

**UCHWAŁA NR XXVII/186/2016
RADY MIEJSKIEJ W GOŁDAPU**

z dnia 31 sierpnia 2016 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w gminie Gołdap, obręb ewidencyjnym Bałupiany, oznaczonego numerami działek: 222/33, 222/36, 222/37, 222/13.

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

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w gminie Gołdap, obręb ewidencyjnym Bałupiany, oznaczonego numerami działek: 222/33, 222/36, 222/37, 222/13, przedstawiony w treści niniejszej uchwały i na rysunku planu w skali 1:1000, stanowiącym załącznik nr 1 do uchwały.

2. Integralną częścią niniejszej uchwały są:

- 1) załącznik nr 2 – zawierający rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu;
- 2) załącznik nr 3 – zawierający rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

§ 2. Stwierdza się, że plan nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Gołdap” uchwalonego uchwałą Nr IX/63/2015 Rady Miejskiej w Gołdapi z dnia 03.07.2015r.

- 1) obszar w granicach planu znajduje się w strefie I miasta Gołdap, podstrefie oznaczonej symbolem IC i opisanej w studium jako podstrefa przyspieszonego rozwoju, związana z lokalizacją działalności gospodarczej w sąsiedztwie przejścia granicznego i drogi krajowej.

§ 3. Zakres i granice planu określa Uchwała Nr XI/81/2015r. Rady Miejskiej w Gołdapi z dnia 2 września 2015r., w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w gminie Gołdap, obręb ewidencyjnym Bałupiany, oznaczonego numerami działek: 222/33, 222/36, 222/37, 222/13.

§ 4. Przedmiotem regulacji prawnych zawartych w planie jest przeznaczenie terenu o powierzchni około 15ha pod zabudowę produkcyjną, magazyny i składy wraz z zielenią towarzyszącą i drogą umożliwiającą dojazd i dojście do terenów położonych poza granicą opracowania planu. Teren objęty planem położony jest w sąsiedztwie Specjalnej Suwalskiej Strefy Ekonomicznej (SSSE) Podstrefy Gołdap, w obręb ewidencyjnym Bałupiany w gminie Gołdap. Obszar SSSE jest przedmiotem oddzielnego planu objętego odrębną uchwałą Rady Miejskiej w Gołdapi.

§ 5. Ilekroć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) ustawie - należy przez to rozumieć ustawę z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 2) przepisach odrębnych - należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi;
- 3) terenie - należy przez to rozumieć teren o określonym przeznaczeniu, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi;
- 4) przeznaczeniu terenu - należy przez to rozumieć funkcję zabudowy oraz zasady zabudowy i zagospodarowania obowiązujące na wydzielonym terenie;
- 5) linii rozgraniczającej - należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku planu oddzielającą tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania terenu;
- 6) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku planu, której nie wolno przekroczyć przez najdalej wysunięte elementy budynku;

- 7) terenach działalności gospodarczej - należy przez to rozumieć tereny zabudowy związanej z produkcją, przetwórstwem, usługami rzemieślniczymi oraz magazynów i składów a także towarzyszącą infrastrukturę techniczną i komunikację;
- 8) zieleni izolacyjnej – należy przez to rozumieć zieleni niską i wysoką komponowaną w celu izolacji akustycznej i widokowej;

Rozdział 1.

Ustalenia w zakresie przeznaczenia oraz zasad zabudowy i zagospodarowania terenów

§ 6. Ustalenia dotyczące przeznaczenia terenów zawarte zostały w poniższej tabeli:

| Symbol terenu na rysunku planu | Ustalenia szczegółowe dotyczące wyodrębnionych terenów |
|--------------------------------|---|
| P | <p>Teren zabudowy produkcyjnej, magazynów i składów. Na tym terenie ustala się:</p> <p>1) lokalizację budynków o funkcji produkcyjnej, magazynowej i składów przystosowanych do prowadzenia działalności gospodarczej, lokalizację budynków towarzyszących o funkcji socjalnej i biurowej oraz lokalizację obiektów infrastruktury technicznej i elementów zagospodarowania terenu związanych z realizacją tej zabudowy;</p> <p>2) forma architektoniczna projektowanych budynków produkcyjnych powinna wynikać z technologii produkcji bez ograniczeń w zakresie rozwiązań konstrukcyjnych i materiałowych przy czym wysokość budynków nie związanych z produkcją należy ograniczyć do grupy niskich w rozumieniu warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;</p> <p>3) do projektowanych budynków i urządzeń z nimi związanych należy zapewnić dojścia i dojazdy umożliwiające dostęp do drogi publicznej odpowiednio do przeznaczenia i sposobu użytkowania oraz wymagań dotyczących ochrony przeciwpożarowej określonych w przepisach odrębnych;</p> <p>4) miejsca postojowe dla samochodów osobowych, samochodów ciężarowych (dostawczych) oraz zorganizowane miejsca przeładunku należy zlokalizować w granicach działki tj. na terenie zakładu produkcyjnego przy czym dla samochodów osobowych należy zabezpieczyć co najmniej 30 miejsc postojowych dla 100 pracowników zatrudnionych w zakładzie;</p> <p>5) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu tzn.: w odległości 10m od ulicy Granicznej i wzdłuż granicy projektowanego obszaru GZWP ;</p> <p>6) maksymalny udział powierzchni zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 60 %;</p> <p>7) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 40 %.</p> |
| KDW | <p>Teren drogi wewnętrznej. Na tym terenie ustala się:</p> <p>1) urządzenie drogi pieszo-jezdnej o szerokości 6,0m, na działce ozn. nr geod. 222/13, umożliwiającej dojazd i dojście do terenów położonych poza granicą opracowania planu;</p> <p>2) urządzenie zjazdów na tereny inwestycyjne oznaczone symbolem P.</p> |
| ZI | <p>Teren zieleni izolacyjnej. Na tym terenie ustala się:</p> <p>1) urządzenie zieleni izolacyjnej w formie szpalerów drzew i krzewów wzdłuż ulicy Granicznej przylegającej do terenu objętego planem i na obszarze projektowanego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (GZWP);</p> <p>2) urządzenie zjazdów na tereny inwestycyjne oznaczone symbolem P.</p> |

§ 7. Nieustalone w planie warunki zabudowy regulują (odpowiednio) właściwe przepisy budowlane.

Rozdział 2.

Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

§ 8. 1. W rozwiązaniach architektonicznych i techniczno-budowlanych należy dążyć do estetyzacji zabudowy poprzez:

- 1) kształtowanie przestrzeni przy zastosowaniu współczesnych form architektonicznych i nowoczesnych technologii budowlanych;
- 2) urządzenie zieleni o charakterze izolacyjnym w formie szpalerów drzew i krzewów, usytuowanych zwłaszcza wzdłuż dróg i granic terenu;
- 3) urządzenie miejsc parkingowych i postojowych oddzielonych od siebie zielenią;
- 4) lokalizację nośników reklamowych w postaci szyldów reklamowych umieszczanych na elewacjach budynków lub (i) wolnostojących tablic reklamowych, zawierających znaki firmowe (logo) oraz informacje dotyczące prowadzonej działalności gospodarczej;
- 5) zakaz budowy ogrodzeń murowanych pełnych oraz ogrodzeń z prefabrykatów betonowych.

§ 9. W obszarze planu nie ustala się sposobu i terminów tymczasowego zagospodarowania i użytkowania terenów. Do czasu realizacji ustaleń planu pozostawia się teren w użytkowaniu rolniczym.

Rozdział 3.

Ustalenia w zakresie ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

§ 10. 1. Teren objęty planem położony jest poza obszarami chronionymi ustanowionymi na podstawie przepisów ustawy z dnia 16 kwietnia 2004r. o ochronie przyrody.

2. Na podstawie zaleceń wynikających z „Prognozy oddziaływania na środowisko”, sporządzonej na potrzeby planu, ustala się priorytet wymagań ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu poprzez:

- 1) pozostawienie naturalnej konfiguracji terenu;
- 2) przestrzeganie wartości progowych poziomów hałasu w środowisku, zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Środowiska;
- 3) korzystanie i ochronę wód zgodnie z ustawą Prawo wodne;
- 4) każdy nowopowstały teren budowlany należy uzupełnić zielenią towarzyszącą, która będzie pełniła rolę izolacyjną i środowiskotwórczą;
- 5) wprowadzenie zadrzewień gatunkami rodzimymi, wprowadzenie nasadzeń zieleni ograniczającej rozprzestrzenianie się hałasu i wibracji wzdłuż dróg, szczególnie na terenie GZWP;
- 6) jako najwłaściwszy sposób odprowadzenia ścieków sanitarnych uznaje się gminny system odprowadzenia ścieków;
- 7) ogrzewanie budynków w oparciu o własne, indywidualne źródła ciepła, spełniające wymagania przepisów szczególnych w zakresie emisji zanieczyszczeń do powietrza;
- 8) zakaz odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do gruntu i wód powierzchniowych;
- 9) gromadzenie i składowanie wszelkich odpadów w miejscach do tego przeznaczonych przy zastosowaniu metod ekologicznych;
- 10) zastosowanie ogrodzeń umożliwiających swobodną migrację zwierząt.

3. Prognoza wykazała brak transgranicznych oddziaływań na środowisko.

Rozdział 4.

Ustalenia w zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków

§ 11. Na obszarze planu nie występują zabytki, dobra kultury współczesnej czy krajobraz kulturowy wymagający ochrony.

Rozdział 5.

Ustalenia dotyczące obsługi komunikacji

§ 12. Obsługa komunikacyjna terenów w granicach planu realizowana będzie poprzez drogi dojazdowe wewnętrzne i technologiczne powiązane z drogą publiczną klasy lokalnej (ul. Graniczna), przylegającą do terenu objętego planem oraz z drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem KDW, projektowanymi zjazdami z tych dróg.

Rozdział 6.

Ustalenia w zakresie realizacji systemów infrastruktury technicznej

§ 13. 1. **Zaopatrzenie w wodę** dla potrzeb socjalno-bytowych, przeciwpożarowych i technologicznych należy zapewnić z istniejącej w ulicy Granicznej gminnej sieci wodociągowej Ø160.

2. **Odprowadzenie ścieków sanitarnych** z terenów w granicach planu powinno nastąpić poprzez przyłączenie działek budowlanych do istniejącej w ulicy Granicznej gminnej sieci kanalizacji sanitarnej Ø200 z przesyłem ścieków do oczyszczalni w Gołdapi.

3. **Wody opadowe i roztopowe** z dachów budynków należy odprowadzić bezpośrednio do gruntu na terenie własnej działki natomiast przy odprowadzeniu wód opadowych z terenów mogących stanowić trwałe źródło zanieczyszczenia gruntu tj. z dróg, placów i parkingów należy zastosować rozwiązania mające na celu ochronę wód powierzchniowych i podziemnych stosownie do wymagań przepisów ochrony środowiska.

4. **Ogrzewanie obiektów** planuje się w oparciu o własne, indywidualne źródła energii, niskoemisyjne i nieemisyjne, spełniające wymagania przepisów odrębnych w zakresie emisji zanieczyszczeń do powietrza. Preferuje się stosowanie kotłowni olejowych lub gazowych, ogrzewanie elektryczne, pompy ciepła, kolektory słoneczne i inne odnawialne źródła energii.

5. **Zasilanie elektroenergetyczne** należy realizować zgodnie z ustawą Prawo Energetyczne, poprzez projektowane urządzenia elektroenergetyczne tj. linie 15kV, stacje transformatorowe 15/0,4kV oraz linie niskiego napięcia przy czym:

- 1) projektowane urządzenia elektroenergetyczne powinny być realizowane w ramach poszczególnych inwestycji w zakresie wynikającym z potrzeb odbiorców przy zapewnieniu do nich dostępu z drogi publicznej;
- 2) w celu przeprowadzenia prac eksploatacyjnych lub usunięcia awarii w sieci, upoważnionym przedstawicielom zarządcy sieci należy umożliwić dostęp do elementów sieci i urządzeń elektroenergetycznych.

6. **Obsługa telekomunikacyjna** powinna rozwijać się w oparciu o projektowane sieci w zakresie wynikającym z potrzeb odbiorców. Urządzenia infrastruktury telekomunikacyjnej należy realizować jako podziemne z rozprowadzeniem w terenach przeznaczonych pod ciągi komunikacyjne. W przypadku kolizji z siecią TP S.A. należy ją przebudować przestrzegając obowiązujących norm.

7. **Gazyfikacja** obszaru objętego planem będzie możliwa po spełnieniu technicznych i ekonomicznych warunków budowy sieci gazowej. W przypadku braku możliwości budowy sieci gazowej, zgodnie z ustawą Prawo Energetyczne gazyfikacja na tym terenie może być realizowana w odrębnych umowach zawartych między przedsiębiorstwem gazowniczym a inwestorem.

- 1) w ciągach projektowanych dróg należy pozostawić rezerwę terenu pod lokalizację przyszłych gazociągów z uwzględnieniem warunków technicznych zawartych w przepisach odrębnych.

8. **Gospodarkę odpadami** należy prowadzić zgodnie z zasadami określonymi w regulaminie utrzymania czystości i porządku w gminie. Na każdej działce budowlanej należy zapewnić urządzenia służące do czasowego gromadzenia odpadów stałych stosownie do potrzeb obiektu zgodnie z przepisami budowlanymi.

§ 14.1 Projektowane urządzenia infrastruktury technicznej powinny być realizowane w ramach poszczególnych inwestycji dla ich wewnętrznych potrzeb przy czym przebieg i parametry urządzeń technicznych zostaną ustalone w projektach budowlanych sporządzonych dla poszczególnych przedsięwzięć inwestycyjnych.

2. W granicach planu nie przewiduje się realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy.

Rozdział 7.

Ustalenia w zakresie zabudowy i zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu wynikające z przepisów odrębnych

§ 15. Obszar objęty planem położony jest w strefie „C” ochrony uzdrowskiej. Nowe przedsięwzięcia inwestycyjne na obszarze planu należy realizować z uwzględnieniem ograniczeń, które wynikają z przepisów ustawy z dnia 28 lipca 2005r. o lecznictwie uzdrowskim, uzdrowskach i obszarach ochrony uzdrowskiej oraz o gminach uzdrowskich (tj. Dz. U. z 2012r. poz. 651), a w szczególności zakazu:

- 1) lokalizowania uciążliwych obiektów budowlanych w tym zakładów przemysłowych;
- 2) pozyskiwania surowców mineralnych innych niż naturalne surowce lecznicze;
- 3) prowadzenia robót melioracyjnych i innych działań powodujących niekorzystną zmianę stosunków wodnych;
- 4) prowadzenia działań mających negatywny wpływ na fizjografię uzdrowska i jego układ urbanistyczny lub właściwości lecznicze klimatu;
- 5) wyrębu drzew leśnych i parkowych, z wyjątkiem cięć pielęgnacyjnych i wyrębu określonego w planie urządzenia lasu

§ 16. 1. Uciążliwość wynikająca z lokalizacji obiektów budowlanych związanych z prowadzoną działalnością gospodarczą powinna uwzględniać przepisy odrębne, w tym przepisy dotyczące ochrony środowiska.

2. Zgodnie z art. 73 ust.3 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001r. Prawo ochrony środowiska (Dz.U. z 2013 poz. 1232 z późn. zm.), w obrębie zwartej zabudowy miast i wsi zabroniona jest budowa zakładów stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi, a w szczególności zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnej awarii przemysłowej.

3. Wyklucza się lokalizowanie zakładów stwarzających zagrożenia:

- 1) dla życia lub zdrowia ludzi, w szczególności dla użytkowników nieruchomości zlokalizowanych w otoczeniu obszaru opracowania planu;
- 2) dla bezpieczeństwa i jakości produktów rolnych wytwarzanych w otoczeniu obszaru opracowania planu.

§ 17. Część obszaru objętego planem, znajduje się w zasięgu projektowanego obszaru ochronnego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (GZWP) nr 202 Sandr Gołdap.

§ 18. Na obszarze w granicach planu nie występują tereny narażone na niebezpieczeństwo powodzi, tereny górnicze oraz tereny zagrożone osuwaniem się mas ziemnych.

§ 19. Ustalenia planu należy rozpatrywać i stosować z uwzględnieniem obowiązujących przepisów odrębnych.

Rozdział 8.

Ustalenia dotyczące zasad i warunków podziału terenu

§ 20. 1. Granice własności nieruchomości powinny pokrywać się z istniejącym podziałem terenu.

2. Dopuszcza się wtórny podział geodezyjny terenu, przy czym podział terenów przeznaczonych pod zabudowę powinien spełniać warunki dla działki budowlanej, w tym zapewnienie dostępu do drogi publicznej.

3. Plan nie obejmuje obszarów wymagających przeprowadzenia procedury scalenia i podziału nieruchomości.

Rozdział 9.

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej

§ 21. Na terenach w granicach planu nie wyznacza się obszarów przestrzeni publicznej w rozumieniu przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Rozdział 10.

Zasady w zakresie obrony cywilnej

§ 22. 1. Oświetlenie zewnętrzne zakładów pracy należy przystosować do systemu zaciemniania i wygaszania w okresie podwyższonej obronności Państwa.

2. Układ projektowanych dróg powinien być przystosowany do zapewnienia sprawnej ewakuacji w okresie zagrożenia.

3. Parametry projektowanych dróg dojazdowych i technologicznych powinny umożliwiać dojazd i dostęp dla jednostek ratowniczo-gaśniczych straży pożarnej.

4. Zaopatrzenie w wodę dla potrzeb przeciwpożarowych należy zapewnić z gminnej sieci wodociągowej przy czym cały teren objęty planem powinien być wyposażony w hydranty rozmieszczone na sieci wodociągowej zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 11. **Przepisy końcowe**


§ 23. 1. Na podstawie art. 36 ust.4 ustawy, dla terenów objętych planem ustala się dla naliczenia jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości stawkę w wysokości:

- 1) 30% dla terenu oznaczonego symbolem **P**;
- 2) 1% dla terenu oznaczonego symbolem **ZI**;

2. Dla terenu oznaczonego symbolem **KDW**, będącego własnością gminy Gołdap, nie ustala się stawki dla naliczenia jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy.

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

§ 25. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Gołdapi.

Przewodniczący Rady
Miejskiej

Andrzej Pianka



Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XXVII/186/2016
Rady Miejskiej w Gołdapi
z dnia 31 sierpnia 2016r.

**Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag
do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w gminie Gołdap,
obrębie ewidencyjnym Bałupiany, oznaczonego numerami działek: 222/33, 222/36, 222/37, 222/13.**

Do projektu w/w planu nie wniesiono uwag.

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr XXVII/186/2016
Rady Miejskiej w Gołdapi
z dnia 31 sierpnia 2016r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

Na terenie objętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w gminie Gołdap, obrębie ewidencyjnym Bałupiany, oznaczonego numerami działek: 222/33, 222/36, 222/37, 222/13, nie przewiduje się realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy.