów.

Obowiązuje stosowanie innego źródła ogrzewania niż węglowe i węglopochodne.

Należy stosować systemy energii odnawialnej (solarne, pompy cieplne, wiatrownie) lub zapewniające niską emisję zanieczyszczeń.

2.5. Gromadzenie odpadów stałych.

Gromadzenie odpadów odbywać się będzie w typowych pojemnikach z wywiezieniem na wysypisko nieczystości stałych.

Rozdział III

Przepisy szczegółowe dotyczące poszczególnych terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi

§ 7.

1. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem M1 ustala się jako przeznaczenie podstawowe zabudowę mieszkaniową istniejącą i ustala się następujące wymagania :
   1.1. Istniejąca zabudowa może podlegać rozbudowie, nadbudowie i przebudowie .
   1.2. Prowadząc działania o których mowa w pkt 1.1. należy przestrzegać zasad kształtowania zabudowy w skali i formie nawiązującej do otoczenia i cech architektury regionalnej.
   1.3. W wyniku rozbudowy, nadbudowy i przebudowy wysokość obiektu podlegająca tym działaniom nie powinna przekraczać jednej kondygnacji z użytkowym poddaszem i dachem wysokim, dwuspadowym o kącie nachylenia połaci dachowej w przedziale 30^0 –45^0, krytym dachówką lub materiałami ją imitującymi.

1.4. W obrębie zabudowy dopuszcza się sytuowanie obiektów niezbędnych do użytkowania podstawowego, takich jak: garaż, zadaszenia i podcienie.

1.5. Należy zachować co najmniej 60% powierzchni działki jako biologicznie czynnej tj. niezabudowanej i nieutwardzonej.

2. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem MU1 ustala się jako przeznaczenie podstawowe istniejącą zabudowę mieszkalno – usługową i ustala się następujące wymagania :

2.1. Istniejąca zabudowa może podlegać rozbudowie, nadbudowie i przebudowie.

2.2. Prowadząc działania o których mowa w pkt. 2.1. należy przestrzegać zasad kształtowania zabudowy w skali i formie nawiązującej do otoczenia i cech architektury regionalnej.

2.3. W wyniku rozbudowy, nadbudowy i przebudowy wysokości obiektu podlegająca tym działaniom nie powinna przekroczyć jednej kondygnacji z użytkowym poddaszem i dachem wysokim dwuspadowym o kącie nachylenia połaci dachowej w przedziale $30^0 - 45^0$, krytym dachówką lub materiałami ją imitującymi.

2.4. W obrębie zabudowy dopuszcza się sytuowanie budynków użytkowych, niezbędnych do użytkowania podstawowego, takich jak: garaż, zadaszenia i podcienie.

2.5. Należy zachować co najmniej 55% powierzchni działki jako biologicznie czynnej tj. niezabudowanej i nieutwardzonej, z czego co najmniej 40% zagospodarowania jako tereny zieleni urządzonej.

3. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem M2 ustala się jako przeznaczenie podstawowe projektowaną zabudowę mieszkaniową i ustala się następujące wymagania:

3.1. Projektowana zabudowa powinna w skali i formie nawiązywać do otoczenia i cech architektury regionalnej, kalenicą usytuowana równolegle do ulicy.

3.2. Projektowane obiekty nie powinny przekraczać jednej kondygnacji z użytkowym poddaszem i dachem wysokim, dwuspadowym o kącie nachylenia połaci dachowej w przedziale $30^o - 45^o$, krytym dachówką lub materiałami ją imitującymi.

3.3. Oddanie zabudowy do użytku uwarunkowane jest uzbrojeniem terenu w sieć kanalizacyjną.

3.4. W obrębie zabudowy dopuszcza się sytuowanie obiektów niezbędnych do użytkowania podstawowego, takich jak : garaż, zadaszenia i podcienie.

3.5. Obiekty, które będą posadowione na stoku winny być wznoszone wg indywidualnych rozwiązań architektonicznych. Wysokość budynku w najwyższym punkcie kalenicy mierzona od poziomu gruntu nie może przekraczać wysokości jednej kondygnacji z użytkowym poddaszem (piwnice na całej powierzchni budynku mogą być posadowione max 0,5 m nad poziom terenu).

3.6. Minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki - 800 m^2. Należy zachować co najmniej 60% powierzchni działki jako biologicznie czynnej tj. niezabudowanej i nieutwardzonej.

4. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem MU 2 ustala się jako przeznaczenie podstawowe projektowaną zabudowę mieszkalno – usługową i ustala się następujące wymagania :

4.1. Projektowana zabudowa powinna w skali i formie nawiązywać do otoczenia i cech architektury regionalnej, kalenicą usytuowana równolegle do ulicy.

4.2. Dopuszcza się zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, niewielkie sklepy, zakłady i warsztaty usługowe o uciążliwości w granicach lokalizacji.

4.3. Istniejącą zabudowę o charakterze mieszkalnym i rolno – produkcyjnym adaptuje się z możliwością nadbudowy, modernizacji oraz dobudowy niewielkich obiektów usługowych o uciążliwości w granicach lokalizacji.

4.4. Wysokość nowo wznoszonej zabudowy nie może przekraczać dwóch kondygnacji z użytkowym poddaszem , dachem wysokim dwuspadowym o kącie nachylenia połaci dachowej w przedziale $30^\circ - 45^\circ$, krytym dachówką lub materiałami ją imitującymi.

4.5. Oddanie zabudowy do użytku uwarunkowane jest uzbrojeniem terenu w sieć kanalizacyjną.

4.6. W obrębie zabudowy dopuszcza się sytuowanie obiektów niezbędnych do użytkowania podstawowego, takich jak : garaż, zadaszenia i podcienie. Dla obiektów usługowych należy bezwzględnie zapewnić miejsca parkingowe.

4.7. Minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki - 800 m^2. Należy zachować co najmniej 60% powierzchni działki jako biologicznie czynnej tj. niezabudowanej i nieutwardzonej, z czego co najmniej 40% zagospodarowania jako tereny zieleni urządzonej.

5. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem ZP i ZP1 ustala się jako przeznaczenie podstawowe tereny zieleni urządzonej i ustala się następujące wymagania:
   5.1. Pas terenu wzdłuż cieku wodnego obsadzić niską zielenią parkową wkomponowaną w istniejące zadrzewienia.
   5.2. Teren skarpy o spadku większym niż 20 % ze względu na ochronę przed erozją obsadzić trwała zielenią niską.

6. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem ZN ustala się jako przeznaczenie podstawowe tereny zieleni niskiej bez możliwości zabudowy, za wyjątkiem sieci infrastruktury technicznej.

7. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem W ustala się jako przeznaczenie podstawowe tereny pod wodami płynącymi i istniejącym zbiornikiem wodnym.
   7.1. Zbiornik wodny o głębokości ok. 1,5 m pozostanie jako element krajobrazowy bez możliwości powiększenia jego powierzchni lub likwidacji. Tereny wokół zbiornika zagospodarować nasadzeniami niskiej zieleni parkowej.

8. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem KU ustala się jako przeznaczenie podstawowe zabudowę istniejącą i projektowaną stacją benzynową i ustala się następujące wymagania :
   8.1. Istniejącą zabudowę adaptuje się i dopuszcza możliwość lokalizacji urządzeń i obiektów związanych z komunikacją drogową, tj. parkingi, myjnie, zakłady naprawcze, wiaty i obiekty służące do obsługi podróżnych, tj. sklepy, kawiarnie, obiekty gastronomiczne.
   8.2. Wzdłuż granic z sąsiednimi działkami należy zlokalizować pas terenu ochronnego zieleni izolacyjnej, urządzonej z nasadzeniem drzew i krzewów. Minimalna szerokość pasa - 20 m.

9. NO1, NO2 – Tereny przeznaczone pod przepompownie tłoczne, minimalna powierzchnia terenu pod przepompownię 10 x 10 m.

10. EE 1 – Tereny przeznaczone pod stacje trafo, minimalna powierzchnia terenu pod stacje 6 x 4 m.

11. Ustala się tereny ciągów komunikacyjnych oznaczone na rysunkach planu symbolem D, K, KP.

11.1. Na terenach, o których mowa w pkt 11 w obrębie linii rozgraniczających zabrania się realizacji obiektów budowlanych, z wyjątkiem sieci i urządzeń uzbrojenia terenu w zakresie instalacji wody, kanalizacji, elektroenergetyki i telekomunikacji

- pod warunkiem nienaruszalności wymagań określonych w odrębnych przepisach.

11.2. D 12/1x6/ - Projektowana rozbudowa istniejącej drogi gruntowej wiążącej potok ruchu wewnątrzosiedlowego z ulicą zbiorczą w ciągu dróg międzyosiedlowych, szerokość ulicy w liniach rozgraniczenia 12 m.

11.3. D10/1x5/ - projektowane dojazdowe ulice wewnątrzosiedlowe o szerokości w liniach rozgraniczenia 10 m.

11.4. Z 1 /2 projektowane ulice zbiorcze w ciągu dróg wojewódzkich oraz dróg miejskich międzyosiedlowych. Szerokość ulic w liniach rozgraniczenia 25 – 30 m. Linie zabudowy w odległości co najmniej 200 m od osi jezdni wg MPOZP z 1994r.

11.5. 02 G1 /4 – ulica główna istniejąca i projektowana w ciągu drogi krajowej nr 657 Granica państwa – Gołdap – Olecko. Szerokość ulicy w liniach rozgraniczających 30 – 35 m . linie zabudowy w odległości co najmniej 25 m od osi jezdni wg MPOZP z 1994r.

11.6. KP projektowany ciąg pieszo – jezdny ze ścieżką rowerową o nawierzchni utwardzonej i szerokości 3,0 m.

11.7. K – ciąg pieszy o utwardzonej nawierzchni.

Rozdział IV

Przepisy końcowe

§ 8.

W oparciu o art. 8 ust. 2 ustawy na obszarze objętym niniejszym planem tracą moc ustalenia i rysunek miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Gołdap, zatwierdzonego uchwałą Rady Miejskiej Nr III/15/94 (Dz. Urz. Woj. Suw. Nr 37 poz. 278) dotyczące terenów położonych w granicach niniejszego opracowania : A30MN, A31ZN, A45MN, UR, A4KU.

§ 9.

Zgodnie z art. 10 ust. 2 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym do zmiany planu dołącza się prognozę skutków wpływu ustaleń planu na środowisko przyrodnicze, które stanowi nie publikowany załącznik do niniejszej uchwały.

§ 10.

Zgodnie z art. 10 ust. 3 i art. 36 ust. 3 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym dla terenów objętych planem ustala się poniższe wysokości stawek procentowych dla naliczania opłat od wzrostu wartości nieruchomości objętych planem.

L.p.	Tereny oznaczone na rysunku planu symbolem	Wysokość opłaty określona w stosunku % do wzrostu wartości
1	2	3
1.	M2	0
2.	MU2	0
3.	KU	0
4.	EE1	0
5.	NO1 , NO2	0
6.	D, K , KP	0

§ 11.

Oryginał planu przechowywany jest w Urzędzie Miejskim w Gołdapi a jego kopie zostaną przekazane Wojewodzie i Marszałkowi Województwa Warmińsko – Mazurskiego oraz Staroście Powiatu.

§ 12.

Każdy ma prawo wglądu do planu i otrzymania z niego stosownych wypisów.

Burmistrz Gołdapi przechowuje i udostępnia do wglądu plan oraz wydaje w tym względzie stosowne wypisy i wyrysy.

§ 13.

Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi Miejskiemu Gołdapi.

§ 14.

Uchwała wraz z załącznikami graficznymi podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko – Mazurskiego.

§ 15.

Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko – Mazurskiego.

Przewodniczący Rady Miejskiej
w Gołdapi
Remigiusz Karpiński