

Uchwała Nr
Rady Miejskiej w Gołdapi
z dnia

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w Gołdapi między ulicami: Stadionową i Ustronie

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 559) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503 ze zm.), w związku z Uchwałą Nr XLIV/349/2021 Rady Miejskiej w Gołdapi z dnia 30 listopada 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w Gołdapi między ulicami: Stadionową i Ustronie oraz stwierdzając, że plan nie narusza ustaleń zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Gołdap, przyjętej Uchwałą Nr LIX/436/2022 Rady Miejskiej w Gołdapi z dnia 26 września 2022 r.,

Rada Miejska w Gołdapi uchwała, co następuje:

Rozdział 1
Ustalenia ogólne

§ 1. 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w Gołdapi między ulicami: Stadionową i Ustronie, zwany dalej planem.

2. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

- 1) rysunek planu sporządzony w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1 do uchwały;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2 do uchwały;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, stanowiące załącznik nr 3 do uchwały;
- 4) dane przestrzenne, stanowiące załącznik nr 4 do uchwały.

§ 2. Granicę obszaru objętego planem oznaczono na rysunku planu symbolem graficznym.

§ 3. 1. W planie ustala się:

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;
- 4) zasady kształtowania krajobrazu;
- 5) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;
- 6) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów;
- 7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;

- 8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu;
- 9) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 10) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości związanego z uchwaleniem planu;
- 11) sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości.

2. Plan nie zawiera, ze względu na brak występowania:

- 1) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej;
- 2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych
- 3) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych;
- 4) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu;
- 5) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§ 4. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) dachu płaskim – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych nie większym niż 12°;
- 2) dachu wielospadowym – należy przez to rozumieć dach o dwóch lub więcej połaciach, o kącie nachylenia połaci dachowych powyżej 12°;
- 3) nieprzekraczalnej linii zabudowy należy przez to rozumieć wyznaczone na rysunku planu linie, określające obszar możliwego sytuowania budynków, przy czym możliwe jest wysunięcie poza te linie, na odległość nie większą niż 1,5 m, elementów takich jak: balkony, werandy, wykusze, gzymsy, okapy i nadwieszania, tarasy, pochylnie, podesty, rampy, schody, z zastrzeżeniem, aby wysunięcia te nie wykraczały poza granice terenu;
- 4) pasie zieleni – należy przez to rozumieć nasadzenia zieleni niskiej lub wysokiej pomiędzy linią rozgraniczającą teren a nieprzekraczalną linią zabudowy, z uwzględnieniem realizacji niezbędnych wjazdów do garaży i wjazdów na dany teren, ciągów pieszych, elementów infrastruktury technicznej;
- 5) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć ustalone w planie przeznaczenie dominujące na danym terenie;
- 6) przeznaczeniu dopuszczalnym – należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, dopuszczone na warunkach określonych planem.

§ 5. 1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 4) przeznaczenie terenów o różnych zasadach zagospodarowania, wyznaczonych liniami rozgraniczającymi i oznaczonych symbolami liczbowo-literowymi, w tym:
 - a) MW – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługi,
 - b) U – teren usług,
 - c) KDW – teren drogi wewnętrznej;
- 5) zwymiarowane odległości mierzone w metrach;
- 6) pas zieleni;
- 7) główny kierunek powiązań pieszych;
- 8) strefa ograniczonej zabudowy i zagospodarowania terenów sąsiadujących z koleją.

2. Oznaczenia graficzne występujące na rysunku planu, nie wymienione w ust. 1, w tym wynikające z przepisów odrębnych, mają wyłącznie charakter informacyjny.

Rozdział 2

Ustalenia dla całego obszaru objętego planem

§ 6. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ład przestrzennego i krajobrazu:

- 1) ustala się kształtowanie charakteru zabudowy na obszarze objętym planem poprzez ustalone w planie parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu;
- 2) ustala się główny kierunek powiązań pieszych, oznaczony na rysunku planu w terenie 1MW oraz 1KDW, przy czym dopuszcza się przesunięcia jego przebiegu w granicach terenu przy zachowaniu powiązania pieszego pomiędzy ul. Stadionową i ul. Ustronie;
- 3) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów, z wyjątkiem działek wydzielanych pod obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej.

§ 7. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) ustala się obowiązek zachowania dopuszczalnego poziomu hałasu zgodnie z przepisami odrębnymi dla terenu chronionego akustycznie, oznaczonego na rysunku planu symbolem MW – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
- 2) ustala się zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem obiektów infrastruktury technicznej i komunikacyjnej;
- 3) ustala się zakaz lokalizacji zakładów stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi, a w szczególności zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii przemysłowych;
- 4) obszar objęty planem położony jest w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych: GZWP 202 Sandr Gołdap, dla którego obowiązują przepisy odrębne oraz ustalenia niniejszej uchwały.

§ 8. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów;
- 2) w zakresie zasad kształtowania zabudowy ustala się:
 - a) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) jeżeli ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów nie stanowią inaczej, wysokość obiektów budowlanych do 20 m;
- 3) w zakresie zapewnienia miejsc do parkowania i sposobu ich realizacji ustala się:
 - a) sytuowanie miejsc do parkowania na działce budowlanej, na której realizowana jest zabudowa,
 - b) liczbę miejsc do parkowania samochodów osobowych:
 - dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – minimum 1 miejsce do parkowania na 1 lokal mieszkalny, wliczając miejsca garażowe,
 - dla usług – minimum 1 miejsce do parkowania na każde 50 m² powierzchni użytkowej obiektu;
 - c) minimalna liczba miejsc do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie dróg publicznych.

§ 9. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów – obszar objęty planem położony jest w strefie „C” ochrony uzdrowiskowej, dla której obowiązują zakazy i ograniczenia wynikające z ustawy z dnia 28 lipca 2005 r. o lecznictwie uzdrowiskowym, uzdrowiskach i obszarach ochrony uzdrowiskowej oraz o gminach uzdrowiskowych.

§ 10. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

- 1) w granicach obszaru objętego planem nie wyznacza się obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości;
- 2) ustala się parametry działek uzyskiwanych w wyniku scalenia i podziału nieruchomości zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów;
- 3) ustala się kąt położenia granic działek w stosunku do przyległego pasa drogowego od 70° do 110°;
- 4) dopuszcza się uzyskiwanie, w wyniku scalenia i podziału nieruchomości, działek o parametrach innych niż określone w ustaleniach szczegółowych wyłącznie pod urządzenia infrastruktury technicznej.

§ 11. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu ustala się strefę ograniczonej zabudowy i zagospodarowania terenów sąsiadujących z koleją, oznaczoną na rysunku planu symbolem graficznym, gdzie obowiązuje ograniczenie w sytuowaniu budynków, budowli oraz wykonywania robót ziemnych zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu transportu kolejowego.

§ 12. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

- 1) ustala się powiązanie obszaru objętego planem z otaczającym układem komunikacyjnym poprzez istniejącą drogę powiatową oraz drogę gminną, bezpośrednio przylegające do obszaru objętego planem;
- 2) dopuszcza się obsługi terenów wyznaczonych planem z dróg wewnętrznych nieoznaczonych na rysunku planu, a dopuszczonych w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów;
- 3) ustala się minimalną szerokość dróg wewnętrznych nieoznaczonych na rysunku planu, a dopuszczonych w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów – 6,0 m wraz z placami manewrowymi o wymiarach zgodnych z przepisami odrębnymi.

§ 13. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

- 1) dopuszcza się budowę nowej oraz przebudowę i rozbudowę istniejącej sieci infrastruktury technicznej, z zachowaniem przepisów odrębnych;
- 2) w zakresie zaopatrzenia w wodę:
 - a) ustala się zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej,
 - b) przy realizacji sieci wodociągowej na obszarze objętym planem, nakaz zachowania parametrów sieci wymaganych dla ochrony przeciwpożarowej oraz realizacji hydrantów naziemnych o wymaganej średnicy nominalnej, zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę;
- 3) w zakresie odprowadzania ścieków bytowych i przemysłowych:
 - a) ustala się odprowadzenie ścieków do sieci kanalizacji sanitarnej,
 - b) dla sieci kanalizacji grawitacyjnej ustala się średnicę nie mniejszą niż 160 mm,
 - c) dla sieci kanalizacji ciśnieniowej ustala się średnicę nie mniejszą niż 50 mm,
- 4) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych:
 - a) ustala się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z terenów zabudowy i ulic poprzez spływ powierzchniowy i urządzenia infiltracyjne, w tym: rowy infiltracyjne, zbiorniki retencyjno-infiltracyjne, studnie chłonne, po uprzednim oczyszczeniu, zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie prawa wodnego, z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) dopuszcza się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych bezpośrednio do ziemi na danej działce budowlanej, po uprzednim oczyszczeniu, zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie prawa wodnego,
 - c) ustala się średnicę sieci kanalizacji deszczowej nie mniejszą niż 160 mm;
- 5) w zakresie zaopatrzenia w gaz:
 - a) ustala się zasilanie w gaz z sieci gazowej średniego ciśnienia, z zastrzeżeniem lit b,
 - b) dopuszcza się stosowanie rozwiązań indywidualnych,
 - c) ustala się średnicę gazociągu średniego ciśnienia nie mniejszą niż 20 mm

- d) dopuszcza się wykorzystanie gazu ziemnego w urządzeniach wytwarzających ciepło lub urządzeniach kogeneracyjnych;
- 6) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:
 - a) ustala się zasilanie w energię elektryczną w oparciu o stacje oraz linie elektroenergetyczne średniego i niskiego napięcia,
 - b) dopuszcza się indywidualne systemy pozyskiwania energii, w tym lokalizację urządzeń innych niż wolnostojące wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii, z zastrzeżeniem lit. b,
 - c) zakaz lokalizacji turbin wiatrowych i biogazowni,
 - d) dopuszcza się wytwarzanie energii elektrycznej z instalacji kogeneracji rozproszonej, instalacji odnawialnych źródeł energii;
- 7) w zakresie zaopatrzenia w ciepło:
 - a) ustala się ogrzewanie budynków ze źródeł indywidualnych, z zastosowaniem wysokosprawnych źródeł ciepła, ograniczających emisję zanieczyszczeń do środowiska z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) dopuszcza się ogrzewanie budynków z indywidualnych źródeł ciepła zasilanych z sieci gazowej lub elektroenergetycznej, lub urządzeń kogeneracyjnych zasilanych paliwem gazowym, lub wykorzystujących energię odnawialną, zgodnie z przepisami odrębnymi z zastrzeżeniem lit. c,
 - c) zakaz lokalizacji biogazowni;
- 8) w zakresie telekomunikacji – ustala się obsługę z sieci telekomunikacyjnych, zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie prawa budowlanego;
- 9) prowadzenie gospodarki odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie odpadów.

§ 14. Ustala się stawkę procentową, na podstawie, której ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, związanego z uchwaleniem niniejszego planu, w wysokości 30% dla wszystkich terenów w granicach obszaru objętego planem.

Rozdział 3 **Ustalenia szczegółowe**

§ 15. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1MW** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna i usługi, przy czym:
 - a) ustala się realizację usług wyłącznie w lokalach użytkowych zlokalizowanych w parterze budynków,
 - b) ustala się usługi z zakresu handlu detalicznego, kultury, wystawiennictwa, biur, rekreacji, rzemiosła, obsługi finansowej, turystyki, gastronomii, zdrowia (za wyjątkiem szpitali), opieki nad dziećmi do lat 3, oświaty, w tym przedszkoli, z zastrzeżeniem lit. c,
 - c) dopuszcza się usługi spoza zakresu wymienionego w lit. b, z zastrzeżeniem, że ich powierzchnia użytkowa nie może przekroczyć 5% powierzchni użytkowej budynku;
- 2) dopuszcza się lokalizację dróg wewnętrznych nieoznaczonych na rysunku planu;
- 3) nakaz realizacji ogólnodostępnego ciągu pieszego oznaczonego na rysunku planu jako główny kierunek powiązań pieszych zgodnie z ustaleniami §6 pkt 2;
- 4) nakaz realizacji pasa zieleni oznaczonego na rysunku planu;
- 5) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
 - a) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 40% powierzchni działki budowlanej,
 - b) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 45% powierzchni działki budowlanej,
 - c) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy: 2,0 dla działki budowlanej,
 - d) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy: 0,05 dla działki budowlanej,
 - e) wysokość budynków do 17 m, przy czym maksymalnie do 5 kondygnacji,
 - f) ukształtowanie połączeń dachowych - dachy płaskie;
- 6) w zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:
 - a) powierzchnię działki nie mniejszą niż 500 m²,

- b) szerokość frontu działki nie mniejszą niż 20,0 m;
- 7) w zakresie obsługi komunikacyjnej – obsługa z dróg przyległych zlokalizowanych poza obszarem objętym planem.

§ 16. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1U** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – usługi;
- 2) dopuszcza się lokalizowanie dróg wewnętrznych nieoznaczonych na rysunku planu;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
 - a) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 40% powierzchni działki budowlanej,
 - b) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 45% powierzchni działki budowlanej,
 - c) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy: 0,8 dla działki budowlanej,
 - d) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy: 0,05 dla działki budowlanej,
 - e) wysokość budynków do 12,0 m, przy czym maksymalnie do 3 kondygnacji,
 - f) ukształtowanie połaci dachowych - dachy płaskie;
- 4) w zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:
 - a) powierzchnię działki nie mniejszą niż 500 m²,
 - b) szerokość frontu działki nie mniejszą niż 20,0 m;
- 5) w zakresie obsługi komunikacyjnej – obsługa z dróg przyległych zlokalizowanych poza obszarem objętym planem.

§ 17. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1KDW** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – droga wewnętrzna;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) nakaz realizacji ogólnodostępnego ciągu pieszego oznaczonego na rysunku planu jako główny kierunek powiązań pieszych zgodnie z ustaleniami §6 pkt 2.

Rozdział 4 **Ustalenia końcowe**

§ 18. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Gołdapi.

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