

**UCHWAŁA NR XL/259/2017  
RADY MIEJSKIEJ W GOŁDAPI**

z dnia 30 maja 2017 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w Gołdapi przy ul. Wczasowej, w obrębie ewidencyjnym 0001 Gołdap 1, oznaczonego numerami działek: 1966/1, 1966/10, 1966/2, 1966/11, 1966/5, 1966/6, 1966/7, 1966/9, 1966/8, 1965/3, 1965/2, 1965/1, 1965/4, 3280/2**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tj. Dz. U. 2016, poz. 446 tekst ze zmianami) oraz art. 15 ust. 2, art. 20 ust. 1, ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. 2016 r. poz. 778 ze zm.), Rada Miejska w Gołdapi uchwała, co następuje:

**DZIAŁ I.  
POSTANOWIENIA OGÓLNE**

**§ 1.** Po stwierdzeniu braku naruszeń ustaleń Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta i Gminy Gołdap, zatwierdzone Uchwałą nr IX/63/2015 Rady Miejskiej w Gołdapi z dnia 3 lipca 2015 roku, uchwała się miejscowy plan zagospodarowania obszaru położonego w Gołdapi przy ul. Wczasowej, w obrębie ewidencyjnym 0001 Gołdap 1, oznaczonego numerami działek: 1966/1, 1966/10, 1966/2, 1966/11, 1966/5, 1966/6, 1966/7, 1966/9, 1966/8, 1965/3, 1965/2, 1965/1, 1965/4, 3280/2.

**§ 2.** Przedmiot, zakres i granice planu zostały określone w uchwale Nr XXIII/164//2016 Rady Miejskiej w Gołdapi z dnia 29 kwietnia 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w Gołdapi przy ul. Wczasowej, w obrębie ewidencyjnym 0001 Gołdap 1, oznaczonego numerami działek: 1966/1, 1966/10, 1966/2, 1966/11, 1966/5, 1966/6, 1966/7, 1966/9, 1966/8, 1965/3, 1965/2, 1965/1, 1965/4, 3280/2.

**§ 3.** Uchwalony plan składa się z następujących elementów opublikowanych w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko-Mazurskiego:

- 1) tekstu planu stanowiącego treść niniejszej uchwały,
- 2) załącznika nr 1 do niniejszej uchwały - rysunek planu w skali 1:1000, będący integralną częścią niniejszej uchwały,
- 3) załącznika nr 2 do niniejszej uchwały - zawierający rozstrzygnięcia w sprawie zgłoszonych uwag w trakcie wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu,
- 4) załącznika nr 3 do niniejszej uchwały - określający sposób realizacji oraz zasad finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych Gminy Gołdap.

**§ 4. 1.** Celem regulacji prawnych zawartych w ustaleniach planu jest:

- 1) zagospodarowanie terenów miasta Gołdap wokół istniejącego kompleksu sanatoryjnego, objętych strefą ochrony uzdro wiskowej „A” i „B”;
- 2) przeznaczenie terenów położonych we wschodniej części obszaru opracowania na funkcje zamkniętego lecznictwa uzdrowiskowego oraz usług zdrowotnych ukierunkowanych na wypoczynek i rekreację;
- 3) przeznaczenie terenów, położonych w zachodniej części obszaru opracowania, dla otwartych usług lecznictwa uzdrowiskowego wraz z infrastrukturą usługową, będące kontynuacją istniejącego zagospodarowania;
- 4) wykorzystanie istniejących terenów leśnych na cele parkowe, z zachowaniem naturalnych elementów przyrodniczych,
- 5) wprowadzenie nowych elementów układu komunikacyjnego.

2. Przedmiotem planu są ustalenia dotyczące:

- 1) przeznaczenia terenów oraz linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

- 2) zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;
- 4) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej;
- 5) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 6) zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, maksymalnej i minimalnej intensywności zabudowy jako wskaźnika powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalnego udziału procentowego powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalnej wysokości zabudowy, minimalnej liczby miejsc do parkowania oraz linii zabudowy i gabarytów obiektów;
- 7) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów;
- 8) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym, minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek budowlanych;
- 9) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy;
- 10) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 11) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów; sposobu usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości, kolorystyki obiektów budowlanych oraz pokrycia dachów;
- 12) stawek procentowych, na podstawie których ustala się opłatę, określoną w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

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

- 1) granica opracowania – ściśle określona, zewnętrzna granica obszaru objętego ustaleniami niniejszego planu,
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnych przeznaczeniach i zasadach zagospodarowania,
- 3) numery i symbole literowo-cyfrowe określające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, przy czym:
  - a) pierwsza część w postaci cyfrowej, określa kolejny numer terenu zlokalizowanego w obszarze terenów objętych planem,
  - b) druga część w postaci oznaczenia literowego, określa przeznaczenie podstawowe terenu;
- 4) oznaczenie obiektów ujętych w Gminnej Ewidencji Zabytków (UCHWAŁA Nr XLIX/303/10 Rady Miejskiej w Gołdapi z dnia 16 czerwca 2010 r.),

2. Zapisy graficzne na rysunku planu w granicach opracowania, obowiązują w zakresie ustalonym w treści niniejszej uchwały.

3. Oznaczenia graficzne znajdujące się na rysunku planu, niewymienione w ust.1 mają charakter informacyjny.

4. Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o określeniu:

- 1) **Studium** - należy przez to rozumieć Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta i Gminy Gołdapi, zatwierdzone Uchwałą nr IX/63/2015 Rady Miejskiej w Gołdapi z dnia 3 lipca 2015 roku;
- 2) **uchwała** - należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Miejskiej w Gołdapi, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
- 3) **ustalenia planu** – należy przez to rozumieć przepisy niniejszej uchwały;
- 4) **rysunek planu** – należy przez to rozumieć załącznik nr 1 do niniejszej uchwały w postaci ustaleń i oznaczeń graficznych na rysunku w skali 1:1000, będący integralną częścią niniejszej uchwały;

- 5) **teren** – należy przez to rozumieć obszar o określonym przeznaczeniu podstawowym i określonych zasadach zagospodarowania wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem cyfrowym i literowym, objaśnionym w legendzie rysunku i w ustaleniach planu;
- 6) **przeznaczenie podstawowe** - należy przez to rozumieć określony w planie rodzaj przeznaczenia danego terenu, wyznaczonego liniami rozgraniczającymi i jest przeważający na danym terenie, zarówno w zakresie wykorzystania powierzchni jak i kubatury;
- 7) **przeznaczenie dopuszczalne** - należy przez to rozumieć określony w planie rodzaj przeznaczenia danego terenu inny niż podstawowe, który uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe, może z nim współistnieć w sposób niepowodujący konfliktów lub występuje zamiennie;
- 8) **usługi nieuciążliwe** - należy przez to rozumieć usługi, które:
  - a) nie powodują uciążliwej emisji substancji i energii,
  - b) nie powodują przekroczenia żadnego z parametrów dopuszczalnego poziomu szkodliwych lub uciążliwych oddziaływań na środowisko, poza zajmowanym terenem inwestycji oraz w żaden inny sposób nie pogarszają warunków użytkowania terenów sąsiadujących,
  - c) nie są przedsięwzięciami, dla których raport oddziaływania na środowisko jest lub może być wymagany w rozumieniu przepisów odrębnych,
- 9) **obiekty kubaturowe** – należy przez to rozumieć budynki oraz inne obiekty budowlane posiadające ściany i/lub dach, w tym kioski i obiekty kontenerowe,
- 10) **linia rozgraniczająca** – należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku planu wydzielającą tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 11) **nieprzekraczalna linii zabudowy** – określa odległość od linii rozgraniczających dróg i ulic, opisaną dla poszczególnych rodzajów zabudowy; której nie wolno przekroczyć licem ściany budynku, linia ta nie dotyczy reklam, żaluzji zewnętrznych, infrastruktury technicznej, w tym stacji transformatorowych, obiektów małej architektury, zadaszeń nad wejściami, elementów zewnętrznych budynków takich jak: gzymsy, schody, pochylnie, tarasy, oraz budynków istniejących, które nie mogą przekroczyć linii rozgraniczających terenu; w tym:
  - a) nieprzekraczalna linia zabudowy lokali mieszkalnych, zakładów opieki zdrowotnej, - określa nieprzekraczalną linię zabudowy dla tych funkcji, biegnącą równoległe w odległości 15 m do linii rozgraniczających terenów przyległych do alei „sanatoryjnej” na terenie 8ZT;
  - b) nieprzekraczalnej linii zabudowy innej niż wymieniona powyżej - określa nieprzekraczalną linię zabudowy dla tych funkcji, biegnącą śladem linii rozgraniczających przyległych ulic, z zastrzeżeniem wymogów określonych w przepisach odrębnych i szczegółowych;
- 12) **przepisy odrębne** - przepisy szczególne i odrębne - należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz ograniczenia w dysponowaniu terenami wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych (art. 104KPA).

5. Wyjaśnienie ważniejszych pojęć użytych w treści niniejszej uchwały, przyjętych na potrzeby ustaleń planu:

- 1) urzędnicy pomocnicze - należy przez to rozumieć wyposażenie techniczne terenu: oznakowanie służące organizacji ruchu drogowego, urządzenie ochrony przeciwpożarowej i obrony cywilnej, urządzenie służące informacji o terenie, monitoring, a także ogólnodostępne automaty telefoniczne;
- 2) urządzenia służące utrzymaniu porządku - należy przez to rozumieć śmietniki, trzepaki, ogrodzenia i osłony wraz z zielenią izolacyjną;
- 3) zieleń izolacyjna – należy przez to rozumieć mieszczące się w granicach przedmiotowego terenu, skupiska lub pasy zieleni osłaniające, ochronne lub przeciwpożarowe stanowiące wymaganą barierę fizyczną, osłonę lub wizualną zasłonę;
- 4) zieleń urządzona – należy przez to rozumieć tereny pokryte roślinnością, pełniące funkcje estetyczne, rekreacyjne lub zdrowotne;
- 5) zieleń towarzysząca - należy przez to rozumieć powierzchnię zieleni towarzyszącej zabudowie usługowej, ciągom komunikacyjnym lub nadziemnym obiektom infrastruktury technicznej, dopełniającą kompozycję zagospodarowania ich otoczenia na w granicach terenu;

- 6) zielen parkowa - należy przez to rozumieć ogólnie dostępny teren zielony, skomponowany z elementów przyrodniczych (roślinność, woda, rzeźba terenu) i technicznych (budowle, obiekty małej architektury, infrastruktura parkowa), przeznaczony dla wypoczynku i rekreacji;
- 7) architektura parkowa - należy przez to rozumieć nadziemne budowle wchodzące w skład programu użytkowego i kompozycyjnego założenia parkowego, cechujące się lekkością, malowniczością i różnorodnością form (tarasy, pergole, ganki, altanki, belwedery, grotty, itp.);
- 8) infrastruktura parkowa - należy przez to rozumieć obiekty budowlane związaną z:
  - a) komunikacją (promenady, alejki, ścieżki ruchowe, kąciki wypoczynkowe, mosty),
  - b) ukształtowaniem terenu (mury oporowe, rampy, tarasy, skarpy),
  - c) sieć elektryczna oświetlenia terenu,
  - d) sieć wodociągowa nawadniania zieleni,
  - e) urządzeniami wodnymi (studnie, fontanny, nimfea, akwedukty);
- 9) reklama - należy przez to rozumieć upowszechnianie w jakiegokolwiek wizualnej formie informacji promującej osoby, przedsiębiorstwa, towary, usługi, przedsięwzięcia lub ruchy, w tym tablice i urządzenia reklamowe, szyldy oraz ich nośniki, stelaże itd.;
- 10) główne ciągi piesze – orientacyjne oznaczenie przebiegu głównych tras ruchu pieszego - muszą one być uwzględnione w trakcie projektowania i realizacji zagospodarowania tych terenów, przez które przebiegają;
- 11) główne ciągi rowerowe – orientacyjne oznaczenie przebiegu głównych tras rekreacyjnego ruchu rowerowego, muszą one być uwzględnione w trakcie projektowania i realizacji zagospodarowania tych terenów, przez które przebiegają;
- 12) główne ciągi konne – orientacyjne oznaczenie przebiegu głównych tras rekreacji hippicznej z dopuszczeniem ruchu pojazdów w zaprzęgu konnym, muszą one być uwzględnione w trakcie projektowania i realizacji zagospodarowania tych terenów, przez które przebiegają;
- 13) integracja – należy przez to rozumieć działanie mające na celu lokalne zharmonizowanie nowej zabudowy z zabytkiem i wyeksponowanie go, przy równoczesnym nie naruszaniu oryginalnej formy i substancji, z dopuszczeniem rekonstrukcji lub rekonstrukcji;
- 14) rewaloryzacja – należy przez to rozumieć całościowy kształt działań na rzecz konserwacji, rekonstrukcji, rekonstrukcji, integracji i kontynuacji architektonicznej;
- 15) konserwacja – należy przez to rozumieć działanie zmierzające do utrzymania zabytku w niezmięnionej postaci; działanie takie nie wyklucza w uzasadnionych przypadkach możliwości usunięcia niektórych elementów w celu odsłonięcia lub ucytelnienia elementów autentycznych, dopuszcza się działania dotyczące wzmocnienia konstrukcji (fundamentów, ścian, stropów i dachu) oraz utrzymania budynku w należytych stanie technicznym i użytkowym w celu uratowania zabytku;

6. Niezależnie ustaleń zawartych w ust. 4 i 5 ilekroć w dalszych treści przepisach niniejszej uchwały jest mowa o określeniu:

- 1) granice stref ochrony uzdrowiska „A” i „B” - należy przez to rozumieć zewnętrzną granicę wyodrębnionych obszarów, ustalonych uchwałą nr XXXVI/237/2013 Rady Miejskiej w Gołdapi z dnia 29 maja 2013 r. w sprawie nadania statutu uzdrowisku Gołdap, z obowiązkami ustanowionymi w przepisach szczególnych i odrębnych;
- 2) Lasy ochronne – obszary leśne szczególnie chronione z racji pełnienia funkcji określonej w akcie o uznaniu ich za ochronne zgodnie z rozporządzeniem Ministra Ochrony Środowiska, Zasobów Naturalnych i Leśnictwa z dnia 28 sierpnia 1992 r. (w sprawie szczegółowych zasad i trybu uznawania lasów za ochronne oraz szczegółowych zasad prowadzenia w nich gospodarki leśnej) na podstawie ustawy o lasach.
- 3) Statut Uzdrowiska - należy przez to rozumieć uchwałą Nr XXXVI/237/2013 Rady Miejskiej w Gołdapi z dnia 29 maja 2013 r. w sprawie nadania statutu uzdrowisku Gołdap lub uchwałą ustanowioną później, zastępującą lub uzupełniającą jej ustalenia;
- 4) Ustawa o lasach – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 28 września 1991 roku (Dz. U. 91.101.444 – tekst jednolity) o lasach, określającą zasady zachowania, ochrony i powiększania zasobów leśnych oraz

zasady gospodarki leśnej w powiązaniu z innymi elementami środowiska i z gospodarką narodową lub ustawę wydaną później zastępującą lub uzupełniającą jej ustalenia;

5) Ustawa o ochronie gruntów rolnych i leśnych - należy przez to rozumieć ustawę z dnia 3 lutego 1995 r. (Dz.U. z 2015 poz. 909 tekst jednolity) o ochronie gruntów rolnych i leśnych lub ustawę wydaną później zastępującą lub uzupełniającą jej ustalenia;

6) Ustawa o uzdrowiskach - należy przez to rozumieć ustawę z dnia 28 lipca 2005 roku (Dz. U. Nr 2012. 651 ze zmianami) o lecznictwie uzdrowiskowym, uzdrowiskach i obszarach ochrony uzdrowiskowej oraz gminach uzdrowiskowych, określającą zasady oraz warunki prowadzenia lecznictwa uzdrowiskowego, nadzoru nad uzdrowiskami, obszarami ochrony uzdrowiskowej i lecznictwem uzdrowiskowym lub ustawę wydaną później, zastępującą lub uzupełniającą jej ustalenia;

7) Prawo ochrony środowiska - należy przez to rozumieć ustawę z dnia 27 kwietnia 2001 r. z późn. zmianami lub ustawę wydaną później zastępującą lub uzupełniającą jej ustalenia;

8) Prawo wodne - należy przez to rozumieć ustawę z dnia 18 lipca 2001 r. (Dz.U. 2001 Nr 115 poz. 1229) z późn. zmianami lub ustawę wydaną później zastępującą lub uzupełniającą jej ustalenia;

7. Sformułowanie „, zaleca się”, użyte w przepisach niniejszej uchwały nie określa obligatoryjnego nakazu lub obowiązku wykonania „zaleconego” uregulowania, jako wymaganego warunku planu – jest to ustalenie wskazujące na możliwość optymalnego wyboru rozwiązania wg warunków określonych planem.

## **DZIAŁ II. USTALENIA DLA CAŁEGO PLANU**

### **Rozdział 1.**

#### **Przeznaczenie oraz symbole terenów wyodrębnionych funkcjonalnie**

**§ 6. 1.** Ustala się następujące podstawowe przeznaczenie terenów:

1) tereny przeznaczone pod zabudowę określone oznaczeniem literowym w drugiej części symbolu:

<b>UZ</b> – tereny przeznaczone pod zabudowę usług lecznictwa uzdrowiskowego,
<b>UTZ</b> – tereny przeznaczone pod zabudowę usług towarzyszących uzdrowisku i warunkujących działalność jego funkcji leczniczych,

2) tereny przeznaczone na zieleni:

<b>ZL</b> – lasy,
<b>ZP</b> – tereny zieleni parkowej,

3) tereny przeznaczone na komunikację i infrastrukturę techniczną:

<b>ZT</b> – zieleni urządzona dla potrzeb alei sanatoryjnej dla lokalnego ruchu pojazdów samochodowych, głównego ciągu pieszego, rowerowego, oraz konnego i pojazdów konnych, pełniąca rolę drogi publicznej kategorii gminnej i spełniająca warunki techniczne klasy „L” drogi lokalnej,
---

2. Tereny określone na rysunku planu symbolami:

1) tereny zieleni - 4ZP, 6ZP,

2) tereny komunikacji – 8ZT, przeznaczone są na cele publiczne, które w wyniku realizacji planu powinny pozostać własnością komunalną lub Skarbu Państwa;

**§ 7. 1.** Dla wszystkich terenów ustala się przeznaczenie podstawowe i dopuszczalne oraz warunki dopuszczenia.

2. Ustalone w planie wskaźniki, w tym powierzchni zabudowy i powierzchni terenów biologicznie czynnych odnoszą się do inwestycji objętych jednym pozwoleniem na budowę.

3. Na terenach, o których jest mowa w § 6 ust. 1 pkt 1 ilości miejsc postojowych należy określić w bilansie potrzeb wykonanych na etapie projektu budowlanego lecz nie mniej niż::

1) 1 miejsca postojowe na jeden lokal mieszkań służbowych,

- 2) 1 miejsca postojowe na jeden pokój noclegowy w sanatorium,
- 3) 1 miejsce postojowe na - na każde rozpoczęte 60 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej gabinetów otwartego leczenia oraz powierzchni dla wbudowanych, ogólnodostępnych lokali usługowych,
4. Miejsca postojowe dla poszczególnych terenów wyznaczonych w planie, w ilości wynikającej z potrzeb użytkowników, należy przewidzieć w granicach poszczególnych terenów zgodnie z ustaleniami § 7 ust.3;
5. Dopuszcza się, za wyjątkiem miejsc postojowych dla lokali mieszkaniowych, przyjęcie do bilansu potrzeb miejsca postojowe zlokalizowane w granicach terenów publicznych 8ZT oraz na terenach sąsiednich na warunkach zarządcy tych terenów.
6. Dopuszcza się miejsca postojowe wbudowane w bryłę budynku.
7. Wielkość, forma zabudowy i zagospodarowania poszczególnych garaży i parkingów lokalizowanych w strefach ochrony uzdrowiskowej „A” i „B” muszą spełniać wymagania ustalone w przepisach szczególnych i odrębnych dla terenów uzdrowiskowych w tym i w Statucie Uzdrowiska.

## **Rozdział 2.**

### **Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego**

**§ 8.** 1. Obszar objęty planem położony jest w granicach obszaru „A” i „B” ochrony uzdrowiska Gołdap, na którym obowiązują wymagania określone w ustawie o uzdrowiskach oraz w Statucie Uzdrowiska Gołdap.

2. Obowiązujące granice strefy A i strefy B ochrony uzdrowiska przedstawiono na rysunku planu.

3. Dopuszcza się, dla potrzeb podstawowego i dopuszczalnego przeznaczenia terenu, lokalizację budowli tylko dozwolonych Statutem Uzdrowiska. Lokalizacja budowli, mogących stanowić przeszkody lotnicze (wysokości równej lub większej niż 50,0 m npt), na warunkach określonych w przepisach szczególnych i odrębnych.

4. Wprowadza się zakaz lokalizacji w granicach planu tymczasowych obiektów budowlanych w rozumieniu przepisów prawa budowlanego za wyjątkiem zapleczy budowy i obiektów związanych z obsługą komunikacji zbiorowej takich jak wiaty przystankowe.

5. W granicach opracowania planu nie przewiduje się lokalizacji jakichkolwiek budynków handlowych. W zabudowie przeznaczenia podstawowego dopuszcza się lokalizację lokali handlowych o łącznej powierzchni sprzedażowej na działce nie większej niż 400 m<sup>2</sup>.

6. Forma i miejsca lokalizacji reklam, tablic i urządzeń reklamowych oraz znaków i szyldów muszą ściśle spełniać wymagania określone w Statucie Uzdrowiska.

7. Ustala się następujące zasady lokalizacji i wykonania ogrodzeń frontowych:

- 1) ogrodzenie powinno być lokalizowane wzdłuż linii rozgraniczających terenów wyznaczanych na rysunku planu, po wewnętrznej stronie granicy terenu grozonego;
- 2) dopuszcza się odstępstwo od zasady lokalizowania ogrodzeń wzdłuż wyznaczonej na rysunku planu linii rozgraniczającej drogi w przypadku, gdy w tej linii znajdują się ważne obiekty lub urządzenia istniejącego zagospodarowania lub dla potrzeb świadomej kompozycji zagospodarowania przyszłego terenu, np. w celu utworzenia placu przed wejściem lub wjazdem;
- 3) maksymalna wysokość ogrodzenia 1,8 m za wyjątkiem żywopłotów; maksymalna wysokość podmurówki 60 cm;
- 4) ogrodzenie na całym obszarze planu należy projektować jako ażurowe - minimum 50% prześwitu, za wyjątkiem sytuacji wymaganych funkcją terenu;
- 5) ogrodzenia działek muszą umożliwiać migrację drobnych przedstawicieli fauny, w szczególności płazów, gadów i drobnych ssaków;
- 6) materiały zalecane do ogrodzenia to między innymi: zieleń – żywopłot w powiązaniu z drewnem, kamieniem naturalnym z ażurowymi elementami ze stali;
- 7) zakazuje się stosowania przęseł ogrodzenia z prefabrykatów betonowych i blach fałdowych.

### **Rozdział 3.**

#### **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego**

§ 9. 1. Dla obszaru objętego planem przyjmuje się, jako obowiązującą zasadę ekorozwoju, rozumianą, jako zagospodarowanie terenów w sposób trwale zachowujący walory i zasoby środowiska naturalnego oraz czynnie chroniący to środowisko.

2. W celu ochrony warunków naturalnych niezbędnych dla prowadzenia i rozwijania lecznictwa uzdrowiskowego oraz prawidłowego kształtowania innych czynników środowiskowych, w granicach obszaru A i obszaru B ochrony uzdrowiska niezależnie od ustaleń planu, obowiązują wymagania określone w ustawie o uzdrowiskach oraz w Statucie Uzdrowiska.

§ 10. 1. Teren objęty opracowaniem niniejszego planu zagospodarowania przestrzennego, zgodnie z opracowaniem „Mapa obszarów Głównego Zbiornika Wód Opadowych w Polsce wymagających szczególnej ochrony”, w całości znajduje się w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 202 – Sandr Gołdap.

2. Na terenie oznaczonym w planie 1UZ, znajduje się ujęcie wód podziemnych, składające się z jednej studni wierconej do czynnego zachowania.

§ 11. Dla obszaru objętego planem obowiązują następujące ustalenia:

- 1) nakazuje się ochronę cennych pod względem przyrodniczym i krajobrazowym egzemplarzy drzewostanu na zasadach ścisłego wypełnienia warunków określonych przepisami szczególnymi i odrębnymi;
- 2) zakazuje się lokalizacji obiektów i urządzeń usług uciążliwych, mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których raport oddziaływania na środowisko jest lub może być wymagany przez przepisy szczególne i odrębne;
- 3) ogranicza się ewentualną uciążliwość obiektu o funkcji uzdrowiskowej do granic nieruchomości na której zostanie zlokalizowany obiekt;
- 4) działalność usługowa towarzysząca lecznictwu uzdrowiskowemu, może odbywać się wyłącznie w obiektach trwałych na zasadach określonych w planie;
- 5) nakazuje się na terenie każdej nieruchomości (posesji) lokalizację urządzeń służących utrzymaniu porządku i składowania segregowanych odpadów stałych;
- 6) zakazuje się prowadzenia działalności związanej z jakimkolwiek przetwarzaniem odpadów;
- 7) nakazuje się przestrzegać zasady ochrony wód podziemnych ustalone w przepisach odrębnych obejmujących;
- 8) w granicach planu linie telekomunikacyjne oraz elektroenergetyczne niskiego i średniego napięcia należy układać w ziemi;
- 9) zaopatrzenie w ciepło istniejącej projektowanej zabudowy należy realizować, w pierwszej kolejności, w oparciu o zasilanie z miejskiego systemu ciepłowniczego; dopuszcza się rozwiązania indywidualne, pod warunkiem stosowania do celów grzewczych i technologicznych, paliw charakteryzujących się niskimi wskaźnikami emisji substancji szkodliwych do powietrza oraz stosowania do ich spalania urządzeń, charakteryzujących się wysokim stopniem sprawności, a także rozwiązania wykorzystujące energię elektryczną lub odnawialne źródła energii;
- 10) zakaz realizacji osobnych i wbudowanych usługowych warsztatów obsługi technicznej pojazdów, stacji paliw płynnych i gazowych;
- 11) zakaz lokalizowania osobnych i wbudowanych magazynów substancji chemicznych, w tym produktów ropopochodnych;
- 12) zakaz realizacji osobnych i wbudowanych zakładów rzemieślniczych i produkcyjnych, składów, baz transportowych i przedsiębiorstw budowlanych;
- 13) zakaz realizacji osobnych i wbudowanych zakładów pogrzebowych.

§ 12. 1. Dla ochrony przed hałasem obszaru uzdrowiska, przyjmuje się dopuszczalne wielkości hałasu, odpowiednio do rozporządzenia ministra środowiska w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu:

- 1) dla terenów położonych w strefie A ochrony uzdrowiska, z wyjątkiem terenów przeznaczonych na komunikację i infrastrukturę techniczną – jak dla obszarów A ochrony uzdrowiska;

2) dla terenów położonych w strefie B ochrony uzdrowiska, z wyjątkiem terenów przeznaczonych na komunikację i infrastrukturę techniczną - jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

2. Ustalenia planu w ust. 1 nie dotyczą działalności sezonowej lub imprez masowych, której prowadzenie winno odbywać się w sposób niesprzeczny z pozostałymi zapisami planu, na zasadach określonych przez władze miasta.

3. Dla potrzeb ochrony przed „zanieczyszczeniem światłem” na całym terenie planu wprowadza się zakaz stosowania oświetlenia pulsacyjnego oraz lokalizacji wszelkich szyldów i reklam o zmiennym natężeniu oświetlenia takich jak telebimy i tablice LCD.

§ 13. Szczegółowe zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu dla terenów zieleni (ZL, ZP) określają ustalenia planu zawarte w § 26.

#### **Rozdział 4.**

##### **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej**

§ 14. 1. Uchwała Nr XLIX/303/10 Rady Miejskiej w Gołdapi z dnia 16 czerwca 2010 r. w sprawie zatwierdzenia „Programu opieki nad zabytkami miasta i gminy Gołdap na lata 2010-2013”, w wykazie zabytków ujętych w Gminnej Ewidencji Zabytków (GEZ) wymienia dwa obiekty znajdujące się w granicach opracowania. Są to naziemne, żelbetowe schrony sztabowe dawnej Kwatery Dowództwa Wojsk Lotniczych OKL o kryptonimie „Robinson”, wzniesione ok. 1940 r. w czasie II wojny światowej. Stanowią zabytki budownictwa o istotnych, lokalnych walorach historycznych. Częściowo zniszczone w roku 1944, w latach 70-tych schrony te zostały zaadoptowane na stołówkę i kawiarnię ośrodka RTV - obecnie sanatorium „Wital” w Gołdapi. Położone są na działce o nr ew.1-1966/1 wchodzącej w skład terenu o symbolu 1UZ.

2. W odniesieniu do obiektów wymienionych w ust. 1 a pokazanych na rysunku planu, obowiązują przepisy odrębne oraz obowiązuje nakaz ochrony konserwatorskiej polegający na zachowaniu wartości zabytkowej, w tym:

- 1) nienaruszalności kształtu brył, w tym w szczególności ich obrysów zewnętrznych;
- 2) zachowaniu wysokości i kształtów wnętrza;
- 3) dopuszczeniu dobudowy do nich, przy zachowaniu ich odrębności architektonicznej;
- 4) prowadzenie prac adaptacyjnych na podstawie wytycznych konserwatorskich;
- 5) dokonywanie zmian na podstawie ustaleń zdobytych w wyniku badań naukowych i konserwatorskich.

3. Wszelka działalność inwestycyjna, obejmująca, między innymi: budowę, remonty, zmiany sposobu użytkowania, rozbiórki, może być prowadzona za zgodą wojewódzkiego konserwatora zabytków i podlega uzgodnieniu z nim na podstawie obowiązujących przepisów związanych z ochroną zabytków.

4. W celu ochrony obiektów zabytkowych ustala się obowiązek czytelnego odróżniania form nowych obiektów od zabytków. Zaleca się również odślanianie i przywracanie pierwotnego kształtu bryły jak i elementów wnętrza w nawiązaniu form architektury militarnej z czasów drugiej wojny światowej.

5. W przypadku natrafienia w trakcie prowadzenia robót budowlanych lub ziemnych na przedmiot, co do którego istnieje przypuszczenie, iż on jest zabytkiem, obowiązuje postępowanie zgodnie z przepisami odrębnymi.

6. Na obszarze planu nie występują poza wymienionymi w ust.1 inne zabytki wpisane do rejestrów zabytków nieruchomych.

7. Na obszarze w granicach planu nie występują i nie są przechowywane jakiegokolwiek zabytki wpisane do rejestrów zabytków ruchomych.

8. W granicach planu nie występują dobra kultury współczesnej wymagające ochrony.

#### **Rozdział 5.**

##### **Zasady kształtowania przestrzeni publicznych**

§ 15. 1. Ustala się, że na obszarze objętym planem w skład przestrzeni publicznych wchodzi następujące tereny oznaczone na rysunku symbolami:

- 1) 8ZT – aleja z jezdnią ulicy lokalnej;
- 2) 4ZP, 6ZP, – tereny zieleni parkowej.



2. Ustala się następujące wymagania dotyczące przestrzeni publicznych:

1) nakazuje się:

- a) stosowanie ujednoczonego systemu oznakowania takiego jak ulic i placów miejskich;
- b) stosowanie ujednoczonej formy przystanków komunikacji zbiorowej (wielkość obiektu dla każdej lokalizacji określa administrator sieci komunikacyjnej w zależności od przewidywanych potrzeb);
- c) wszelkie elementy kształtujące przestrzeń publiczną, w tym nawierzchnie, obiekty małej architektury i inne elementy wyposażenia należy wykonać z materiałów o wysokim standardzie jakościowym i technologicznym, mają stanowić o atrakcyjności i reprezentacyjnym charakterze tych przestrzeni;
- d) wyposażenie terenów we wszystkie potrzebne urządzenia pomocnicze związane z przeznaczeniem określonym w § 25.
- e) przestrzegać szczegółowe wymagania z zakresu zasad kształtowania przestrzeni publicznej zawarte w § 25.

2) zakazuje się:

- a) wykorzystywanie obiektów przystanków komunikacji zbiorowej jako nośników reklam z zastosowaniem ujednoczonego systemu dla wszystkich przystanków;
- b) lokalizowania tymczasowych obiektów budowlanych, w rozumieniu przepisów prawa budowlanego, za wyjątkiem zaplecza budowy oraz zakaz tymczasowego zagospodarowania i urządzania terenów;
- c) lokalizowania reklam niezgodnych z ustaleniami Statutu Uzdrowiska;
- d) lokalizacji elementów instalacji i urządzeń technicznych mogących pogorszyć estetyczny wygląd elewacji budynków; w przypadku, kiedy umieszczenie tego typu urządzeń jest konieczne dopuszcza się ich realizację pod warunkiem zastosowania np. ażurowych osłon architektonicznych, których nie wlicza się do wysokości zabudowy, w przypadku umieszczenia ich na dachu budynku;
- e) lokalizowanie obiektów w bezpośrednim sąsiedztwie projektowanych i istniejących przystanków autobusowych – dopuszcza się wyłącznie jeden trwały kiosk prowadzący handel detaliczny o powierzchni całkowitej do 10 m<sup>2</sup>, którego forma zewnętrzna powinna być zgodna ze wszystkimi tego typu jednakowymi obiektami w mieście.

3. Teren ulicy lokalnej 8ZT oraz terenów zieleni parkowej: 4ZP, 6ZP, przeznacza się na inwestycję celu publicznego o znaczeniu lokalnym.

## **Rozdział 6.**

### **Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów**

§ 16. 1. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie określono w rozdziale 3 uchwały.

2. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lasów ochronnych ustanowione są zgodnie z Ustawą z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Art. 9. 2.), która dopuszcza wznoszenie na ich terenie budynków i budowli służących ochronie zdrowia i turystyce.

3. Na obszarze objętym niniejszym planem nie występują tereny górnicze, obszary szczególnego zagrożenia powodzią, obszary osuwania się mas ziemnych.

## **Rozdział 7.**

### **Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym**

§ 17. 1. W granicach obszaru objętego planem nie wyznacza się terenów przeznaczonych do scalania i podziału nieruchomości.

2. Dopuszcza się wtórny podział terenów (wg ustaleń projektu zagospodarowania całego terenu) zmierzający do wydzielenia działek dla potrzeb realizacji inwestycji, określenia praw własności lub regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami, na zasadach określonych w przepisach odrębnych;

## **Rozdział 8.**

### **Zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej.**

§ 18. Obowiązującymi ustaleniami w zakresie komunikacji są:

- 1) przebieg linii rozgraniczających teren dla potrzeb ulic, lokalizacji obiektów i urządzeń komunikacyjnych oraz uzbrojenia w media, określone i prowadzone w myśl ogólnych zasad przyjętych w poniższej tabeli,
- 2) zasady powiązania układu komunikacyjnego, obsługującego z układem podstawowym według rysunku planu i ustaleń programowych wg poniższej tabeli:

symbol	kategoria nazwa ulicy	szerokość w liniach rozgraniczających	ustalenia
8ZT	zieleni urządzonej dla potrzeb alei sanatoryjnej pełniące rolę drogi publicznej kategorii gminnej i spełniającej warunki techniczne klasy „L” - lokalna-jako kontynuacja ul. Wczasowej	szerokość w liniach rozgraniczających min. 30m,	Zieleni miejska urządzonej dla potrzeb alei uzdrowiskowej jako kontynuacja funkcji istniejącego w sąsiedztwie parku zdrojowego:a) jezdni dla ruchu kołowego (ulica) układu podstawowego o znaczeniu dzielnicowym, łącząca tereny sanatoryjne poprzez Promenadę Zdrojową z terenami parku zdrojowego i dalej z centrum miasta:- jezdni (1 x 2 pasy ruchu samochodowego) min. szerokość 6,0 mb,- dopuszczenie parkowania poprzecznego w zatokach postojowych wzdłuż zachodniej strony jezdni;b) trasa piesza jednostronna (dwukierunkowa szer. min. 2,0m) jako kontynuacja funkcji Promenady Zdrojowej i Korsa (przedłużenie ul. Ustronie),c) trasa rowerowa jednostronna (dwie jednokierunkowe ścieżki szer. min. 1,5m rozdzielone pasem zieleni towarzyszącej),jako kontynuacja funkcji Promenady Zdrojowej i Korsa,d) trasa konna jednostronna jako kontynuacja funkcji Korsa (dwie jednokierunkowe ścieżki szer. min. 2,0m z dopuszczeniem jednokierunkowego ruchu pojazdów w zaprzęgu konnym z mijankami) z pasem wewnętrznej zieleni izolacyjnej (min 2,0m) od strony jezdni,e) zewnętrzne pasy zieleni izolacyjne - obustronne,f) nieprzekraczalne linie zabudowy dla budynków mieszkalnych, zamieszkania zbiorowego (za wyjątkiem hoteli), zakładów opieki zdrowotnej, oświaty i wychowania - min. 15,0m od linii rozgraniczających,g) nieprzekraczalne linie zabudowy dla zabudowy innej niż mieszkalna, zamieszkania zbiorowego (za wyjątkiem hoteli), zakładów opieki zdrowotnej, oświaty i wychowania – w liniach rozgraniczających terenu ulicy,h) dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowych, dla potrzeb inwestycji celu publicznego,i) pełne wyposażenie w urządzenia pomocnicze.

§ 19. 1. Podstawą ustaleń planu w zakresie wyposażenia w infrastrukturę techniczną są opisane w Studium - kierunki modernizacji i rozbudowy sieci infrastruktury technicznej w mieście, których realizacja ma na celu:

- 1) zapewnienie optymalnego wyposażenia obszaru miasta w infrastrukturę techniczną, w tym w szczególności terenów zabudowanych oraz terenów, które będą przeznaczone pod zabudowę z pełnym poszanowaniem zasad ochrony środowiska;
- 2) uwzględnienie aspiracji miasta związanych z działalnością uzdrowiskową oraz możliwością wykorzystania energii odnawialnej z pełnym poszanowaniem zasad ochrony środowiska.

2. W granicach planu każda nowa działka budowlana, przeznaczona pod zabudowę z pomieszczeniami na pobyt ludzi, powinna mieć zapewnioną możliwość przyłączenia uzbrojenia do zewnętrznych sieci technicznego uzbrojenia terenu, w zakresie: zaopatrzenia w wodę, odprowadzenia ścieków sanitarnych oraz zaopatrzenia w energię elektryczną.

3. Dopuszcza się prowadzenie innych elementów uzbrojenia niż wymienione w ust.2 w oparciu o obowiązujące przepisy bez potrzeby wprowadzania zmian planu.

4. Zachowuje się, przy przystosowaniu do bieżących potrzeb, istniejącą w obszarze planu infrastrukturę techniczną.

5. Zakazuje się stosowania, w zakresie gospodarki wodno-ściekowej, innych rozwiązań, również czasowo niż przewidziane niniejszym planem.

6. Nowe sieci lokalnej infrastruktury technicznej, uwzględniające pełne zaspokojenie docelowych potrzeb poszczególnych terenów oraz etapowanie ich realizacji, powinny być lokalizować w pasach drogowych według projektów budowlanych opracowanych dla poszczególnych ulic.

7. Lokalizacja projektowanej infrastruktury technicznej, winna być uzgodniona z zarządcą sieci w oparciu o przepisy odrębne.

8. Ustalenia planu z zakresu zaopatrzenia w wodę:

- 1) zaopatrzenie w wodę dla celów socjalnych, gospodarczych (w tym i podlewania zieleni) oraz ppoż. istniejącej i projektowanej zabudowy przewiduje się z istniejącej i projektowanej sieci wodociągowej, przy uwzględnieniu przepisów dotyczących zaopatrzenia w wodę;

- 2) istniejącą sieć lokalną wraz z istniejącymi studniami należy włączyć do istniejącej sieci miejskiej, celem rozbudowy ogólnomiejskiego systemu zaopatrzenia w wodę;
- 3) ewentualna likwidacja istniejących studni powinna być poprzedzona analizą możliwości ich przystosowania do sprawnego uruchomienia eksploatacyjnego w sytuacjach awaryjnych i kryzysowych.

#### 9. Ustalenia planu z zakresu odprowadzenia ścieków sanitarnych:

- 1) odprowadzenie ścieków bytowo-gospodarczych należy realizować w oparciu o istniejące i projektowane zbiorcze systemy kanalizacji sanitarnej;
- 2) trasy sieci i instalacji zewnętrznych zarówno przewodów grawitacyjnych i tłocznych, winny umożliwić ich docelowe łączenie z najbliższą położoną lokalną siecią, w celu tworzenia jednego systemu dla miasta i ościennej części terenów gminy Gołdap;
- 3) ścieki przemysłowe, dopuszcza się odprowadzić do istniejących i projektowanych systemów kanalizacji sanitarnej po ich podczyszczeniu na warunkach określonych w przepisach ustawy Prawo wodne oraz przez przepisy odrębne.

#### 10. Ustalenia planu z zakresu odprowadzenia i oczyszczenia wód opadowych i roztopowych:

- 1) dopuszcza się odprowadzenie powierzchniowe wód deszczowych z terenów zieleni i z dachów budynków;
- 2) odprowadzenie wód ze wszystkich utwardzonych jezdni dróg i placów przewiduje się do istniejących i projektowanych sieci systemów kanalizacji, których trasy winny umożliwić ich docelowe łączenie w celu tworzenia jednego systemu dla miasta i ościennej części terenów gminy Gołdap;
- 3) w ciągach projektowanych ulic i dojazdów należy pozostawić rezerwę terenu pod przebieg sieci odwodnienia.

#### 11. Ustalenia planu z zakresu zaopatrzenia w gaz przewodowy:

- 1) zaopatrzenie obiektów w gaz, do czasu doprowadzenia do miasta Gołdap gazu ziemnego, odbywać się będzie z indywidualnych butli i zbiorników gazowych propan-butan i propan;
- 2) w ciągach projektowanych ulic należy pozostawić rezerwę terenu pod przebieg lokalnych sieci gazowniczych z możliwością docelowego zasilania terenów z sieci gazowych.

#### 12. Ustalenia planu z zakresu zaopatrzenia w ciepło:

- 1) ogrzewanie wszystkich budynków, w tym i mieszkalnych, przewiduje się z indywidualnych, ekologicznych źródeł ciepła z zastosowaniem niskoemisyjnych urządzeń grzewczych lecz z wykluczeniem kotłowni na węgiel i koks;
- 2) zaleca się rozwiązania wykorzystujące energię elektryczną lub odnawialne źródła energii z wyjątkiem urządzeń wykorzystujących siłę wiatru;
- 3) w ciągach projektowanych ulic należy pozostawić rezerwę terenu pod przebieg przyszłych lokalnych sieci ciepłowniczych dla docelowego zasilania terenów z sieci miejskiej. **13** Ustalenia planu z zakresu elektroenergetyki:
  - 1) cały obszar objęty planem zagospodarowania przestrzennego winien być uzbrojony w sieci elektroenergetyczne średniego i niskiego napięcia oraz stacje transformatorowe SN/nN 15/0,4 kV;
  - 2) zaopatrzenie w energię elektryczną dla potrzeb terenów i obiektów na nich lokalizowanych realizować należy z projektowanych i istniejących stacji transformatorowych, dla inwestycji celu publicznego zlokalizowanych w liniach rozgraniczających dróg, dla potrzeb pozostałych na terenach zabudowy, zieleni lub wbudować w istniejącą lub projektowaną zabudowę w ramach poszczególnych inwestycji;
  - 3) nakłada się obowiązek nieodpłatnego umożliwienia upoważnionym służbom dostępu, wraz z niezbędnym sprzętem, do elementów sieci i urządzeń elektroenergetycznych w celu przeprowadzenia prac eksploatacyjnych lub usunięcia awarii sieci.
  - 4) nakłada się obowiązek utrzymania użytkowanej nieruchomości w sposób nie powodujący utrudnień w prawidłowym funkcjonowaniu sieci a w szczególności do zachowania wymaganych odległości od istniejących urządzeń,

- 5) zakazuje się nasadzeń zieleni wysokiej: drzew i krzewów, w pasie technologicznym linii i urządzeń elektroenergetycznych;
- 6) projektowane stacje zasilane będą liniami kablowymi SN – 15kV z istniejącej miejskiej sieci elektroenergetycznej SN-15kV;
- 7) niezależnie od oświetlenia poszczególnych terenów wewnętrznych na potrzeby własne ich użytkowników, przewiduje się oświetlenie komunalne ulic, placów i terenów zielonych jako zintegrowane z istniejącym miejskim systemem oświetleniowym, przede wszystkim w zakresie zaciemniania i wygaszania w okresie podwyższonej gotowości obronnej Państwa;
- 8) wszystkie nowe linie dla potrzeb elektroenergetycznych winne być realizowane jako doziemne;
- 9) wszystkie istniejące linie napowietrzne, przewiduje się do skablowania;
- 10) plan na przedmiotowym terenie nie wyznacza obszarów, na których dopuszcza się rozmieszczanie turbin wiatrowych wytwarzających energię elektryczną o mocy przekraczającej 40 kW.

#### 14. Ustalenia planu z zakresu telekomunikacji:

- 1) obszar objęty miejscowym planem obsługiwany będzie przez podziemną sieć telekomunikacyjną, rozdzielczą, zasilaną kablami magistralnymi z istniejącej miejskiej CA (centrali automatycznej);
- 2) w ciągach projektowanych ulic należy pozostawić rezerwę terenu pod lokalny przebieg sieci rozdzielczej jednootworowej, przewidywanej do zasilania z istniejącej, miejskiej sieci magistralnej;
- 3) rozdzielnice telekomunikacyjne należy rozmieszczać w liniach rozgraniczających dróg, zieleni lub wbudować w istniejącą lub projektowaną zabudowę.

#### 15. Ustalenia planu w zakresie gospodarki odpadami:

- 1) nakazuje się składowanie, zagospodarowanie lub utylizację odpadów, stosownie do ich charakteru, na warunkach określonych przez gminę oraz w przepisach szczególnych i odrębnych;
- 2) w budynkach lub na działkach budowlanych należy przewidzieć miejsca na pojemniki służące do czasowego gromadzenia odpadów stałych z uwzględnieniem możliwości ich segregacji;
- 3) dopuszcza się lokalizację zbiorczych pojemników, umożliwiających selektywną zbiórkę odpadów, obsługujących zespół działek budowlanych, w przypadku gdy parametry poszczególnych działek i sposób ich zabudowy, nie pozwalają na lokalizację tego typu miejsc w ich obrębie, zgodnie z przepisami szczególnymi; prawo korzystania z innych miejsc, powinno wynikać z czynności cywilno prawnych.

### **Rozdział 9.**

#### **Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów**

§ 20. 1 Nie przewiduje się lokalizacji obiektów tymczasowych, za wyjątkiem zaplecza budowy oraz obiektów sezonowych związanych z imprezami masowymi o ile szczegółowe zapisy planu nie stanowią inaczej.

2. Potrzeba tymczasowych obiektów dla potrzeb budowy powinna wynikać z zapisu w projekcie budowlanym inwestycji i z lokalizacji w projekcie zagospodarowania terenu. Czas ich trwania nie może wykroczyć poza czas budowy.

§ 21. Właściciele lub użytkownicy istniejących nieruchomości lub ich części, zlokalizowanych na wszystkich terenach, mogą korzystać z nich zgodnie z dotychczasowym przeznaczeniem; dopuszcza się remontowanie, modernizowanie stanu istniejącego inwestowanie w obiekty uzupełniające, niezbędne dla potrzeb tego użytkowania. Korzystanie z nieruchomości lub jej części nie może uniemożliwiać realizacji, określonego planem, podstawowego przeznaczenia tego terenu.

### **Rozdział 10.**

#### **Naliczanie jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu**

§ 22. Ustala się stawkę procentową, stanowiącą podstawę ustalenia jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 30% (trzydziestu procent).

## Rozdział 11.

### Ustalenia planu dotyczące obrony cywilnej i ochrony przeciwpożarowej

§ 23. 1. Obiekty budowlane należy projektować i budować zgodnie z wymogami ochrony przeciwpożarowej, określonymi w przepisach odrębnych.

2. Oświetlenie ulic oraz zewnętrzne budynków i poszczególnych terenów należy włączyć do systemu centralnego wygaszania;

3. Dla potrzeb OC w planie wyznacza się jezdnię drogi na terenie określonym symbolami 8ZT jako umożliwiającą sprawną ewakuację ludności w okresie zagrożenia, lecz bez możliwości przejazdu dla pojazdów z toksycznymi środkami przemysłowymi.

§ 24. 1. Zabudowa należy realizować zgodnie z warunkami określonymi w przepisach szczególnych i odrębnych a dotyczących ochrony przeciwpożarowej i zabezpieczenia przeciwpożarowego dla przedmiotowej funkcji;

2. Należy zapewnić zaopatrzenie w wodę na cele przeciwpożarowe zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. Należy zaprojektować drogi przeciwpożarowe umożliwiające dojazd i dostęp dla jednostek ratowniczo-gaśniczych straży pożarnej zgodnie z przepisami odrębnymi.

4. Istniejące studnie należy zabezpieczyć przed likwidacją i przystosować do sprawnego uruchomienia w sytuacji kryzysowej.

## DZIAŁ III.

### USTALENIA SZCZEGÓŁOWE

#### Rozdział 1.

#### Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu.

##### Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości.

§ 25. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania wyodrębnionych w planie terenów, określone w poniższych tabelach:

1.

<i>symbol terenu</i>	<b>IUZ</b>	- o powierzchni 46 497 m <sup>2</sup> ;
<i>użytkowanie obecne</i>	1.	usługi lecznictwa uzdrowiskowego - sanatoria i zakłady przyrodolecnicze wraz z zapleczem laboratoryjnym i technicznym, w zabudowie na terenie działek geodezyjnych niestanowiących grunty rolne i leśne w otoczeniu lasów ochronnych, oraz nieurządzone pobocza drogi dojazdowej biegnącej śladem dawnego torowiska kolejki wąskotorowej; na przedłużeniu ul. Wczasowej;
<i>zadecydowane planem przeznaczenie terenu</i>	2.	<i>przeznaczenie podstawowe</i> : ogólnodostępne usługi lecznictwa uzdrowiskowego, zamkniętego (ukierunkowane na turnusowy pobyt kuracjuszy), wykorzystujące naturalne surowce lub warunki klimatyczne, w otoczeniu towarzyszących lasów ochronnych;
	3.	<i>przeznaczenie dopuszczalne</i> : ogólnodostępne usługi lecznictwa uzdrowiskowego, otwartego (ukierunkowane na obsługę pacjentów dochodzących, wykorzystujące naturalne surowce lub warunki klimatyczne, w otoczeniu towarzyszących lasów ochronnych);
	4.	nowa zabudowa jak i rozbudowa istniejących budynków winna być zrealizowana na działkach geodezyjnych terenów nie objętych gospodarką leśną. Dodatkowo dopuszcza się zabudowę na terenie lasów ochronnych lecz na warunkach określonych w ustawie o ochronie gruntów rolnych i leśnych;
	5.	nowa zabudowa, rozbudowa i nadbudowa istniejącej, we współczesnej formie architektonicznej, harmonijnie nawiązującej do formy i skali istniejących budynków. Dopuszcza się
	6.	dopuszcza się nowe dachy wysokie dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci 39°÷50° (80÷120%), z pokryciem dachówką ceramiczną lub elementami dachówko podobnymi w kolorze ceglastym;
	7.	wysokość zabudowy nie może przekroczyć 18,0 m;
	8.	sumaryczna powierzchnia zabudowy wszystkich obiektów kubaturowych wraz z terenami utwardzonymi, nie może przekroczyć 50% powierzchni całego terenu;
	9.	dopuszcza się grodzenia działek z zachowaniem wymagań zawartych w § 8 ust. 7;
	10.	udział terenów biologicznie czynnych nie mniejszej niż 50% powierzchni całego terenu;
	11.	poziom posadowienia wejścia głównego do każdego ogólnie dostępnego budynku nie wyżej niż 30 cm nad poziom przyległego terenu;
	12.	dopuszcza się mieszkania służbowe dla właścicieli i pracowników;

	13.	dla projektowanej zabudowy ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z zapisem w § 18;
	14.	dopuszcza się łączenie z terenem 2UTZ, 3ZL, 4ZP, 5ZL, 6ZP i 8ZT dla potrzeb realizacji obiektów i urządzeń wspólnego użytkowania;
	15.	wszelka działalność inwestycyjna powinna być organizowana w oparciu o projekt zagospodarowania całego terenu;
	16.	wymagana intensywność zabudowy: wskaźnik maksymalny 0,40; minimalny - nie ustala się;
zasady obsługi komunikacji	17.	obsługa komunikacyjna z terenu 8ZT oraz poprzez drogi wewnętrzne z nią połączone;
	18.	miejsca postojowe (parkingi i garaże) samochodów osobowych i autobusów dla potrzeb funkcji tu zlokalizowanych, należy realizować zgodnie z ustaleniami § 7, natomiast dla samochodów ciężarowych powyżej 3,5 t należy przewidzieć poza granicami terenu;
zasady scalania i podziału nieruchomości	19.	nie ustala się;
zapisy wynikające z przepisów szczegółowych	20.	teren położony w strefie „A” ochrony uzdrowskiej;
	21.	znajdujące się na terenie obiekty zabytkowe wymienione i opisane w § 14.1. oraz na rysunku planu, podlegają reintegracji, rewaloryzacji i konserwacji pod nadzorem wojewódzkiego konserwatora zabytków.
	22.	zgodnie z Ustawą z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Art. 9.2.) w lasach ochronnych mogą być wznoszone budynki i budowle służące ochronie zdrowia oraz urządzenia służące turystyce.

## 2.

symbol terenu	2UTZ	- o powierzchni 1 946 m <sup>2</sup> ;
użytkowanie obecne	1.	teren urządzeń technicznych i pomocniczych placów i obiektów gospodarczych dla potrzeb istniejącego kompleksu usług lecznictwa uzdrowskiego na terenach 1UZ i 7UZ;
zadecydowane planem przeznaczenie terenu	2.	przeznaczenie podstawowe: usługi lecznictwa uzdrowskiego - teren urządzeń technicznych i pomocniczych placów oraz obiektów gospodarczych dla potrzeb ogólnodostępnych usług lecznictwa uzdrowskiego na terenach 1UZ i 7UZ;
	3.	przeznaczenie dopuszczalne: usługi lecznictwa uzdrowskiego - wewnętrzny parkingi samochodów osobowych i ciężarowych dla potrzeb ogólnodostępnych usług lecznictwa uzdrowskiego na terenach 1UZ i 7UZ;
zasady zagospodarowania terenu	4.	zakaz budowy wszelkich obiektów kubaturowych przeznaczonych na stały pobyt ludzi za wyjątkiem lokali dla potrzeb dozoru;
	5.	wysokość zabudowy, liczona od najniższej położonego wejścia do budynku, do okapu dachu nie może przekroczyć 10,0 m;
	6.	dopuszcza się nowe dachy wysokie dwu lub wielospadowe o nachyleniu pości 39°÷50° (80÷120%), z pokryciem dachówką ceramiczną lub elementami dachówko podobnymi w kolorze ceglonym;
	7.	dopuszcza się łączenie z terenem UZ1 dla potrzeb realizacji obiektów i urządzeń wspólnego użytkowania;
	8.	wszelka działalność inwestycyjna powinna być organizowana w oparciu o projekt zagospodarowania całego terenu;
	9.	wymagana intensywność zabudowy: wskaźnik maksymalny 0,2; minimalny - nie ustala się;
	10.	sumaryczna powierzchnia zabudowy wszystkich obiektów kubaturowych wraz z terenami utwardzonymi, nie może przekroczyć 90% powierzchni całego terenu;
	11.	udział terenów biologicznie czynnych nie mniejszej niż 10% powierzchni całego terenu;
	12.	dopuszcza się grodzienia działek z zachowaniem wymagań zawartych w § 8 ust. 7;
zasady obsługi komunikacji	13.	obsługa komunikacyjna z ul. Wezasową i pozostałym układem ulic miasta poprzez teren 8ZT oraz poprzez drogi wewnętrzne z nim połączone a położone na terenach ościennych;
zasady scalania i podziału nieruchomości	14.	nie ustala się;
zapisy wynikające z przepisów szczegółowych	15.	teren położony w strefie „A” ochrony uzdrowskiej;

## 3.

<i>symbol terenu</i>	<b>3ZL</b> - o powierzchni 982 m <sup>2</sup> ;
<i>użytkowanie obecne</i>	1. teren gospodarki leśnej – lasy ochronne;
<i>zadecydowane planem przeznaczenie terenu</i>	2. <i>przeznaczenie podstawowe</i> : teren gospodarki leśnej – lasy ochronne, obszar szczególnie chroniony z racji pełnienia funkcji, określonej w akcie o uznaniu ich za ochronne, zgodnie o nadanej funkcji między innymi rekreacyjno - krajoznawczej;
	3. <i>przeznaczenie dopuszczalne</i> : park leśny towarzyszący usługom lecznictwa uzdrowiskowego, bez wyłączenia terenu z produkcji leśnej;
<i>zasady zagospodarowania terenu</i>	4. zakaz budowy wszelkich obiektów kubaturowych za wyjątkiem:a) obiektów obsługi ciągów pieszych i rowerowych;b) innych obiektów i elementów wspólnego urządzenia terenu i zagospodarowania z przyległymi terenami IUZ i 4ZP - obiektów małej architektury i urządzeń rekreacji czynnej;
	5. zakaz grodzenia terenu za wyjątkiem granicy z terenem IUZ, lecz z zachowaniem zastrzeżeń zawartych w § 8 ust. 7;
	6. udział terenów biologicznie czynnych nie mniejszej niż 80% całej powierzchni terenu;
	7. dopuszcza się łączenie z terenami IUZ i 4ZP dla potrzeb realizacji obiektów wspólnego użytkowania;
	8. wszelka działalność inwestycyjna powinna być organizowana w oparciu o projekt zagospodarowania całego terenu;
	9. wymagana intensywność zabudowy (netto): nie ustala się;
<i>zasady obsługi komunikacji</i>	10. obsługa komunikacyjna z ul. Wczasową i pozostałym układem ulic miasta poprzez teren 8ZT oraz poprzez drogi wewnętrzne z nim połączone a położone na terenach ościennych;
<i>zasady scalania i podziału nieruchomości</i>	11. nie ustala się;
<i>zapisy wynikające z przepisów szczegółowych</i>	12. teren położony w strefie „A” ochrony uzdrowiskowej;
	13. zgodnie z Ustawą z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Art. 9.2.) w lasach ochronnych mogą być wznoszone budynki i budowle służące ochronie zdrowia oraz urządzenia służące turystyce.

4.

<i>symbol terenu</i>	<b>4ZP</b> - o powierzchni 813 m <sup>2</sup> ;
<i>użytkowanie obecne</i>	1. Nieurządzone, zachodnie pobocza drogi dojazdowej biegnącej śladem dawnego torowiska kolejki wąskotorowej; na przedłużeniu i w liniach rozgraniczających ul. Wczasowej;
<i>zadecydowane planem przeznaczenie terenu</i>	2. <i>przeznaczenie podstawowe</i> : zieleń parkowa dla potrzeb towarzyszących usługom lecznictwa uzdrowiskowego;
	3. <i>przeznaczenie dopuszczalne</i> : teren rekreacji zewnętrznej dla kuracjuszy całego uzdrowiska;
<i>zasady zagospodarowania terenu</i>	4. zakaz budowy wszelkich obiektów kubaturowych za wyjątkiem:a) obiektów obsługi ciągów pieszych i rowerowych;b) innych obiektów i elementów wspólnego urządzenia terenu i zagospodarowania z przyległymi terenami IUZ, 3ZL i 8ZT - obiektów małej architektury i urządzeń rekreacji czynnej;
	5. zakaz grodzenia terenu za wyjątkiem jego części, z powodów funkcjonalnych bezwzględnie tego wymagających, lecz z zachowaniem zastrzeżeń zawartych w § 8 ust. 7;
	6. udział terenów biologicznie czynnych nie mniejszej niż 80% całej powierzchni terenu;
	7. zaleca się intensywne wyposażenie w architekturę i infrastrukturę parkową;
	8. dopuszcza się łączenie z terenami 3ZL i 8ZT dla potrzeb realizacji obiektów wspólnego użytkowania;
	9. wszelka działalność inwestycyjna powinna być organizowana w oparciu o projekt zagospodarowania całego terenu;
	10. wymagana intensywność zabudowy (netto): nie ustala się;
<i>zasady obsługi komunikacji</i>	11. obsługa komunikacyjna z ul. Wczasową i pozostałym układem ulic miasta poprzez teren 8ZT oraz poprzez drogi wewnętrzne z nim połączone a położone na terenach ościennych;
<i>zasady scalania i podziału nieruchomości</i>	12. nie ustala się;

zapisy wynikające z przepisów szczegółowych	13.	teren położony w strefie „A” ochrony uzdrowiskowej.
---	-----	---

5.

symbol terenu	<b>5ZL</b>	- o powierzchni 153 m <sup>2</sup> ;
użytkowanie obecne	1.	teren gospodarki leśnej – lasy ochronne;
zadecydowane planem przeznaczenie terenu	2.	przeznaczenie podstawowe : teren gospodarki leśnej – lasy ochronne, obszar szczególnie chroniony z racji pełnienia funkcji, określonej w akcie o uznaniu ich za ochronne, zgodnie o nadanej funkcji między innymi rekreacyjno-krajoznawczej;
	3.	przeznaczenie dopuszczalne: park leśny towarzyszący usługom lecznictwa uzdrowiskowego bez wyłączenia terenu z produkcji leśnej;
zasady zagospodarowania terenu	4.	zakaz budowy wszelkich obiektów kubaturowych za wyjątkiem:a) obiektów obsługi ciągów pieszych i rowerowych;b) innych obiektów i elementów wspólnego urządzenia terenu i zagospodarowania z przyległymi terenami 1UZ i 6ZP - obiektów małej architektury i urządzeń rekreacji czynnej;
	5.	zakaz grodzenia terenu za wyjątkiem granicy z terenem 1UZ, lecz z zachowaniem zastrzeżeń zawartych w § 8 ust. 7;
	6.	udział terenów biologicznie czynnych nie mniejszej niż 80% całej powierzchni terenu;
	7.	dopuszcza się łączenie z terenami 1UZ i 6ZP dla potrzeb realizacji obiektów wspólnego użytkowania;
	8.	wszelka działalność inwestycyjna powinna być organizowana w oparciu o projekt zagospodarowania całego terenu;
	9.	wymagana intensywność zabudowy (netto): nie ustala się;
zasady obsługi komunikacji	10.	obsługa komunikacyjna z ul. Wczasową i pozostałym układem ulic miasta poprzez teren 8ZT oraz poprzez drogi wewnętrzne z nim połączone a położone na terenach ościennych;
zasady scalania i podziału nieruchomości	11.	nie ustala się;
zapisy wynikające z przepisów szczegółowych	12.	teren położony w strefie „A” ochrony uzdrowiskowej;
	13.	zgodnie z Ustawą z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Art. 9.2.) w lasach ochronnych mogą być wznoszone budynki i budowle służące ochronie zdrowia oraz urządzenia służące turystyce.

6.

symbol terenu	<b>6ZP</b>	- o powierzchni 352 m <sup>2</sup> ;
użytkowanie obecne	1.	zachodnie, nieurządzone pobocza drogi dojazdowej biegnącej śladem dawnego torowiska kolejki wąskotorowej; na przedłużeniu i w liniach rozgraniczających ul. Wczasowej;
zadecydowane planem przeznaczenie terenu	2.	przeznaczenie podstawowe: zieleń parkowa dla potrzeb towarzyszących usługom lecznictwa uzdrowiskowego;
	3.	przeznaczenie dopuszczalne: teren rekreacji zewnętrznej dla kuracjuszy całego uzdrowiska;
zasady zagospodarowania terenu	4.	zakaz budowy wszelkich obiektów kubaturowych za wyjątkiem:a) obiektów obsługi ciągów pieszych i rowerowych;b) innych obiektów i elementów wspólnego urządzenia terenu i zagospodarowania z przyległymi terenami 1UZ, 5ZL i 8ZT - obiektów małej architektury i urządzeń rekreacji czynnej;
	5.	zakaz grodzenia terenu za wyjątkiem jego części, z powodów funkcjonalnych bezwzględnie tego wymagających, lecz z zachowaniem zastrzeżeń zawartych w § 8 ust. 7;
	6.	udział terenów biologicznie czynnych nie mniejszej niż 80% całej powierzchni terenu;
	7.	zaleca się intensywne wyposażenie w architekturę i infrastrukturę parkową;
	8.	dopuszcza się łączenie z terenami 5ZL i 8ZT dla potrzeb realizacji obiektów wspólnego użytkowania;
	9.	wszelka działalność inwestycyjna powinna być organizowana w oparciu o projekt zagospodarowania całego terenu;
	10.	wymagana intensywność zabudowy (netto): nie ustala się;



zasady obsługi komunikacji	11.	obsługa komunikacyjna z ul Wczasową i pozostałym układem ulic miasta poprzez teren 8ZT oraz poprzez drogi wewnętrzne z nim połączone a położone na terenach ościennych;
zasady scalania i podziału nieruchomości	12.	nie ustala się;
zapisy wynikające z przepisów szczegółowych	13.	teren położony w strefie „A” ochrony uzdrowskiej.

7.

symbol terenu	7UZ.	- o powierzchni 4 892 m <sup>2</sup> ;
użytkowanie obecne	1.	usługi lecznictwa uzdrowskiego z zapleczem laboratoryjnym i technicznym wraz z drogą dojazdową, na terenie działek geodezyjnych niestanowiących grunty rolne i leśne oraz lasów ochronnych;
zdecydowane planem przeznaczenie terenu	2.	przeznaczenie podstawowe: ogólnodostępne usługi lecznictwa uzdrowskiego, otwartego skierowane na obsługę pacjentów dochodzących, wykorzystujące naturalne surowce lub warunki klimatyczne, w otoczeniu towarzyszących lasów ochronnych;
	3.	przeznaczenie dopuszczalne: ogólnodostępne usługi lecznictwa uzdrowskiego, otwartego (ukierunkowane na turnusowy pobyt kuracjuszy), wykorzystujące naturalne surowce lub warunki klimatyczne, w otoczeniu towarzyszących lasów ochronnych;
zasady zagospodarowania terenu	4.	nowa zabudowa jak i rozbudowa istniejących budynków winna być zrealizowana na działkach geodezyjnych terenów nie objętych gospodarką leśną. Dodatkowo dopuszcza się zabudowę na terenie lasów ochronnych lecz na warunkach określonych w ustawie o ochronie gruntów rolnych i leśnych;
	5.	nowa zabudowa, rozbudowa i nadbudowa istniejącej, we współczesnej formie architektonicznej, harmonijnie nawiązującej do formy i skali istniejących budynków;
	6.	wysokość zabudowy, nie może przekroczyć 10,0 m,
	7.	dachy wysokie dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci 39°-50° (80÷120%), z pokryciem dachówką ceramiczną lub elementami dachówko podobnymi w kolorze ceglonym;
	8.	dopuszcza się grodzienia działek z zachowaniem wymagań zawartych w § 8 ust. 7;
	9.	poziom posadowienia wejścia głównego do każdego nowego ogólnie dostępnego budynku nie wyżej niż 30 cm nad poziom przyległego terenu;
	10.	dopuszcza się mieszkania służbowe dla właścicieli i pracowników;
	11.	udział terenów biologicznie czynnych nie mniejszej niż 50% całej powierzchni terenu;
	12.	dopuszcza się łączenie z terenem 8ZT dla potrzeb realizacji obiektów i urządzeń wspólnego użytkowania;
	13.	wszelka działalność inwestycyjna powinna być organizowana w oparciu o projekt zagospodarowania całego terenu;
	14.	wymagana intensywność zabudowy: wskaźnik maksymalny 0,20; minimalny - nie ustala się;
	15.	sumaryczna powierzchnia zabudowy wszystkich obiektów kubaturowych na działce budowlanej wraz z terenami utwardzonymi, nie może przekroczyć 50% powierzchni całego terenu;
zasady obsługi komunikacji	16.	obsługa komunikacyjna z ul Wczasową i pozostałym układem ulic miasta poprzez teren 8ZT oraz poprzez drogi wewnętrzne z nim połączone a położone na terenach ościennych;
	17.	miejsca postojowe (parkingi i garaże) samochodów osobowych i autobusów dla potrzeb funkcji tu zlokalizowanych, należy realizować zgodnie z ustaleniami § 7, natomiast dla samochodów ciężarowych powyżej 3,5 t należy przewidzieć poza granicami terenu;
zasady scalania i podziału nieruchomości	18.	nie ustala się;
zapisy wynikające z przepisów szczegółowych	19.	teren położony w strefie „B” ochrony uzdrowskiej;
	20.	zgodnie z Ustawą z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Art. 9. 2.) w lasach ochronnych mogą być wznoszone budynki i budowle służące ochronie zdrowia oraz urządzenia służące turystyce.

8.

symbol terenu	8ZT	- o powierzchni 8 238 m <sup>2</sup> ;
użytkowanie	1.	nieużytki z nieurządzoną, gminną drogą dojazdową biegnącą śladem dawnego torowiska kolejki

<i>obecne</i>		wąskotorowej, na przedłużeniu ul. Wczasowej;
<i>zdecydowane planem przeznaczenie terenu</i>	2.	<i>przeznaczenie podstawowe</i> : teren zieleni urządzonej – alei sanatoryjnej, kształtowanej na potrzeby lokalnego ruchu pojazdów samochodowych oraz głównego ciągu pieszego, rowerowego oraz konnego i pojazdów konnych;
	3.	<i>przeznaczenie dopuszczalne</i> : teren dla potrzeb rekreacji zewnętrznej kuracjuszy uzdrowiska;
<i>zasady zagospodarowania terenu</i>	4.	zakaz budowy wszelkich obiektów kubaturowych za wyjątkiem:a) obiektów obsługi ciągów pieszych, rowerowych, jezdnych konnych i samochodowych w tym i przystanków komunikacji miejskiej wraz z kioskami handlu detalicznego wg ustaleń w zapisu § 15. 2.;b) innych obiektów i elementów wspólnego urządzenia terenu i zagospodarowania z przyległymi terenami 1UZ, 4 ZP, 6ZP i 7UZ - obiektów architektury i infrastruktury parkowej oraz urządzeń rekreacji czynnej;
	5.	zakaz grodzenia terenu za wyjątkiem jego części, z powodów funkcjonalnych bezwzględnie tego wymagających, lecz z zachowaniem zastrzeżeń zawartych w § 8 ust. 7;
	6.	udział terenów biologicznie czynnych nie mniejszej niż 50% całej powierzchni terenu;
	7.	dopuszcza się łączenie z terenami 1UZ, 4ZP, 6ZP i 7UZ dla potrzeb realizacji obiektów wspólnego użytkowania;
	8.	wszelka działalność inwestycyjna powinna być organizowana w oparciu o projekt zagospodarowania całego terenu;
	9.	wymagana intensywność zabudowy (netto): nie ustala się;
	10.	zaleca się trasę pieszą jednostronną (dwukierunkowa szer. min. 2,0 m) jako kontynuację funkcji Promenady Zdrojowej i Korsa (przedłużenie ul. Ustronie);
	11.	zaleca się trasę konną jednostronną jako kontynuację funkcji Korsa (dwie jednokierunkowe ścieżki szer. min. 2,0 m z dopuszczeniem jednokierunkowego ruchu pojazdów w zaprzęgu konnym z mijankami) z pasem wewnętrznej zieleni izolacyjnej (min 2m) od strony jezdni;
	12.	zaleca się trasę rowerową jednostronną (dwie jednokierunkowe ścieżki szer. min. 1,5 m rozdzielone pasem zieleni towarzyszącej), jako kontynuację funkcji Promenady Zdrojowej i Korsa (przedłużenie ul. Ustronie);
<i>zasady obsługi komunikacji</i>	13.	obsługa komunikacyjna przez ul. Wczasową z układem ulic miasta;
	14.	orientacyjny przebieg ciągów pieszych, rowerowych i konnych określono na rysunku planu;
<i>zasady scalania i podziału nieruchomości</i>	15.	nie ustala się;
<i>zapisy wynikające z przepisów szczegółowych</i>	16.	teren położony w strefie „A” ochrony uzdrowiskowej;

#### DZIAŁ IV. USTALENIA KOŃCOWE

§ 26. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Gołdapi.

§ 27. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko-Mazurskiego.

Przewodniczący Rady  
Miejskiej  
  
Andrzej Pianka

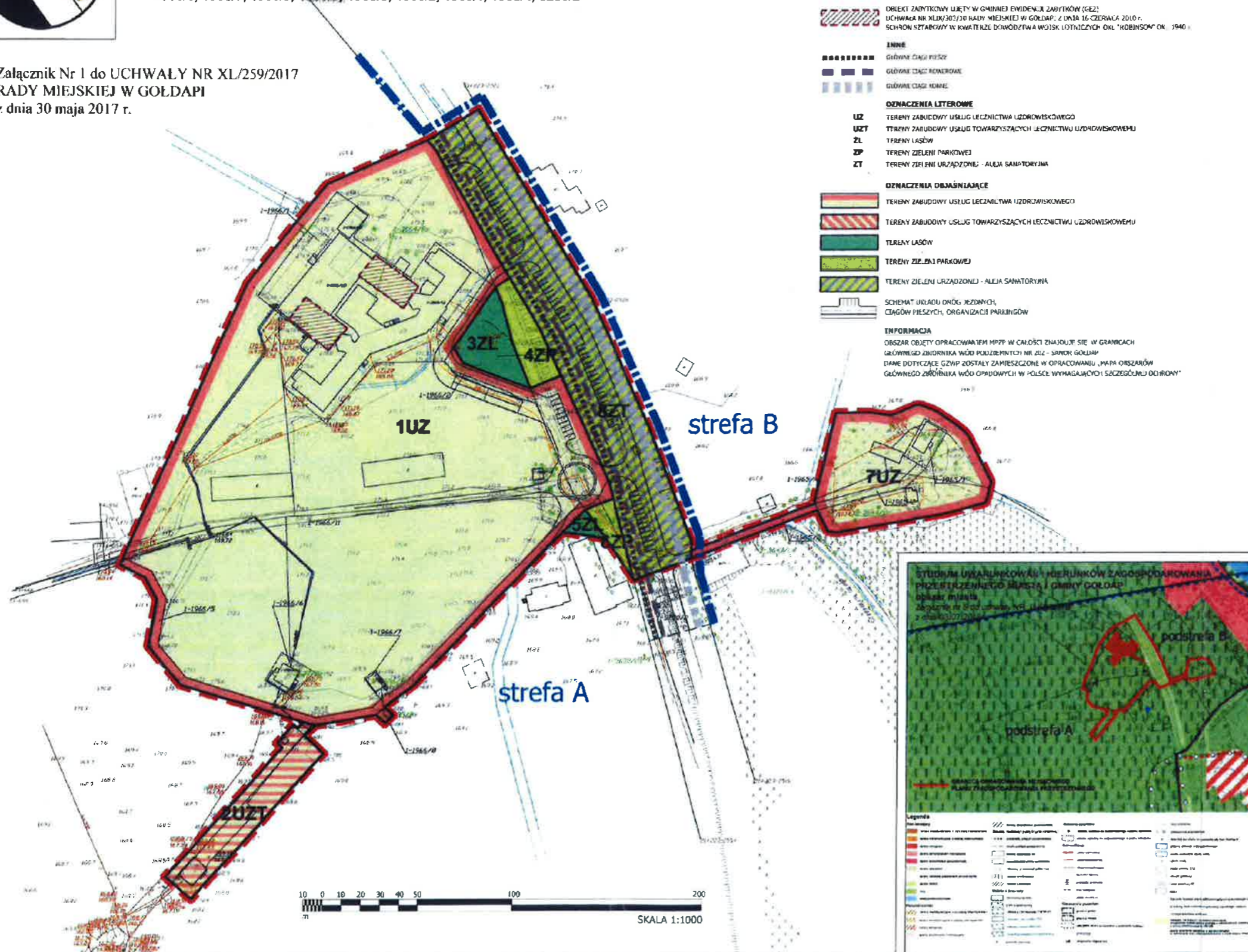


# MIASTO GOŁDAP

## MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

obszaru położonego w Gołdapi przy ul. Wczasowej, obrębzie ewidencyjnym 0001 Gołdap 1, oznaczonego numerami działek: 1966/1, 1966/10, 1966/2, 1966/11, 1966/5, 1966/6, 1966/7, 1966/9, 1966/8, 1965/3, 1965/2, 1965/1, 1965/4, 3280/2"

Załącznik Nr 1 do UCHWAŁY NR XL/259/2017  
RADY MIEJSKIEJ W GOŁDAP  
z dnia 30 maja 2017 r.



### LEGENDA

#### OZNACZENIA OBRWIĄZUJĄCE

- GRANICA OPRACOWANIA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
- PLANE KONFORMIZUJĄCE TERENY O RÓŻNYCH FUNKCJACH I PAKIETACH ZAGOSPODAROWANIA
- SYMBOLY TERENÓW WYDZIAŁOWYCH PUNKTOWYCH
- GRANICA STREFY "A" OCHRONY UZDROWISKOWEJ (UCHWAŁA NR XXIV/303/10 RADY MIEJSKIEJ W GOŁDAP Z DNIA 29 MARCA 2010 R. W SPRAWIE NADANIA STATUTU UZDROWISKA GOŁDAP)
- OBIEKTY ZADYTKOWY UJĘTY W GMINNEJ EWIDENCJI ZABYTKÓW (GEZ): UCHWAŁA NR XLIX/303/10 RADY MIEJSKIEJ W GOŁDAP, Z DNIA 16 CZERWCA 2010 R. SCHRON SZTABOWY W KWATERZE DOWÓDZTWA WOJSK LOTNICZYCH OK. "ROBINSON" OK. 1940 R.

#### INNE

- GŁÓWNE CIĄGI PIĘSZY
- GŁÓWNE CIĄGI KOLEJOWE
- GŁÓWNE CIĄGI KANALIZACYJNE

#### OZNACZENIA LITEROWE

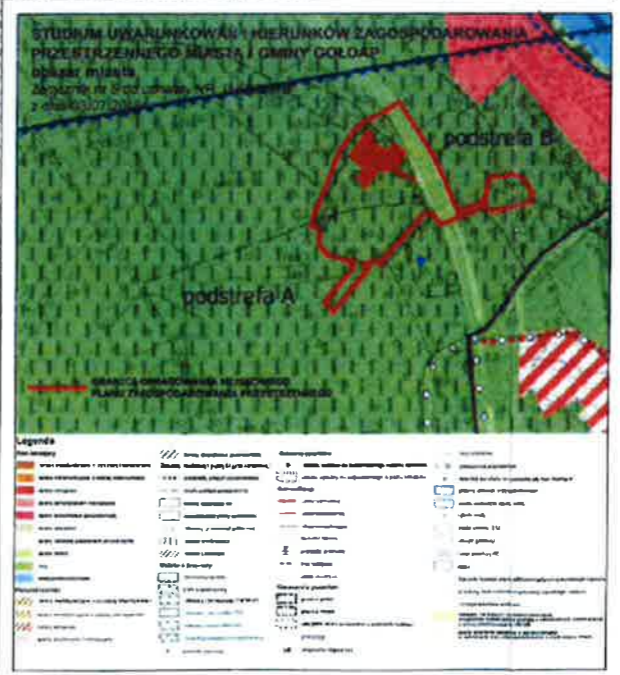
- 1UZ TERENY ZABUDOWY USŁUG LECZNICTWA UZDROWISKOWEGO
- UZT TERENY ZABUDOWY USŁUG TOWARZYSZĄCYCH LECZNICTWU UZDROWISKOWEMU
- ZL TERENY LASÓW
- ZP TERENY ZIELENI PARKOWEJ
- ZT TERENY ZIELENI URZĄDZONEJ - ALEJA SANATORYJNA

#### OZNACZENIA OBJAŚNIAJĄCE

- TERENY ZABUDOWY USŁUG LECZNICTWA UZDROWISKOWEGO
- TERENY ZABUDOWY USŁUG TOWARZYSZĄCYCH LECZNICTWU UZDROWISKOWEMU
- TERENY LASÓW
- TERENY ZIELENI PARKOWEJ
- TERENY ZIELENI URZĄDZONEJ - ALEJA SANATORYJNA
- SCHEMAT UKŁADU DRÓG JEZDNYCH, CIĄGÓW PIĘSZYCH, ORGANIZACJI PARKINGÓW

#### INFORMACJA

OBZAR OBJEKTÓW OPRACOWANEM MPPZ W CAŁOŚCI ZNAJDUJE SIĘ W GRANICACH GŁÓWNEGO ZBIORNIKA WÓD PODZIEMNYCH NR 212 - SĄDEK GOŁDAP. DANE DOTYCZĄCE GZWP ZOSTAŁY ZAMIESZCZONE W OPRACOWANIU "MAPA OBSZARÓW GŁÓWNEGO ZBIORNIKA WÓD OPADWYCH W POLSCE WYMAGAJĄCYCH SZCZEGÓLNYCH OCHRONY"



**Załącznik Nr 2 do UCHWAŁY NR XL/259/2017  
RADY MIEJSKIEJ W GOŁDAPI  
z dnia 30 maja 2017 r.**

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w Gołdapi przy ul. Wczasowej, w obrębie ewidencyjnym 0001 Gołdap 1, oznaczonego numerami działek: 1966/1, 1966/10, 1966/2, 1966/11, 1966/5, 1966/6, 1966/7, 1966/9, 1966/8, 1965/3, 1965/2, 1965/1, 1965/4, 3280/2.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2016r., poz. 778 ze zm.), Rada Miejska w Gołdapi rozstrzyga co następuje:

Wobec braku uwag do wyłożonego do publicznego wglądu, projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w Gołdapi przy ul. Wczasowej, w obrębie ewidencyjnym 0001 Gołdap 1, oznaczonego numerami działek: 1966/1, 1966/10, 1966/2, 1966/11, 1966/5, 1966/6, 1966/7, 1966/9, 1966/8, 1965/3, 1965/2, 1965/1, 1965/4, 3280/2, nie rozstrzyga się o sposobie ich rozpatrzenia.

**Załącznik Nr 3 do UCHWAŁY NR XL/259/2017  
RADY MIEJSKIEJ W GOŁDAPI  
z dnia 30 maja 2017 r.**

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, związanych z uchwaleniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w Gołdapi przy ul. Wczasowej, w Obrębie ewidencyjnym 0001 Gołdap 1, oznaczonego numerami działek: 1966/1, 1966/10, 1966/2, 1966/11, 1966/5, 1966/6, 1966/7, 1966/9, 1966/8, 1965/3, 1965/2, 1965/1, 1965/4, 3280/2.

Na podstawie art.20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2016r., poz. 778 ze zm.) Rada Miejska w Gołdapi rozstrzyga co następuje:

Na obszarze objętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, nie przewiduje się inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy.

## UZASADNIENIE

dotyczące zasadności sporządzenia

**MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OBSZARU POŁOŻONEGO W GOŁDAPU PRZY UL. WCZASOWEJ, W OBRĘBIE EWIDENCYJNYM 0001 GOŁDAP 1, OZNACZONEGO NUMERAMI DZIAŁEK: 1966/1, 1966/10, 1966/2, 1966/11, 1966/5, 1966/6, 1966/7, 1966/9, 1966/8, 1965/3, 1965/2, 1965/1, 1965/4, 3280/2.**

### 1. Zakres i granice miejscowego planu.

Niniejsze uzasadnienie odnosi się do projektu **Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w Gołdapi przy ul. Wczasowej**, w obrębie ewidencyjnym 0001 Gołdap 1, oznaczonego numerami działek: 1966/1, 1966/10, 1966/2, 1966/11, 1966/5, 1966/6, 1966/7, 1966/9, 1966/8, 1965/3, 1965/2, 1965/1, 1965/4, 3280/2.

Zakres i granice planu określa **Uchwała Nr XXIII/164/2016 Rady Miejskiej w Gołdapi z dnia 29 kwietnia 2016 r.** w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w Gołdapi przy ul. Wczasowej, w obrębie ewidencyjnym 0001 Gołdap 1, oznaczonego numerami działek: 1966/1, 1966/10, 1966/2, 1966/11, 1966/5, 1966/6, 1966/7, 1966/9, 1966/8, 1965/3, 1965/2, 1965/1, 1965/4, 3280/2.

### 2. Charakterystyka terenu objętego planem.

Teren opracowania położony jest w gminie Gołdap, w obrębie ewidencyjnym 0001 Gołdap 1, na działkach oznaczonych numerami: 1966/1, 1966/10, 1966/2, 1966/11, 1966/5, 1966/6, 1966/7, 1966/9, 1966/8, 1965/3, 1965/2, 1965/1, 1965/4, 3280/2.

Obszar planu obejmuje tereny gdzie dominują grunty leśne. Część terenu jest wyłączona z produkcji leśnej. Na tym obszarze, w części północnej, znajduje się zwarty kompleks sanatorium (zakwaterowanie, zabiegi, zaplecze kuchenne i gospodarcze, obsługa pensjonariuszy). W południowej części, znajdują się pojedyncze zabudowania sanatorium (zabiegi, budynek techniczny, budynek gospodarczy, wiata) oraz ujęcie wody podziemnej. Natomiast, w najbardziej na wschód wysuniętej części terenu, znajduje się rozproszony zespół zabudowy sanatoryjnej z lokalami mieszkalnymi.

Część obszaru opracowania położona po zachodniej stronie ul. Wczasowej znajduje się w granicach Strefy ochrony uzdrowskiej „A” natomiast pozostała część znajduje się w granicach Strefy ochrony uzdrowskiej „B”.

Cały teren objęty opracowaniem planu, znajduje się w granicach GZWP nr 202 - Sandr Gołdap (zgodnie z danymi zamieszczonymi w opracowaniu Mapa obszarów Głównych Zbiorników Wód Podziemnych w Polsce wymagających szczególnej ochrony w skali 1 : 500 000 - Instytut Hydrogeologii i Geologii Inżynierskiej Akademii Górniczo-Hutniczej, Kraków 1990 r). Zbiornik nie posiada opracowanej dokumentacji hydrogeologicznej.

### 3. Wymagania ładu przestrzennego.

Zgodnie ze „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Gołdap” uchwalonym uchwałą Nr IX/63/2015 Rady Miejskiej w Gołdapi z dnia 03.07.2015r., obszar w granicach planu znajduje się w strefie I – miejskiej - obejmującej obszar w granicach administracyjnych miasta Gołdap i fragment obszaru bezpośrednio graniczącego, zgodnie z oznaczeniami na rysunku studium. W strefie I Miejskiej, wyodrębniono między innymi podstrefę **IB** opisaną w Studium jako: „**podstrefa uzdrowiska o zdecydowanie odmiennym charakterze związanym z dominującymi funkcjami usług zdrowotnych, rehabilitacyjnych, wypoczynkowych i rekreacyjnych**”.

### 4. Walory architektoniczne i krajobrazowe.

Część obszaru opracowania, położona po zachodniej stronie ul. Wczasowej, znajduje się w granicach strefy ochrony uzdrowskiej „A”, natomiast pozostała część znajduje się w granicach strefy ochrony uzdrowskiej „B”. Strefy ochrony uzdrowskiej zostały wydzielone w statucie uzdrowiska Gołdap, zgodnie z Uchwałą Rady Miejskiej w Gołdapi nr XXXVI/237/2013 z dnia 29 maja 2013 roku w sprawie nadania statutu uzdrowisku Gołdap. W strefach tych obowiązują zastrzeżenia określone w Ustawie z dnia 28 lipca 2005 roku o lecznictwie uzdrowskim, uzdrowskach i obszarach ochrony uzdrowskiej oraz gminach uzdrowskich (tekst jednolity - Dz. U. z 2012 r., poz. 651, z późn. zm.).

Na terenie objętym opracowaniem planu, znajdują się lasy ochronne, ściśle związane z funkcjonowaniem Uzdrowiska.

Nie występują obszary chronione przyrodniczo.

Na skutek realizacji planu, poprzez powstanie nowej zabudowy z infrastrukturą towarzyszącą, zmianie może ulec charakter krajobrazu, z chaotycznie zagospodarowanego na urządzony.

## 5. Wymagania ochrony środowiska.

Teren objęty planem ma szczególne uwarunkowania przyrodnicze i lecznicze, w tym przede wszystkim czystość powietrza atmosferycznego, szczególnie bioklimat będący wynikiem zróżnicowanej rzeźby terenu, dużego stopnia zalesienia, bogatej szaty roślinnej, sąsiedztwa zróżnicowanych zbiorników wodnych oraz wybitne walory przyrodnicze. Te czynniki stały się podstawą do uznania obszaru za strefę uzdrowiskową. Na terenie uzdrowiska wprowadza się zakaz działań mających wpływ na fizjografię uzdrowiska i jego założenie przestrzenne lub właściwości lecznicze klimatu. Należy przestrzegać aktualnych przepisów, a w szczególności zawartych w art. 38 i 38 a ust. 1 ustawy z dnia 28 lipca 2005 r. o lecznictwie uzdrowiskowym, uzdrowiskach o obszarach ochrony uzdrowiskowej oraz gminach uzdrowiskowych (Dz. U. Nr 167 poz. 1399 ze zmianami). Stan prawny uzdrowiska został uszczegółowiony w Statucie Uzdrowiska oraz w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.

Na terenie objętym planem, obowiązuje zasada ekorozwoju, rozumiana jako zagospodarowanie terenów w sposób trwale zachowujący walory i zasoby środowiska naturalnego oraz czynnie chroniąca to środowisko.

Grunty leśne w granicach planu, **nie wymagają uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia na cele nierolne i nieleśne**, o której mowa w ustawie z dnia 3 lutego 1995r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (tj.: Dz. U. 2015, poz. 200). Zgodnie z zapisami niniejszej ustawy (Art. 9, ust. 2) „W lasach ochronnych mogą być wznoszone budynki i budowle służące gospodarce leśnej, obronności lub bezpieczeństwu państwa, oznakowaniu nawigacyjnemu, geodezyjnemu, **ochronie zdrowia** oraz urządzeniom służącym turystyce”.

## 6. Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

Uchwała Nr XLIX/303/10 Rady Miejskiej w Gołdapi z dnia 16 czerwca 2010 r. w sprawie zatwierdzenia „Programu opieki nad zabytkami miasta i gminy Gołdap na lata 2010-2013”, w wykazie zabytków ujętych w Gminnej Ewidencji Zabytków (GEZ), wymienia dwa obiekty znajdujące się w granicach opracowania. Są to naziemne, żelbetowe schrony sztabowe dawnej Kwatery Dowództwa Wojsk Lotniczych OKL o kryptonimie „Robinson”, wzniesione ok. 1940 r. w czasie II wojny światowej.

Stanowią zabytki budownictwa o istotnych, lokalnych walorach historycznych. Częściowo zniszczone w roku 1944, w latach 70-tych schrony te zostały zaadoptowane na stołówkę i kawiarnię ośrodka RTV - obecnie sanatorium „Wital” w Gołdapi. Położone są na działce o nr ew.1-1966/1 wchodzącej w skład terenu o symbolu IUZ.

W odniesieniu do wymienionych obiektów, obowiązuje nakaz ochrony konserwatorskiej polegający na zachowaniu wartości zabytkowej, zgodnie z przepisami o ochronie zabytków.

## 7. Prawo władania.

Obszar planu dotyczy działek, które zgodnie z wypisem z rejestru gruntów opisane zostały w poniższej tabeli:

Nr działki	Podmiot ewidencyjny Charakter własności/władania	Pow. działki w granicach opracowania planu (ha)
1966/10, 1966/11 1965/3, 1965/4	Skarb Państwa – własność Gospodarstwo Leśne Lasy Państwowe Nadleśnictwo Gołdap	4,0979
3280/2	Gmina Gołdap - własność	1,9380
1966/1, 1966/2 1966/5, 1966/6 1966/7, 1966/8 1966/9, 1965/1 1965/2	Własność prywatna	1,1870

## 8. Walory ekonomiczne przestrzeni

Teren opracowania planu przylega do drogi publicznej (ulica Wczasowa). Gmina nie poniesie kosztów związanych z koniecznością wykupienia gruntów pod drogi i inne tereny przestrzeni publicznych.

Ponadto na tym terenie nie przewiduje się realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które stanowią zadania własne gminy, gdyż tereny są uzbrojone w gminną sieć wodociagową i gminną sieć kanalizacji sanitarnej.

Uchwalenie miejscowego planu spowoduje wzrost wartości nieruchomości, jednak ze względu na strukturę własności nie prognozuje się wpływów do budżetu gminy ze sprzedaży terenów.

Nie wystąpią również obciążenia finansowe za negatywne skutki wywołane na nieruchomościach, o których mowa w art. 36 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

## 9. Główny cel opracowania planu.

Celem projektowanego mpzp jest:

- 1) ustalenie funkcji i przeznaczenia terenów z uwzględnieniem zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej;
- 2) ustalenie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 3) ustalenie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, maksymalnej i minimalnej intensywności zabudowy jako wskaźnika powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalnego udziału procentowego powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalnej wysokości zabudowy, minimalnej liczby miejsc do parkowania oraz linii zabudowy i gabarytów obiektów;
- 4) ustalenie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów;
- 5) ustalenie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy;
- 6) ustalenie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.