

GMINA GOŁDAP
Plac Zwycięstwa 14
19-500 GOŁDAP



**MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO OBSZARU POŁOŻONEGO
NA ZACHÓD OD UL. GUMBIŃSKIEJ
W OBRĘBIE EWIDENCYJNYM BAŁUPIANY**

PROJEKT PLANU - WYŁOŻENIE DO PUBLICZNEGO WGLĄDU
w terminie 21 sierpień 2025 r. – 11 wrzesień 2025 r.

pracownia projektowa „PLANIKA”
80-292 Gdańsk, ul. Mazowiecka 5A/10

ZESPÓŁ AUTORSKI:

Główny projektant:

mgr inż. arch. Joanna Katarzyna Śmiarowska
*upr. na podst.. art.5 ust.2 ustawy o planowaniu
i zagospodarowaniu przestrzennym*

Środowisko przyrodnicze: mgr Bogusław Grechuta

sierpień 2025 r.

UCHWAŁA NR _____
RADY MIEJSKIEJ W GOŁDAPU
z dnia _____ 2025 roku

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru
położonego na zachód od ul. Gumbińskiej w obrębie ewidencyjnym Bałupiany**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, 1907, 1940), art. 66 ust. 2 i art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688), uchwała się, co następuje:

DZIAŁ I

Ustalenia wstępne

§ 1. 1. Stwierdza się, iż ustalenia planu, o którym mowa w § 2 ust. 1 nie naruszają ustaleń „Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta i Gminy Gołdap” zatwierdzonego Uchwałą Nr LXVIII/502/2023 Rady Miejskiej w Gołdapi z dnia 28 maja 2023 r.

§ 2.1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego na zachód od ul. Gumbińskiej w obrębie ewidencyjnym Bałupiany zwaną w dalszej części uchwały „planem”, w granicach określonych na załączniku nr 1 do niniejszej uchwały. Plan obejmuje obszar o powierzchni 127,23 ha.

2. Integralną częścią uchwały są następujące załączniki:

- 1) załącznik nr 1 – rysunek miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w skali 1:2000 zwany dalej „rysunkiem planu”;
- 2) załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag złożonych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;
- 3) załącznik nr 3 – rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania;
- 4) załącznik nr 4 – dane przestrzenne.

§ 3. 1. Część tekstowa uchwały składa się z następujących działów:

- 1) Dział I – Ustalenia wstępne;
- 2) Dział II – Ogólne zasady zabudowy i zagospodarowania terenu;
- 3) Dział III – Ustalenia szczegółowe;
- 4) Dział IV – Ustalenia końcowe.

2. Każdy „teren elementarny” oznaczono na rysunku planu oraz w tekście niniejszej uchwały symbolem cyfrowo - literowym lub literowym zwanym dalej „symbolem terenu”. Litery oznaczają przeznaczenie terenu elementarnego, a cyfry oznaczają numer identyfikacyjny terenu elementarnego o takim samym przeznaczeniu.

3. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granica opracowania planu;
- 2) linie rozgraniczające tereny elementarne o różnym przeznaczeniu lub o różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) oznaczenia identyfikacyjne oraz przeznaczenie terenów elementarnych;
- 4) elementy zagospodarowania przestrzennego terenu:
 - a) nieprzekraczalna linia zabudowy,
 - b) pas ochronny,
 - c) szpaler drzew i krzewów,

- d) ciąg pieszo – rowerowy;
- 5) granice terenów i obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów:
 - a) granica Suwalskiej Specjalnej Strefy Ekonomicznej, Podstrefa Gołdap,
 - b) granica udokumentowanego złoża kopalin: „Bałupiany V”, „Bałupiany VI”,
 - c) teren górniczy „Bałupiany V”,
 - d) granica Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 202 „Sandr Gołdap”.
- 4. Pozostałe oznaczenia na rysunku planu stanowią informacje i nie są ustaleniami planu.

§ 4.1. Użyte w uchwale określenia oznaczają:

- 1) **elektrownia słoneczna** – instalacja odnawialnego źródła energii, którą stanowi system fotowoltaiczny wraz z towarzyszącą infrastrukturą, uzbrojeniem terenu (w tym stacje transformatorowe wyłącznic SN/nn), a także połączony z tym zespołem magazyn energii, o mocy zainstalowanej większej niż moc mikroinstalacji, o których mowa w przepisach odrębnych z zakresu odnawialnych źródeł energii;
- 2) **miejsca do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową** – miejsca do parkowania spełniające wszystkie wymogi przepisów odrębnych dotyczących miejsca do parkowania dla osób ze szczególnymi potrzebami, zlokalizowane na poziomie terenu lub w budynku na kondygnacjach dostępnych dla osób ze szczególnymi potrzebami. Miejsca na poziomie terenu należy lokalizować w sposób umożliwiający osobom ze szczególnymi potrzebami najdogodniejszy dostęp do budynku: na styku z utwardzonym dojściem (o odpowiednim nachyleniu) lub dojazdem do wejścia zapewniającego osobom ze szczególnymi potrzebami dostęp do budynku, w miejscu zapewniającym najkrótszą drogę do tego wejścia;
- 3) **nieprzekraczalna linia zabudowy** – linia ograniczająca obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków, wiat i altan, obiektów namiotowych, obiektów kontenerowych, obiektów tymczasowych, silosów, obiektów dla górnictwa i kopalnictwa oraz obiektów budowlanych przemysłowych, które nie mają formy budynku, konstrukcji wsporczych pod panele fotowoltaiczne, paneli fotowoltaicznych, przy czym linie zabudowy określone w planie nie dotyczą:
 - a) części podziemnych budynku zagłębionych całkowicie poniżej poziomu otaczającego terenu oraz obiektów budowlanych całkowicie zagłębionych poniżej poziomu otaczającego terenu,
 - b) drugorzędnych elementów budynku, takich jak: podokienniki, zadaszenia nad wejściem, schody zewnętrzne, pochylnie, rampy, tarasy na gruncie, przedproża,
 - c) okapów i gzymsów wysuniętych nie więcej niż 0,5 m oraz balkonów, wykuszy, ryzalitów i parterowych przedsionków wysuniętych nie więcej niż 1,5 m,
 - d) budynków istniejących w zakresie ich przebudowy, remontu, zmiany sposobu użytkowania oraz rozbiórki,
 - e) wolnostojących obiektów stacji transformatorowej,o ile pozostałe ustalenia uchwały nie stanowią inaczej;
- 4) **przepisy odrębne** – należy przez to rozumieć przepisy prawa powszechnie obowiązującego, w szczególności ustawy i rozporządzenia;
- 5) **pas ochrony** – fragment terenu położony między bezpiecznym górnym obrzeżem wyrobiska a linią ograniczającą obiekt lub teren chroniony od strony wyrobiska, który może stanowić część filara ochronnego. Pas ochronny nie może być użytkowany jako ogólnie dostępny teren użyteczności publicznej. Użytkowanie pasa ochronnego nie może utrudniać ani opóźniać prac związanych z użytkowaniem wyrobiska lub obiektu chronionego;
- 6) **symetria dachu** - symetria kąta nachylenia połaci dachowych względem pionowej płaszczyzny przechodzącej przez kalenicę dachu;
- 7) **teren elementarny** – obszar wydzielony liniami rozgraniczającymi o jednakowych zasadach zagospodarowania, którego przeznaczenie zostało określone w ustaleniach szczegółowych uchwały, przeznaczony także pod drogi, zieleń, sieci i urządzenia sieciowe infrastruktury technicznej z zastrzeżeniem §14 uchwały;

- 8) **zagospodarowanie tymczasowe** – zagospodarowanie nowe, niezgodne z ustaleniami planu w zakresie przeznaczenia terenu elementarnego lub określonym w nim warunków i parametrów, które po terminie na jaki zostało dopuszczone powinno ulec likwidacji. Obiekty tymczasowe zgodnie z ustaleniami uchwały nie są zagospodarowaniem tymczasowym.

2. Pozostałe pojęcia użyte w uchwale zgodne są z definicjami określonymi w przepisach odrębnych.

DZIAŁ II

Ogólne zasady zabudowy i zagospodarowania terenu

Rozdział 1

Przeznaczenie terenów elementarnych

§ 5. Ustala się podział obszaru objętego planem na tereny elementarne wydzielone liniami rozgraniczającymi i ich przeznaczenie oznaczone symbolami literowymi zgodnie z poniższą klasyfikacją:

- 1) **U** – teren usług;
- 2) **U-P** – teren usług lub produkcji;
- 3) **P** - teren produkcji;
- 4) **G** – teren górnictwa i wydobywania;
- 5) **P-G** – teren produkcji lub górnictwa i wydobywania;
- 6) **KDR** – teren drogi głównej ruchu przyspieszonego;
- 7) **KDL** – teren drogi lokalnej;
- 8) **KDD** – teren drogi dojazdowej;
- 9) **KR** – teren komunikacji drogowej wewnętrznej;
- 10) **RN** – teren rolnictwa z zakazem zabudowy;
- 11) **L** – teren lasu;
- 12) **Z** – teren zieleni;
- 13) **N** – teren niesklasyfikowany.

Rozdział 2

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego. Zasady kształtowania krajobrazu

§ 6. 1. Ustala się następujące ogólne zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:

- 1) ustala się lokalizację zabudowy zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy określonymi na rysunku planu oraz zgodnie z definicją określoną w §4 ust. 1 pkt 3 uchwały;
- 2) dopuszcza się sytuowanie budynku bezpośrednio przy granicy działki budowlanej lub w odległości 1,5 m od granicy działki budowlanej, zwróconego ścianą bez okien i drzwi w stronę tej granicy, z uwzględnieniem ustalonych linii zabudowy oraz przepisów odrębnych,
- 3) dopuszcza się podpiwniczenie budynków oraz realizację garaży podziemnych,
- 4) dopuszcza się wykonanie w dachu naczółków, okien połaciowych, świetlików i lukarn, przy czym łączna szerokość lukarn nie może przekroczyć 50% długości dachu;
- 5) dla lukarn dopuszcza się zastosowanie dachu jednospadowego lub w formie kolebki lub bawolego oka;
- 6) lokalizacja paneli fotowoltaicznych na dachach o kącie nachylenia połaci dachowych powyżej 10° - równoległe do połaci dachu;
- 7) dla istniejących obiektów i urządzeń budowlanych, których wysokość przekracza maksymalną wysokość określoną w uchwale, dopuszcza się prowadzenie robót budowlanych z wyłączeniem nadbudowy, przy zachowaniu wysokości nie większej niż wysokość istniejąca obiektu oraz przy zachowaniu pozostałych ustaleń uchwały;
- 8) w przypadku, gdy wskaźnik intensywności zabudowy lub udział powierzchni zabudowy w stanie istniejącym na działce budowlanej jest wyższy niż ustalony w uchwale, dopuszcza się prowadzenie

robót budowlanych z zachowaniem istniejącego wskaźnika intensywności zabudowy lub udziału powierzchni zabudowy lub mniejszych wielkości od istniejących;

- 9) w przypadku, gdy udział powierzchni biologicznie czynnej w stanie istniejącym na działce budowlanej jest mniejszy niż ustalony w uchwale, dopuszcza się prowadzenie robót budowlanych z zachowaniem istniejącego udziału powierzchni biologicznie czynnej lub większego od istniejącego,
- 10) w przypadku, gdy geometria dachu lub kąt nachylenia połaci dachowych w budynku, który przed dniem wejścia w życie uchwały uzyskał pozwolenie na budowę, jest inny niż ustalony w uchwale, dopuszcza się prowadzenie robót budowlanych z zachowaniem pierwotnej geometrii dachu lub pierwotnego kąta nachylenia połaci dachowych tego budynku.

2. Ustala się zasady kształtowania kolorystyki obiektów budowlanych:

- 1) kolorystyka budynków z przewagą kolorów: bieli, beży, zieleni, szarości, grafitu;
- 2) dopuszcza się zastosowanie innych kolorów w celu zaakcentowania detali architektonicznych lub jeżeli kolory te zostaną zastosowane na powierzchni elewacji nieprzekraczającej 15% powierzchni całej elewacji budynku;
- 3) wykończenie elewacji z zastosowaniem tynków, betonu barwionego, okładzin, cegły ceramicznej, kamienia, drewna lub okładzin drewnopodobnych oraz elementów ze stali i szkła, z wykluczeniem szkła barwionego;
- 4) na elewacjach budynków dopuszcza się stosowanie rozwiązań zapewniających naturalną vegetację roślin;
- 5) pokrycie dachów w kolorze: czerwieni ceglastej, brązu, szarości, grafitu lub bieli, o ile pozostałe ustalenia planu nie stanowią inaczej.

3. Pozostałe zasady kształtowania ładunku przestrzennego i kształtowania krajobrazu zostały ujęte w ustaleniach szczegółowych uchwały poprzez określenie parametrów i gabarytów zabudowy, wskaźników zagospodarowania terenu oraz zasad zagospodarowania terenu, w tym zasad lokalizacji zieleni.

Rozdział 3

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu.

§ 7.1. Ustala się:

- 1) wykorzystanie istniejących drzew i krzewów do kształtowania terenów zieleni, w tym zieleni przyobiektovej, zieleni ulicznej, zieleni izolacyjno – krajobrazowej;
- 2) lokalizowanie zieleni w formie grup drzew i krzewów zgodnych z miejscowymi warunkami siedliskowymi oraz gatunkami występującymi na tym terenie, a także wprowadzanie nasadzeń roślin o wzmożonym wydzielaniu fitoncydów (sosna, świerk, jałowiec, brzoza, buk, czeremcha, jarzębina, porzeczek czarna, jaśminowiec);
- 3) zachowanie obniżenia terenowego stale lub okresowo zalanego wodą, na terenach elementarnych oznaczonych symbolami 2RN i L oraz wykorzystanie tego obniżenia na terenie elementarnym oznaczonym symbolem 2RN jako odbiornika czystych wód opadowych i roztopowych;
- 4) przystosowanie terenów zagospodarowanych zielenią na terenach elementarnych oznaczonych symbolami: U, U-P, P, N, Z oraz terenów zagospodarowanych zielenią na terenie produkcji w granicach terenu elementarnego oznaczonego symbolem P-G do małej retencji wód opadowych i roztopowych;
- 5) przed realizacją obiektów budowlanych zebranie wierzchniej warstwy gruntu (gleby) w celu jej późniejszego wykorzystania do prac pielęgnacyjno – porządkowych.

2. Dla przedsięwzięć lokalizowanych na terenie objętym planem ustala się:

- 1) zakazuje się realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, o których mowa w przepisach odrębnych, za wyjątkiem istniejących przedsięwzięć prowadzonych w granicach terenu elementarnego oznaczonego symbolem 4P oraz inwestycji celu publicznego;
- 2) dla istniejących przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, o których mowa w przepisach odrębnych, zlokalizowanych w granicach terenu elementarnego oznaczonego symbolem 4P, dopuszcza się wyłącznie modernizację istniejących zakładów, poprzedzoną każdorazowo wnikliwą analizą i badaniami, z wykorzystaniem najlepszych dostępnych technik

i technologii w danej branży, które potwierdzą, że funkcjonowanie zakładu nie spowoduje przekroczenia żadnego z parametrów dopuszczalnego poziomu szkodliwych lub uciążliwych oddziaływań na środowisko poza granice nieruchomości, do której wykonujący tę działalność posiada tytuł prawny, ani w żaden inny sposób nie pogorszy warunków użytkowania terenów sąsiednich w ramach skumulowanego oddziaływania, zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie ochrony środowiska;

- 3) zakazuje się lokalizacji zakładów stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi, a w szczególności zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnej awarii przemysłowej;
- 4) nakazuje się prowadzenie działalności produkcyjnej przy zastosowaniu rozwiązań organizacyjnych, technicznych i technologicznych ograniczających negatywne oddziaływanie w zakresie wytwarzania hałasu, pyłów i innych zanieczyszczeń powietrza na otoczenie;
- 5) nakazuje się prowadzenie działalności produkcyjnej niepowodującej pogorszenia standardów jakości środowiska, w tym przekroczenia żadnego z parametrów dopuszczonego poziomu szkodliwych lub uciążliwych oddziaływań na środowisko, poza granice nieruchomości, do której inwestor posiada tytuł prawny, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) zakazuje się realizacji przedsięwzięć stwarzających zagrożenie dla bezpieczeństwa i jakości produktów rolnych wytwarzanych w otoczeniu obszaru objętego uchwałą;
- 7) działalność produkcyjna, składowa i magazynowa nie może powodować negatywnego wpływu na ujęcia wody znajdujące się na terenie Suwalskiej Specjalnej Strefy Ekonomicznej oraz poza jej terenem, to jest powinna być prowadzona w sposób niepowodujący zmniejszenia przydatności ujmowanej wody lub wydajności ujęcia.

3. W zakresie ochrony przed hałasem i wibracjami:

- 1) dopuszczalne poziomy hałasów w środowisku regulują przepisy odrębne; tereny elementarne zlokalizowane w granicach obszaru planu zostały zaliczone do terenów, dla których nie określono dopuszczalnych poziomów hałasu;
- 2) na terenach w sąsiedztwie ciągów komunikacyjnych, ustala się:
 - a) obiekty budowlane wraz ze związanymi z nimi urządzeniami budowlanymi należy, biorąc pod uwagę przewidywany okres użytkowania, projektować i budować w sposób zapewniający spełnienie wymagań dotyczących ochrony przed hałasem i drganiami,
 - b) w pomieszczeniach przeznaczonych na pobyt ludzi, znajdujących się w zasięgu uciążliwości akustycznych, zastosowanie środków technicznych doprowadzających poziom hałasu do obowiązujących norm.

4. W zakresie ochrony przed polami elektromagnetycznymi ustala się, że na terenach położonych wzdłuż napowietrznych linii elektroenergetycznych budynki lub inne obiekty budowlane, jak również ukształtowanie terenu, należy projektować i realizować w sposób niestwarzający narażenia ludzi na oddziaływania elektromagnetyczne od tych linii o wartościach przekraczających poziomy dopuszczalne dla miejsc dostępnych dla ludności, określone w przepisach odrębnych.

Rozdział 4

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej

- § 8.** 1. Na obszarze planu nie występują obiekty ani tereny wpisane do rejestru zabytków.
2. Na obszarze planu nie występują obiekty ani tereny ujęte w gminnej ewidencji zabytków.
3. Na obszarze planu nie występują udokumentowane stanowiska archeologiczne.
4. Na obszarze planu nie ustala się obszarów ani obiektów objętych ochroną konserwatorską.

Rozdział 5

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

§ 9.1. Na obszarze planu ogólnodostępną przestrzeń publiczną stanowią:

- 1) teren drogi głównej ruchu przyspieszonego oznaczony symbolem KDR;
- 2) tereny dróg lokalnych oznaczone symbolami: 1KDL, 2KDL;

- 3) tereny dróg dojazdowych oznaczone symbolami: 1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD,
- 4) teren zieleni oznaczony symbolem 4Z.

2 Na obszarze planu obowiązują następujące wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) zagospodarowanie terenów przestrzeni publicznej bez barier architektonicznych i komunikacyjnych dla osób ze szczególnymi potrzebami;
- 2) w przestrzeni publicznej:
 - a) dopuszcza się lokalizację urządzeń i obiektów sieciowych oraz podziemnych sieci infrastruktury technicznej, a także urządzeń wyposażenia technicznego, z uwzględnieniem ustaleń §14 uchwały,
 - b) dopuszcza się lokalizację zieleni oraz obiektów małej architektury,
 - c) nie dopuszcza się lokalizacji tymczasowych obiektów usługowo-handlowych.

Rozdział 6

Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa

§ 10. 1. Części obszaru planu znajduje się w Suwalskiej Specjalnej Strefie Ekonomicznej, Podstrefa Gołdap – obowiązują przepisy odrębne. Granica Suwalskiej Specjalnej Strefie Ekonomicznej, Podstrefa Gołdap została oznaczona na rysunku planu.

2. Tereny elementarne oznaczone symbolami: 2P, 3P 4P, 5P, 6P, 8P, N, U-P, U, 1Z, 4Z, 2RN, KDR, 1KDL, 2KDL, 1KDD, 2KDD, 3KDD, 3KR, 4KR zlokalizowane są w całości lub w części w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 202 Sandr Gołdap – obowiązują przepisy odrębne. W granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 202 Sandr Gołdap ustala się:

- 1) zakaz wykonywania robót lub innych czynności a także stosowania rozwiązań technicznych i technologicznych, które mogą spowodować przenikanie substancji szkodliwych do gleb i wód poziomych lub trwale zanieczyszczenie gleb lub wód poziomych,
- 2) stosowanie technologii niskowodochłonnych i obiegów zamkniętych wody,
- 3) wykonywanie placów manewrowych i parkingów jako powierzchni szczelnych z odprowadzeniem wód opadowych do kanalizacji deszczowej po uprzednim podczyszczeniu w separatorach zawieszin, osadów i substancji ropopochodnych.

3. Na obszarze planu zlokalizowane są dwa udokumentowane złoża pisku i żwiru: „Bałupiany V” oraz „Bałupiany VI” - obowiązują przepisy odrębne. Granica każdego złoża została oznaczona na rysunku planu.

4. Na obszarze planu, na terenach elementarnych oznaczonych symbolami 1G i P-G, ustanowiony jest teren górniczy „Bałupiany V”. Teren górniczy został oznaczony na rysunku planu.

5. Na obszarze planu nie występują:

- 1) obszary szczególnego zagrożenia powodzią,
- 2) obszary osuwania się mas ziemnych,
- 3) krajobrazy priorytetowe określone w audycie krajobrazowym ani w planie zagospodarowania przestrzennego województwa.

7. Na obszarze planu grunty leśne zlokalizowane w graniach terenów elementarnych oznaczonych symbolami: 1Z i 4P uzyskały zgodę na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nierolnicze i nieleśne w decyzji OGR.6131-47/2007 Marszałka Województwa Warmińsko – Mazurskiego z dnia 24 kwietnia 2007 r. w procedurze sporządzania zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Suwalskiej Specjalnej Strefy Ekonomicznej, Podstrefa Gołdap, zatwierdzonej Uchwałą Nr LI/322/10 Rady Miejskiej w Gołdapi z dnia 15 września 2010 r. (Dz. Urz. Województwa Warmińsko – Mazurskiego Nr 184 po. 2342 z dnia 18.11.2010 r.).

8. Na obszarze planu grunty leśne o łącznej powierzchni 5,5338 ha zlokalizowane w graniach terenów elementarnych oznaczonych symbolami: 1G, P-G, 2P i 2KR uzyskały zgodę na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nierolnicze i nieleśne w decyzji Marszałka Województwa Warmińsko – Mazurskiego.

Rozdział 7

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym

§ 11.1. Na obszarze planu nie wyznacza się granic terenów wymagających przeprowadzenia procedury scalania i podziału nieruchomości.

2. W przypadku wszczęcia procedury scalania i podziału nieruchomości na wniosek właścicieli terenów, ustala się następujące szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej:
 - a) dla terenu oznaczonego symbolem U nie mniejsza niż 1 000 m²,
 - b) dla terenu oznaczonego symbolem U-P nie mniejsza niż 2 000 m²,
 - c) dla terenów oznaczonych symbolami: P, P-G i N - nie mniejsza niż 3 000 m²,
 - d) dla terenów urządzeń infrastruktury technicznej nie mniejsza niż 10 m²;
- 2) szerokość frontu nowo wydzielonej działki budowlanej:
 - a) dla terenów urządzeń infrastruktury technicznej nie mniejsza niż 3,0 m,
 - b) dla pozostałych terenów nie mniejsza niż 30,0 m;
- 3) kąt położenia granic nowo wydzielonej działki budowlanej w stosunku do pasa drogowego w przedziale od 60° do 120°.

Rozdział 8

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

§ 12. 1. Obowiązuje zakaz lokalizacji budynków, wiat i altan na terenach elementarnych oznaczonych symbolami: G, RN, L, Z.

2. W obrębie działek budowlanych, terenów dróg oznaczonych symbolami: KDR, KDL, KDD i terenów komunikacji drogowej wewnętrznej oznaczonych symbolem KR należy zapewnić zaopatrzenie w wodę dla celów przeciwpożarowych oraz zapewnić drogi dojazdowe dla samochodów straży pożarnej.

3. Ustala się strefy ochronne związane z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu oraz występowaniem znaczącego oddziaływania na środowisko urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii, w tym o mocy zainstalowanej większej niż 500 kW. Granice stref ochronnych pokrywają się z liniami rozgraniczającymi tereny elementarne oznaczone symbolami P i P-G.

Rozdział 9

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

§ 13.1. Na obszarze planu ustala się układ komunikacyjny wraz z jego klasyfikacją:

- 1) teren drogi głównej ruchu przyspieszonego oznaczony symbolem KDR (ul. Gumbińska w ciągu drogi krajowej nr 65);
- 2) tereny dróg lokalnych oznaczone symbolami: 1KDL (ulica Graniczna), 2KDL (ulica Przemysłowa);
- 3) tereny dróg dojazdowych oznaczone symbolami: 1KDD (odcinek ulicy Strefowej), 2KDD (odcinek ulicy Strefowej), 3KDD (ul. Ekonomiczna), 4KDD (droga w kierunku Niedzwicy);
- 4) tereny komunikacji drogowej wewnętrznej oznaczone symbolami 1KR, 2KR, 3KR, 4KR (droga graniczna).

2. Układ komunikacyjny na obszarze planu połączony jest z zewnętrznym układem komunikacyjnym poprzez ulicę Gumbińską (drogę krajową nr 65).

3. Obsługa komunikacyjna terenów objętych postanowieniami uchwały w oparciu o drogi lokalne, drogi dojazdowe oraz tereny komunikacji drogowej wewnętrznej, o ile pozostałe postanowienia uchwały nie stanowią inaczej.

4. Wymagania w zakresie minimalnej liczby miejsc do parkowania zostały ustalone w postanowieniach szczegółowych.

5. Ustala się minimalny udział miejsc na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ogólnej liczbie miejsc do parkowania samochodów osobowych w wielkości nie mniejszej niż 2% przy ogólnej liczbie miejsc do parkowania powyżej 20 stanowisk. W przypadku liczby miejsc do parkowania od 1 do 20 stanowisk (włącznie) dopuszcza się miejsca do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.

6. Ustalenia ustępu 5 nie dotyczą terenów dróg i terenów komunikacji drogowej wewnętrznej, dla których ustala się minimalny udział miejsc na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi.

7. Miejsca do parkowania przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową nie wlicza się do ogólnej liczby miejsc do parkowania określonych w uchwale.

8. Na parkingach naziemnych dla samochodów, pomiędzy miejscami do parkowania, należy zrealizować zwarte, wydzielone powierzchnie umożliwiające naturalną vegetację roślin i zagospodarowanie wód opadowych, o minimalnej powierzchni 10,0 m² każda, na których należy wprowadzić drzewa w proporcji co najmniej 1 drzewo na 5 miejsc do parkowania samochodów, przy czym suma tych powierzchni musi stanowić nie mniej niż 20% łącznej powierzchni miejsc do parkowania. Dopuszcza się lokalizację na obrzeżu parkingu nie więcej niż 20% liczby drzew wynikających z podanej proporcji.

9. Na terenach dróg i terenach komunikacji drogowej wewnętrznej dopuszcza się realizację ścieżek rowerowych, chodników oraz zieleni. Trasę ścieżki rowerowej należy wydzielić od ruchu pieszego i od ruchu samochodowego poprzez zróżnicowany kolor i rodzaj nawierzchni oraz zastosować odpowiednie oznakowanie ścieżki.

Rozdział 10

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

§ 14. 1. Ogółe zasady lokalizowania sieci, urządzeń i obiektów sieciowych infrastruktury technicznej:

- 1) dopuszcza się budowę nowych, przebudowę, rozbudowę lub likwidację istniejących sieci infrastruktury technicznej;
- 2) nowe sieci elektroenergetyczne, telekomunikacyjne, ciepłownicze, gazowe, wodociągowe i kanalizacyjne wyłącznie podziemne;
- 3) dopuszcza się realizację innych urządzeń infrastruktury technicznej i obiektów sieciowych infrastruktury technicznej wynikających z technicznych warunków realizacji inwestycji i przepisów odrębnych;
- 4) sieci, urządzenia i obiekty sieciowe infrastruktury technicznej należy projektować z rozprawdzeniem na terenach komunikacji drogowej oznaczonych symbolami: KDR, KDL, KDD, KR oraz terenach zieleni oznaczonych symbolem Z;
- 5) dopuszcza się lokalizację sieci, urządzeń i obiektów sieciowych infrastruktury technicznej na terenach przeznaczonych pod zabudowę, oznaczonych symbolami: U, U-P, P, P-G, N w pasach terenów pomiędzy wyznaczonymi liniami zabudowy a liniami rozgraniczającymi pas drogowy;
- 6) prowadzenie sieci infrastruktury technicznej poza terenami określonymi w punkcie 4 i 5 jest możliwe, o ile określone w ustaleniach szczegółowych przeznaczenie terenu oraz możliwości jego zabudowy i zagospodarowania zostaną zachowane;
- 7) dopuszcza się lokalizowanie sieci, urządzeń i obiektów sieciowych infrastruktury technicznej na terenach elementarnych oznaczonych symbolami L i RN, o ile w celu realizacji inwestycji teren nie będzie wymagał zmiany przeznaczenia gruntów rolnych lub leśnych na cele nierolnicze lub nieleśne;
- 8) przy opracowaniu projektów budowlanych należy uwzględnić istniejącą infrastrukturę podziemną i nadziemną, od której należy zachować odległości zgodnie z obowiązującymi przepisami; wszystkie występujące kolizje z istniejącymi sieciami należy przebudować poza pas planowanej zabudowy lub dostosować, przestrzegając obowiązujących norm, do nowych warunków zabudowy i zagospodarowania terenu, nieruchomości należy utrzymywać w sposób nie powodujący utrudnień w prawidłowym funkcjonowaniu sieci;
- 9) wysokość wież telekomunikacyjnych wraz z zamontowanymi na wieży urządzeniami telekomunikacyjnymi nie większa niż 50,0 m, wysokość pozostałych urządzeń i obiektów sieciowych infrastruktury technicznej nie większa niż 12,0 m.

2. Zaopatrzenie w wodę:

- 1) dla potrzeb socjalno-bytowych i technologicznych z istniejącej i projektowanej sieci wodociągowej połączonej z układem gminnej sieci wodociągowej;
- 2) dla potrzeb przeciwpożarowych z sieci wodociągowej lub ze zbiorników przeciwpożarowych, na zasadach określonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony przeciwpożarowej oraz przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę;

- 3) przy realizacji sieci wodociągowej obowiązuje nakaz zachowania parametrów sieci wymaganych dla ochrony przeciwpożarowej oraz nakaz realizacji hydrantów naziemnych o wymaganej średnicy nominalnej, zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę;
- 4) dopuszcza się wykonanie studni dla celów obrony cywilnej lub ze względów technologicznych jako dodatkowe awaryjne źródło zaopatrzenia w wodę.

3. Odprowadzanie ścieków socjalno - bytowych i przemysłowych:

- 1) do istniejącej i projektowanej sieci kanalizacji sanitarnej połączonej z układem gminnej sieci kanalizacyjnej z przesyłami ścieków do oczyszczalni ścieków w Gołdapi;
- 2) odprowadzenie ścieków przemysłowych po wcześniejszym podczyszczeniu z zanieczyszczeń przemysłowych na terenie wytwórcy ścieków;
- 3) obowiązuje zakaz stosowania tymczasowych rozwiązań zagospodarowania ścieków.

4. Odprowadzanie wód opadowych i roztopowych:

- 1) z dachów obiektów – do gruntu na terenie działki;
- 2) z terenu drogi oznaczonej symbolem KDR – do systemu kanalizacji deszczowej lub spływ powierzchniowy do rowów odwadniających; z nawierzchni parkingów zlokalizowanych w pasie drogowym – do systemu kanalizacji deszczowej lub studni chłonnych lub zbiorników retencyjnych, po uprzednim oczyszczeniu, zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie prawa wodnego;
- 3) z terenu dróg oznaczonych symbolami: 1KDL, 2KDL, 1KDD, 2KDD, 3KDD, 3KR – do systemu kanalizacji deszczowej połączonej z gminnym systemem kanalizacji deszczowej;
- 4) z terenu dróg oznaczonych symbolami: 4KDD, 1KR, 2KR, 4KR - do systemu kanalizacji deszczowej połączonej z gminnym systemem kanalizacji deszczowej lub spływ powierzchniowy do rowów odwadniających lub do innych urządzeń infiltracyjnych jak: zbiorniki retencyjno – infiltracyjne, studnie chłonne i inne, po uprzednim oczyszczeniu, zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie prawa wodnego, lub zastosowanie nawierzchni przepuszczalnych lub półprzepuszczalnych;
- 5) z nawierzchni parkingów i innych nawierzchni obsługi komunikacji samochodowej (poza terenami określonymi w pkt 2, 3 i 4) – do systemu kanalizacji deszczowej lub spływ powierzchniowy i urządzenia infiltracyjne, w tym: rowy odwadniające, zbiorniki retencyjno – infiltracyjne, studnie chłonne i inne, po uprzednim oczyszczeniu, zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie prawa wodnego, z zastrzeżeniem §10 ust. 2 pkt 3 uchwały w przypadku terenów zlokalizowanych w graniach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych,
- 6) z powierzchni nieutwardzonych na terenie działki budowlanej; zagospodarowanie wód na terenie działki w sposób umożliwiający ich wsiąkanie i zatrzymanie w miejscu opadu.

5. Zaopatrzenie w energię elektryczną:

- 1) z istniejącej i projektowanej sieci elektroenergetycznej prowadzonej na poziomie średnich i niskich napięć;
- 2) dopuszcza się lokalizację kontenerowych stacji transformatorowych 15/0,4 kV oraz budynków stacji transformatorowych 15/0,4 kV, o powierzchni zabudowy 1 obiektu nie większej niż 16,0 m², o wysokości nie większej niż 3,5 m, z dachem płaskim oraz lokalizację słupowych stacji transformatorowych SN/nn, o ile pozostałe ustalenia planu nie stanowią inaczej;
- 3) dopuszcza się indywidualne systemy pozyskiwania energii dla potrzeb własnych, przy czym instalacje odnawialnych źródeł energii wyłącznie w formie mikroinstalacji w rozumieniu przepisów o odnawialnych źródłach energii, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej, z zachowaniem wysokości konstrukcji wsporczej pod panele fotowoltaiczne wraz z panelami fotowoltaicznymi: lokalizowane na gruncie - nie większej niż 5,0 m, lokalizowane na dachach płaskich – nie większej niż 3 m;
- 4) kolidujące z planowanym zagospodarowaniem terenu odcinki napowietrznej linia elektroenergetycznej SN 15 kV mogą ulec przełożeniu lub skablowaniu.

6. Zaopatrzenie w gaz:

- 1) gaz bezprzewodowy (ze zbiorników na gaz) lub z projektowanej sieci gazowej średniego i niskiego ciśnienia;

- 2) lokalizację obiektów budowlanych w stosunku do sieci gazowej i urządzeń sieci gazowej należy realizować z uwzględnieniem stref kontrolowanych, w odległościach wynikających z obowiązujących przepisów odrębnych.

7. Zaopatrzenie w ciepło:

- 1) docelowo z sieci ciepłowniczej miejskiej, po jej wybudowaniu,
- 2) do czasu wybudowania sieci ciepłowniczej zaopatrzenie w ciepło w sposób indywidualny lub zbiorowy (zasilanie kilku budynków z jednego źródła ciepła – sieć ciepłownicza zakładowa), z zastosowaniem:
 - a) kotłów grzewczych spełniających normy i standardy emisji określone w przepisach odrębnych;
 - b) instalacji odnawialnych źródeł energii wykorzystujących energię słoneczną lub energię geotermalną,
 - c) odzysku ciepła z mechanizmu produkcji w zakładzie (kogeneracja),
 - d) na terenach elementarnych oznaczonych symbolami 4P i 6P dopuszcza się stosowanie instalacji grzewczych wykorzystujących technologie termicznego przekształcania odpadów innych niż niebezpieczne, w oparciu wyłącznie o odpady własne wytworzone w wyniku prowadzonej w zakładzie działalności; technologie termicznego przekształcania odpadów nie mogą stanowić przedsięwzięć kwalifikujących się do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych oraz technologie te muszą spełniać normy i standardy emisji określone w przepisach odrębnych.

8. Telekomunikacja:

- 1) z sieci przewodowej lub bezprzewodowej,
- 2) odległość wież telekomunikacyjnych oraz obiektów mikroinstalacji odnawialnych źródeł energii od linii rozgraniczających teren drogi głównej ruchu przyspieszonego oznaczony symbolem KDR (drogi krajowej nr 65) nie może być mniejsza niż wysokość obiektu.

9. Zasad podłączenia do pozostałych mediów nie reguluje się.

10. Gospodarowanie odpadami:

- 1) zgonie z obowiązującymi przepisami odrębnymi z zakresu przepisów o odpadach oraz obowiązującymi przepisami lokalnymi w zakresie gospodarowania odpadami;
- 2) obowiązuje zakaz gromadzenia, składowania, magazynowania, segregacji, unieszkodliwiania lub przetwarzania odpadów innych niż wydobywcze, za wyjątkiem:
 - a) przedsięwzięć określonych w pkt 3 i 4,
 - b) wstępnego magazynowania odpadów własnych, innych niż niebezpieczne, wytworzonych w wyniku prowadzonej w zakładzie działalności, służących odzyskowi energii, o którym mowa w pkt 3,
 - c) wstępnego magazynowania odpadów innych niż niebezpieczne, przeznaczonych do recyklingu, o którym mowa w pkt 4, i niezbędnych do prowadzonej produkcji w danym zakładzie,
 - d) składowania odpadów takich, jak: gruz, kamienie, ziemia w ramach rekultywacji terenów powyrobiskowych zlokalizowanych na terenach elementarnych oznaczonych symbolami: 1G, 2G, P-G;
- 3) na terenach elementarnych oznaczonych symbolami 4P i 6P dopuszcza się prowadzenie odzysku energii z termicznego przekształcania odpadów własnych, innych niż niebezpieczne, wytworzonych w wyniku prowadzonej w zakładzie działalności; zabrania się termicznego przekształcania odpadów innych niż własne, pochodzących od innych wytwórców lub posiadaczy; odzysk energii z termicznego przekształcania odpadów nie może stanowić przedsięwzięcia kwalifikującego się do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 4) dopuszcza się prowadzenia recyklingu odpadów innych niż niebezpieczne niezbędnego do prowadzonej produkcji w danym zakładzie, z użyciem technologii spełniających wymogi i przepisy z zakresu ochrony środowiska; recykling odpadów nie może stanowić przedsięwzięcia kwalifikującego się do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych;

- 5) zabrania się termicznego przekształcania odpadów z zastrzeżeniem pkt 3,
- 6) magazynowane odpady, o których mowa w pkt 2 lit b i lit. c należy zabezpieczyć przed wpływem opadów atmosferycznych oraz magazynować na powierzchniach szczelnych z oprowadzeniem wód odciekowych w taki sposób, aby wykluczyć przenikanie substancji szkodliwych do gleb i wód podziemnych oraz aby wykluczyć trwałe zanieczyszczenie gleb i wód podziemnych.

Rozdział 12

Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

§ 15. 1. Na terenie elementarnym oznaczonym symbolem KDR dopuszcza się tymczasowe zagospodarowanie, urządzanie i użytkowanie terenu jako parkingu terenowego naziemnego, do czasu realizacji drogi. Nie dopuszcza się lokalizacji na terenie parkingu budynków i obiektów garażowych. Zagospodarowanie parkingów naziemnych zgodnie z zasadami określonymi w §13 ust. 8 uchwały.

2. Na pozostałym obszarze planu ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

Rozdział 13

Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

§ 16. Wysokość stawek procentowych, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, dla poszczególnych terenów elementarnych:

- 1) U, U-P, P, G, P-G - 30%,
- 2) KDR, KDL, KDD, KR, RN, L, Z, N – 0,1%.

DZIAŁ III

Ustalenia szczegółowe

§ 17. Dla terenu elementarnego oznaczonego na rysunku planu symbolem **U** (o powierzchni 0,42 ha) ustala się:

- 1) przeznaczenie - **teren usług**:
 - a) w ramach przeznaczenia terenu dopuszcza się:
 - budynki i obiekty usługowe,
 - pomieszczenia o funkcja garażowej lub gospodarczej wbudowane w bryłę budynku usługowego,
 - b) wyklucza się:
 - usługi: zdrowia i opieki społecznej, edukacji, sportu i rekreacji, kultu religijnego,
 - budynki garażowe i budynki gospodarcze,
 - budynki i pomieszczenia mieszkalne,
 - elektrownie słoneczne w rozumieniu §4 ust.1 pkt 1 ustawy;
- 2) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) wysokość:
 - budynków i obiektów budowlanych - nie większa niż 12,0 m z zastrzeżeniem §14 ust. 1 pkt 9 uchwały, a w przypadku zastosowania dachu płaskiego wysokość nie większa niż 10,0 m,
 - wiat i altan – nie większa niż 6,0 m,
 - b) rodzaj dachu:
 - dach dwuspadowy lub wielospadowy, symetryczny, o kącie nachylenia połaci dachowych nie mniejszym niż 30° i nie większym niż 45°;
 - dla wiat dopuszcza się dach płaski,
 - c) linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu, z uwzględnieniem §14 ust. 8 pkt 2 uchwały,
 - d) udział powierzchni zabudowy nie większy niż 50% powierzchni działki,

- e) nadziemna intensywność zabudowy: minimalna – nie mniejsza niż 0,05 , maksymalna – nie większa niż 1,5;
 - f) udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 15% powierzchni działki,
 - g) pokrycie dachów wyłącznie w kolorze czerwieni ceglastej,
 - h) pozostałe zasady kształtowania zabudowy oraz pozostałe zasady kształtowania kolorystyki zostały określone w § 6 uchwały;
- 3) wymagania parkingowe:
- a) minimalna liczba miejsca do parkowania (wliczając miejsca garażowe) do realizacji na działce lub działkach objętych inwestycją:
 - obiekty handlowe – nie mniej niż 2 miejsca do parkowania na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni sprzedaży,
 - obiekty gastronomiczne – nie mniej niż 1 miejsce do parkowania na 4 miejsca konsumpcyjne,
 - usługi zakwaterowania turystycznego – nie mniej niż 1 miejsce do parkowania na 1 pokój gościnny / hotelowy,
 - dla pozostałych usług nie mniej niż 1 miejsce do parkowania na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej usług i nie mniej niż 1 miejsce do parkowania na 5 osób zatrudnionych na najliczniejszej zmianie,
 - b) ustala się minimalny udział miejsc na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z §13 ust. 5 uchwały,
 - c) zagospodarowanie parkingów naziemnych zgodnie z zasadami określonymi w §13 ust. 8 uchwały;
- 4) inne szczegółowe warunki zagospodarowania terenu elementarnego:
- a) dopuszcza się obsługę komunikacyjną z terenu drogi oznaczonej symbolem KDR,
 - b) część terenu elementarnego znajduje się w granicach Suwalskiej Specjalnej Strefy Ekonomicznej, Podstrefa Gołdap – obowiązują ustalenia §10 ust. 1 uchwały,
 - c) teren elementarny znajduje się w granicach Głównego Zbiornika Wód Poziemych nr 202 Sandr Gołdap – obowiązują ustalenia §10 ust. 2 uchwały.

§ 18. Dla terenu elementarnego oznaczonego na rysunku planu symbolem **U-P** (o powierzchni 0,74 ha) ustala się:

- 1) przeznaczenie - **teren usług lub produkcji:**
- a) w ramach przeznaczenia terenu dopuszcza się:
 - teren usług,
 - teren produkcji przemysłowej,
 - teren składów i magazynów,
 - budynki i obiekty: usługowe, przemysłowe, techniczne, technologiczne, magazynowe, garażowe, gospodarcze,
 - b) wyklucza się:
 - usługi: zdrowia i opieki społecznej, edukacji, sportu i rekreacji, kultu religijnego,
 - produkcję rolniczą, hodowlaną i ogrodniczą,
 - elektrownie wiatrowe, elektrownie słoneczne w rozumieniu §4 ust.1 pkt 1 ustawy oraz biogazownie,
 - budynki i pomieszczenia mieszkalne,
 - składowanie materiałów poza składowaniem w budynkach oraz w obiektach zamkniętych takich jak silosy i inne zamknięte zbiorniki;

- 2) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) wysokość budynków i obiektów budowlanych - nie większa niż 12,0 m, z zastrzeżeniem §14 ust. 1 pkt 9 uchwały, a w przypadku zastosowania dachu płaskiego wysokość nie większa niż 10,0 m,
 - b) rodzaj dachu: dach płaski lub dach dwuspadowy lub wielospadowy, symetryczny, o kącie nachylenia połaci dachowych nie mniejszym niż 30° i nie większym niż 45°;
 - c) linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu, z uwzględnieniem §14 ust. 8 pkt 2 uchwały,
 - d) udział powierzchni zabudowy nie większy niż 50% powierzchni działki,
 - e) nadziemna intensywność zabudowy: minimalna – nie mniejsza niż 0,00 , maksymalna – nie większa niż 1,5;
 - f) udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 15% powierzchni działki,
 - g) pokrycie dachów dwuspadowych lub wielospadowych wyłącznie w kolorze czerwieni ceglastej,
 - h) pozostałe zasady kształtowania zabudowy oraz pozostałe zasady kształtowania kolorystyki zostały określone w § 6 uchwały;
- 3) wymagania parkingowe:
 - a) minimalna liczba miejsca do parkowania (wliczając miejsca garażowe) do realizacji na działce lub działkach objętych inwestycją:
 - obiekty handlowe – nie mniej niż 2 miejsca do parkowania na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni sprzedaży,
 - obiekty gastronomiczne – nie mniej niż 1 miejsce do parkowania na 4 miejsca konsumpcyjne,
 - usługi zakwaterowania turystycznego – nie mniej niż 1 miejsce do parkowania na 1 pokój gościnny / hotelowy,
 - dla pozostałych usług nie mniej niż 1 miejsce do parkowania na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej usług i nie mniej niż 1 miejsce do parkowania na 5 osób zatrudnionych na najliczniejszej zmianie,
 - dla obiektów produkcyjnych i magazynowych - nie mniej niż 1 miejsce do parkowania na 5 osób zatrudnionych na najliczniejszej zmianie,
 - b) dopuszcza się bilansowanie miejsc do parkowania zlokalizowanych w zatokach postojowych na terenie pasa drogowego bezpośrednio przylegającego do terenu działki objętej inwestycją, w stosunku do których inwestor zawarł umowę użytkowania miejsc do parkowania z zarządcą lub właścicielem drogi,
 - c) ustala się minimalny udział miejsc na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z §13 ust. 5 uchwały,
 - d) zagospodarowanie parkingów naziemnych zgodnie z zasadami określonymi w §13 ust. 8 uchwały;
- 4) inne szczegółowe warunki zagospodarowania terenu elementarnego:
 - a) część terenu elementarnego znajduje się w granicach Suwalskiej Specjalnej Strefy Ekonomicznej, Podstrefa Gołdap – obowiązują ustalenia §10 ust. 1 uchwały,
 - b) teren elementarny znajduje się w granicach Głównego Zbiornika Wód Poziemnych nr 202 Sandr Gołdap – obowiązują ustalenia §10 ust. 2 uchwały.

§ 19. Dla terenu elementarnego oznaczonego na rysunku planu symbolem **N** (o powierzchni 10,49 ha) ustala się:

- 1) przeznaczenie - **teren niesklasyfikowany – teren drogowego przejścia granicznego:**
 - a) w ramach przeznaczenia terenu dopuszcza się:
 - budynki, obiekty i urządzenia wynikające z funkcjonowania przejścia granicznego, odprawy granicznej i celnej,
 - budynki gospodarcze, warsztatowe i garażowe,

- b) wyklucza się budynki i pomieszczenia mieszkalne;
- 2) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
- a) wysokość budynków i obiektów budowlanych - nie większa niż 12,0 m, z zastrzeżeniem §14 ust. 1 pkt 9 uchwały, w przypadku zastosowania dachu płaskiego wysokość nie większa niż 10,0 m,
 - b) rodzaj dachu: dach płaski lub dach dwuspadowy lub wielospadowy, symetryczny, o kącie nachylenia połaci dachowych nie mniejszym niż 30° i nie większym niż 45°;
 - c) linie zabudowy:
 - zgodnie z rysunkiem planu,
 - wyznaczona na rysunku planu linia zabudowy od strony ul. Gumbińskiej (drogi krajowej nr 65) nie dotyczy obiektów kontroli i odprawy granicznej,
 - obowiązuje §14 ust. 8 pkt 2 uchwały,
 - d) udział powierzchni zabudowy nie większy niż 25% powierzchni działki,
 - e) nadziemna intensywność zabudowy: minimalna – nie mniejsza niż 0,01 , maksymalna – nie większa niż 0,75;
 - f) udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 25% powierzchni działki,
 - g) pokrycie dachów dwuspadowych lub wielospadowych wyłącznie w kolorze czerwieni ceglastej,
 - h) pozostałe zasady kształtowania zabudowy oraz pozostałe zasady kształtowania kolorystyki zostały określone w § 6 uchwały;
- 3) wymagania parkingowe:
- a) minimalna liczba miejsca do parkowania (wliczając miejsca garażowe) do realizacji na działce lub działkach objętych inwestycją: nie mniej niż 1 miejsce do parkowania na 5 osób zatrudnionych na najliczniejszej zmianie,
 - b) ustala się minimalny udział miejsc na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z §13 ust. 5 uchwały,
 - c) zagospodarowanie parkingów naziemnych zgodnie z zasadami określonymi w §13 ust. 8 uchwały;
- 4) inne szczegółowe warunki zagospodarowania terenu elementarnego: teren elementarny znajduje się w granicach Głównego Zbiornika Wód Poziemych nr 202 Sandr Gołdap – obowiązują ustalenia §10 ust. 2 niniejszej uchwały.

§ 20. Dla terenów elementarnych oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1P** (o powierzchni 2,02 ha), **2P** (o powierzchni 4,93 ha), **3P** (o powierzchni 13,81 ha), **4P** (o powierzchni 26,71 ha), **5P** (o powierzchni 6,10 ha), **6P** (o powierzchni 6,26 ha), **7P** (o powierzchni 2,60 ha) **8P** (o powierzchni 11,48 ha) ustala się:

- 1) przeznaczenie - **teren produkcji**:
- a) w ramach przeznaczenia terenu dopuszcza się:
 - teren produkcji przemysłowej,
 - teren składów i magazynów,
 - budynki i obiekty: przemysłowe, techniczne, technologiczne, składowe, magazynowe, garażowe (w tym wielopoziomowe), gospodarcze,
 - budynki administracyjno – biurowe, budynki socjalne oraz wiaty związane funkcjonalnie z zakładem produkcyjnym,
 - teren elektrowni słonecznej w rozumieniu §4 ust.1 pkt 1 uchwały wraz ze strefą ochronną; strefa ochronna urządzeń fotowoltaicznych powinna znajdować się w granicach terenu elementarnego oznaczonego symbolem P, na którym będą zlokalizowane urządzenia fotowoltaiczne – obowiązują ustalenia § 12 ust. 3 uchwały,
 - biogazownie oparte na substratach pochodzenia roślinnego lub leśnego oraz inne zakłady do przetwarzania biomasy pochodzenia roślinnego lub leśnego;

- b) wyklucza się:
 - budynki i pomieszczenia mieszkalne,
 - biogazownie oparte na substratach pochodzenia zwierzęcego i zakłady do przetwarzania biomasy pochodzenia zwierzęcego,
 - elektrownie wiatrowe,
 - produkcję hodowlaną (chów i hodowlę zwierząt);
- 2) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) wysokość:
 - budynków - nie większa niż 18,0 m,
 - obiektów elektrowni słonecznej (konstrukcji wsporczej pod panele fotowoltaiczne wraz z panelami fotowoltaicznymi, magazynu energii, kontenerowej stacji transformatorowej) - nie większa niż 5,0 m,
 - konstrukcji wsporczej pod panele fotowoltaiczne wraz z panelami fotowoltaicznymi lokalizowanych na dachach płaskich – nie większa niż 3 m,
 - pozostałych obiektów innych niż budynki oraz urządzeń produkcyjnych i technologicznych nie stanowiących urządzeń fotowoltaicznych – nie większa niż 30,0 m, z zastrzeżeniem §14 ust. 1 pkt 9 uchwały,
 - b) rodzaj dachu:
 - dach płaski lub dach dwuspadowy lub wielospadowy, symetryczny, o kącie nachylenia połaci dachowych nie większym niż 30°,
 - dla obiektów technicznych i technologicznych - dach dowolny, wynikający z wymogów technologicznych,
 - c) linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu, z uwzględnieniem §14 ust. 8 pkt 2 uchwały,
 - d) udział powierzchni zabudowy nie większy niż 80% powierzchni działki,
 - e) nadziemna intensywność zabudowy: minimalna – nie mniejsza niż 0,00 , maksymalna – nie większa niż 2,40;
 - f) udział powierzchni biologicznie czynnej:
 - dla elektrowni słonecznej - nie mniejszy niż 85% powierzchni działki,
 - dla pozostałych terenów - nie mniejszy niż 5% powierzchni działki,
 - g) pozostałe zasady kształtowania zabudowy oraz zasady kształtowania kolorystyki zostały określone w § 6 uchwały;
- 3) wymagania parkingowe:
 - a) minimalna liczba miejsca do parkowania (wliczając miejsca garażowe) do realizacji na działce lub działkach objętych inwestycją: nie mniej niż 1 miejsce do parkowania na 5 osób zatrudnionych na najliczniejszej zmianie,
 - b) dopuszcza się bilansowanie miejsc do parkowania zlokalizowanych na terenie pasa drogowego bezpośrednio przylegającego do terenu działki objętej inwestycją, w stosunku do których inwestor zawarł umowę użytkowania z zarządcą lub właścicielem drogi,
 - c) ustala się minimalny udział miejsc na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z §13 ust. 5 uchwały,
 - d) zagospodarowanie parkingów naziemnych zgodnie z zasadami określonymi w §13 ust. 8 uchwały;
- 4) inne szczegółowe warunki zagospodarowania terenu elementarnego:
 - a) projekt budowlany przedsięwzięcia realizowanego na terenie elementarnym oznaczonym symbolem 7P powinien obejmować również przylegający teren zieleni oznaczony symbolem 2Z,

- b) projekt budowlany przedsięwzięcia realizowanego na terenie elementarnym oznaczonym symbolem 8P powinien obejmować również przylegający teren zieleni oznaczony symbolem 3Z,
- c) tereny elementarne oznaczone symbolami 4P i 5P oraz część terenów elementarnych oznaczonych symbolami 3P i 6P znajdują się w granicach Suwalskiej Specjalnej Strefy Ekonomicznej, Podstrefa Gołdap – obowiązują ustalenia §10 ust. 1 uchwały,
- d) tereny elementarne oznaczone symbolami: 5P i 6P oraz część terenów elementarnych oznaczonych symbolami: 3P, 4P, 8P znajduje się w granicach Głównego Zbiornika Wód Poziemych nr 202 Sandr Gołdap – obowiązują ustalenia §10 ust. 2 uchwały,
- e) w zakresie zagospodarowania terenu elektrowni słonecznej ustala się:
 - wzdłuż granic terenu elektrowni słonecznej wprowadzenie zieleni izolacyjno – krajobrazowej z wykorzystaniem gatunków zimozielonych,
 - realizację w ogrodzeniu terenu elektrowni słonecznej przejść ekologicznych umożliwiających migrację drobnej zwierzyny w formie otworów o średnicy minimum 15 cm wykonanych w podmurówce ogrodzenia terenu, przy powierzchni gruntu, rozmieszczonych w odstępach nie większych niż 5,0 m lub w formie prześwitów o wysokości 10 cm pomiędzy podmurówką a ażurowymi elementami ogrodzenia, gdy wysokość podmurówki nie przekracza 10 cm, natomiast w przypadku ogrodzeń bez podmurówki zastosowanie prześwitu nie mniejszego niż 20 cm nad ziemią,
 - zamontowanie na ogrodzeniu krótkich, poziomych żerdzi, ułatwiających ptakom zasiadkę.

§ 21. Dla terenów elementarnych oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1G** (o powierzchni 5,17 ha) i **2G** (o powierzchni 11,04 ha) ustala się:

1) przeznaczenie - **teren górnictwa i wydobywania;**

- a) w ramach przeznaczenia terenu dopuszcza się:
 - tereny wydobywania piasku i żwiru w granicach udokumentowanych złóż:
 - na terenie elementarnym oznaczonym symbolem 1G - udokumentowane złoża piasku „Bałupiany V” (dokumentacja geologiczna złoża piasku „Bałupiany V” z 2016 r., dodatek nr 1 do dokumentacji geologicznej z 2016 r., dodatek nr 2 do dokumentacji geologicznej z 2024 r.) – złoża w trakcie eksploatacji, na terenie złoża ustanowiony jest obszar górniczy i teren górniczy „Bałupiany V”,
 - na terenie elementarnym oznaczonym symbolem 2G - udokumentowane złoża piasku i żwiru „Bałupiany VI” (dokumentacja geologiczna złoża piasku ze żwirem „Bałupiany VI” z 2022 r.),
 - parterowe obiekty tymczasowe niezwiązane trwale z gruntem o funkcji higieniczno – sanitarnej lub socjalno – administracyjnej, o łącznej powierzchni zabudowy nie większej niż 100 m² na każdym terenie elementarnym,
- b) wyklucza się lokalizację budynków, wiat i altan,
- c) po zakończeniu eksploatacji tereny należy zrehabilitować w kierunku rolnym lub rolno – wodnym lub leśnym,
- d) w ramach rekultywacji terenów powyrobiskowych składowanie odpadów, o których mowa w §14 ust. 10 pkt 2 lit. d ustawy;

2) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- a) wysokość nie większa niż 3,0 m, z zastrzeżeniem §14 ust. 1 pkt 9 uchwały,
- b) rodzaj dachu: dach płaski lub dach dwuspadowy lub wielospadowy, symetryczny, o kącie nachylenia połaci dachowych nie większym niż 30°;
- c) linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
- d) pozostałe zasady kształtowania zabudowy oraz zasady kształtowania kolorystyki zostały określone w § 6 uchwały;

3) wymagania parkingowe:

- a) minimalna liczba miejsca do parkowania do realizacji na działce lub działkach objętych inwestycją: nie mniej niż 1 miejsce do parkowania na 5 osób zatrudnionych na najliczniejszej zmianie,
 - b) maksymalna liczba miejsc do parkowania do realizacji na działce lub działkach objętych inwestycją: nie więcej niż 8 miejsce do parkowania;
- 4) inne szczegółowe warunki zagospodarowania terenu elementarnego:
- a) w projekcie zagospodarowania złoża oraz w projekcie technicznym eksploatacji złoża należy wyznaczyć pasy ochronne zgodnie z przepisami odrębnymi i Polskimi Normami:
 - od użytku leśnego,
 - w odległości nie mniejszej niż 6,0 m od linii rozgraniczającej teren komunikacji drogowej wewnętrznej oznaczony symbolem 2KR,
 - na terenie elementarnym oznaczonym symbolem 2G w odległości nie mniejszej niż 8,0 m od linii rozgraniczającej teren komunikacji wewnętrznej oznaczony symbolem 4KR (drogi granicznej) oraz w odległości nie mniejszej niż 10,0 m od linii rozgraniczającej tereny elementarne oznaczone symbolami 2P i 3P oraz od granicy opracowania planu, zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) wzdłuż granic eksploatowanego złoża ustala się usypanie wału ziemnego z nadkładu i skały płonnej o wysokości nie mniejszej niż 3,0 m w celu ograniczenia wtargnięcia zwierząt na teren wyrobiska.

§ 22. Dla terenu elementarnego oznaczonego na rysunku planu symbolem **P-G** (o powierzchni 5,16 ha) ustala się:

1) przeznaczenie - **teren produkcji lub górnictwa i wydobywania;**

- a) w ramach przeznaczenia terenu górnictwa i wydobywania dopuszcza się:
 - tereny wydobywania piasku i żwiru w granicach udokumentowanego złoża piasku „Bałupiany V” (dokumentacja geologiczna złoża piasku „Bałupiany V” z 2016 r., dodatek nr 1 do dokumentacji geologicznej z 2016 r., dodatek nr 2 do dokumentacji geologicznej z 2024 r.), na terenie złoża ustanowiony jest obszar górniczy i teren górniczy „Bałupiany V”,
 - parterowe obiekty tymczasowe o wysokości nie większej niż 3,0 m, niezwiązane trwale z gruntem o funkcji higieniczno – sanitarnej lub socjalno – administracyjnej, o łącznej powierzchni zabudowy nie większej niż 100 m², dach płaski lub dach dwuspadowy lub wielospadowy, symetryczny, o kącie nachylenia połaci dachowych nie większym niż 30°;
- b) w ramach przeznaczenia terenu górnictwa i wydobywania wyklucza się lokalizację budynków, wiat i altan,
- c) po zakończeniu eksploatacji i wybilansowaniu złoża (na całości złoża lub części złoża), potwierdzonego decyzjami wymaganymi przepisami prawa, dopuszcza się przeznaczenie terenu, na którym zakończona została eksploatacja złoża i złoże zostało wybilansowane, na teren produkcji,
- d) w ramach przeznaczenia terenu produkcji dopuszcza się:
 - teren produkcji przemysłowej,
 - teren składów i magazynów,
 - budynki i obiekty: przemysłowe, techniczne, technologiczne, składowe, magazynowe, garażowe (w tym wielopoziomowe), gospodarcze,
 - budynki administracyjno – biurowe, budynki socjalne oraz wiaty związane funkcjonalnie z zakładem produkcyjnym,
 - teren elektrowni słonecznej w rozumieniu §4 ust.1 pkt 1 uchwały wraz ze strefą ochronną; strefa ochronna urządzeń fotowoltaicznych powinna znajdować się w granicach terenu elementarnego oznaczonego symbolem P-G, na którym będą zlokalizowane urządzenia fotowoltaiczne – obowiązują ustalenia § 12 ust. 3 uchwały,

- biogazownie oparte na substratach pochodzenia roślinnego lub leśnego oraz inne zakłady do przetwarzania biomasy pochodzenia roślinnego lub leśnego,
 - e) w ramach przeznaczenia terenu produkcji wyklucza się:
 - budynki i pomieszczenia mieszkalne,
 - biogazownie oparte na substratach pochodzenia zwierzęcego i zakłady do przetwarzania biomasy pochodzenia zwierzęcego,
 - elektrownie wiatrowe,
 - produkcję hodowlaną (chów i hodowlę zwierząt),
 - f) w przypadku nie przeznaczenia terenu po zakończeniu eksploatacji na teren produkcji, tereny należy zrehabilitować w kierunku rolnym lub rolno – wodnym lub leśnym,
 - g) w ramach rekultywacji terenów powyrobiskowych dopuszcza się składowanie odpadów, o których mowa w §14 ust. 10 pkt 2 lit. d ustawy;
- 2) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu o przeznaczeniu określonym w ust.1 lit. d:
- a) wysokość:
 - budynków - nie większa niż 18,0 m,
 - obiektów elektrowni słonecznej (konstrukcji wsporczej pod panele fotowoltaiczne wraz z panelami fotowoltaicznymi, magazynu energii, kontenerowej stacji transformatorowej) - nie większa niż 5,0 m,
 - konstrukcji wsporczej pod panele fotowoltaiczne wraz z panelami fotowoltaicznymi lokalizowanych na dachach płaskich – nie większa niż 3,0 m,
 - urządzeń produkcyjnych i technologicznych nie stanowiących urządzeń fotowoltaicznych oraz pozostałych obiektów innych niż budynki – nie większa niż 30,0 m, z zastrzeżeniem §14 ust. 1 pkt 9 uchwały,
 - b) rodzaj dachu:
 - dach płaski lub dach dwuspadowy lub wielospadowy, symetryczny, o kącie nachylenia połaci dachowych nie większym niż 30°,
 - dla obiektów technicznych i technologicznych, w tym obiektów biogazowni - dach dowolny, wynikający z wymogów technologicznych,
 - c) linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu, z zastrzeżeniem §14 ust. 8 pkt 2 uchwały,
 - d) udział powierzchni zabudowy nie większy niż 80% powierzchni działki,
 - e) nadziemna intensywność zabudowy: minimalna – nie mniejsza niż 0,00 , maksymalna – nie większa niż 2,40;
 - f) udział powierzchni biologicznie czynnej:
 - dla elektrowni słonecznej - nie mniejszy niż 85% powierzchni działki,
 - dla pozostałych terenów - nie mniejszy niż 5% powierzchni działki,
 - g) pozostałe zasady kształtowania zabudowy oraz zasady kształtowania kolorystyki zostały określone w § 6 uchwały;
- 3) wymagania parkingowe:
- a) minimalna liczba miejsca do parkowania (wliczając miejsca garażowe) do realizacji na działce lub działkach objętych inwestycją: nie mniej niż 1 miejsce do parkowania na 5 osób zatrudnionych na najliczniejszej zmianie,
 - b) dopuszcza się bilansowanie miejsc do parkowania zlokalizowanych na terenie drogi bezpośrednio przylegającym do terenu działki objętej inwestycją, w stosunku do których inwestor zawarł umowę użytkowania z zarządcą lub właścicielem drogi,

- c) ustala się minimalny udział miejsc na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z §13 ust. 5 uchwały,
- d) zagospodarowanie parkingów naziemnych zgodnie z zasadami określonymi w §13 ust. 8 uchwały;
- 4) inne szczegółowe warunki zagospodarowania terenu elementarnego:
 - a) w projekcie zagospodarowania złoża oraz w projekcie technicznym eksploatacji złoża należy wyznaczyć pasy ochronne zgodnie z przepisami odrębnymi i Polskimi Normami:
 - od użytku leśnego,
 - w odległości nie mniejszej niż 10,0 m od linii rozgraniczającej teren drogi lokalnej oznaczonej symbolem 1KDL oraz w odległości nie mniejszej niż 6,0 m od linii rozgraniczających tereny komunikacji drogowej wewnętrznej oznaczonych symbolami 1KR i 2KR,
 - w odległości nie mniejszej niż 10,0 m od linii rozgraniczających teren elementarny oznaczony symbolem 1P,
 - b) wzdłuż granic eksploatowanego złoża ustala się usypanie wału ziemnego z nadkładu i skały płonnej o wysokości nie mniejszej niż 3,0 m w celu ograniczenia wtargnięcia zwierząt na teren wyrobiska,
 - c) w zakresie zagospodarowania terenu elektrowni słonecznej ustala się:
 - wzdłuż granic terenu elektrowni słonecznej wprowadzenie zieleni izolacyjno – krajobrazowej z wykorzystaniem gatunków zimozielonych,
 - realizację w ogrodzeniu terenu elektrowni słonecznej przejść ekologicznych umożliwiających migrację drobnej zwierzyny w formie otworów o średnicy minimum 15 cm wykonanych w podmurówce ogrodzenia terenu, przy powierzchni gruntu, rozmieszczonych w odstępach nie większych niż 5,0 m lub w formie prześwitów o wysokości 10 cm pomiędzy podmurówką a ażurowymi elementami ogrodzenia, gdy wysokość podmurówki nie przekracza 10 cm, natomiast w przypadku ogrodzeń bez podmurówki zastosowanie prześwitu nie mniejszego niż 20 cm nad ziemią,
 - zamontowanie na ogrodzeniu krótkich, poziomych żerdzi, ułatwiających ptakom zasiadkę.

§ 23. Dla terenów elementarnych oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1RN** (o powierzchni 1,02 ha), **2RN** (o powierzchni 1,71 ha), **3RN** (o powierzchni 0,38 ha) ustala się:

- 1) przeznaczenie - **teren rolnictwa z zakazem zabudowy**:
 - a) dopuszcza się zalesienia na gruntach o niskich klasach bonitacyjnych (IV, V, VI),
 - b) obowiązuje zakaz lokalizacji budynków i obiektów innych niż sieci, urządzenia i obiekty sieciowe infrastruktury technicznej;
- 2) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu: nie ustala się;
- 3) wymagania parkingowe: nie dopuszcza się miejsc do parkowania;
- 4) inne szczegółowe warunki zagospodarowania terenu elementarnego:
 - a) zachowanie obniżenia terenowego stale lub okresowo zlanego wodą, na terenie elementarnym oznaczonym symbolem 2RN i wykorzystanie tego obniżenia terenu jako odbiornika czystych wód opadowych i roztopowych,
 - b) część terenu elementarnego oznaczonego symbolem 2RN znajduje się w granicach Głównego Zbiornika Wód Poziemnych nr 202 Sandr Gołdap – obowiązują ustalenia §10 ust. 2 uchwały.

§ 24. Dla terenu elementarnego oznaczonego na rysunku planu symbolem **L** (o powierzchni 1,09 ha) ustala się:

- 1) przeznaczenie - **teren lasu**:
obowiązuje zakaz lokalizacji budynków i obiektów innych niż sieci, urządzenia i obiekty sieciowe infrastruktury technicznej;
- 2) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu: nie ustala się;

- 3) wymagania parkingowe: nie dopuszcza się miejsc do parkowania;
- 4) inne szczegółowe warunki zagospodarowania terenu elementarnego: zachowanie obniżenia terenowego stale lub okresowo zalanego wodą.

§ 25. Dla terenów elementarnych oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1Z** (o powierzchni 0,58 ha), **2Z** (o powierzchni 0,14 ha), **3Z** (o powierzchni 0,76 ha), **4Z** (o powierzchni 0,67 ha), ustala się:

- 1) przeznaczenie – **teren zieleni**:
 - a) wielowarstwowa zieleń izolacyjno-krajobrazowa (niska, średnia oraz wysoka), formowana piętrowo, tereny elementarne oznaczone symbolami 2Z, 3Z i 4Z stanowią barierę wizualną dla terenów produkcji,
 - b) teren elementarny oznaczony symbolem 4Z stanowi ogólnodostępną przestrzeń publiczną,
 - c) dopuszcza się obiekty małej architektury,
 - d) obowiązuje zakaz lokalizacji budynków i obiektów innych niż sieci, urządzenia i obiekty sieciowe infrastruktury technicznej;
- 2) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu: udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 80% powierzchni terenu;
- 3) wymagania parkingowe: nie dopuszcza się miejsc do parkowania;
- 4) inne szczegółowe warunki zagospodarowania terenu elementarnego:
 - a) zachowanie istniejących drzew i krzewów, dopuszcza się wycinkę ze względów sanitarnych,
 - b) zastosowanie nawierzchni przepuszczalnych lub półprzepuszczalnych do utwardzania nawierzchni,
 - c) tereny elementarne oznaczone symbolami 1Z i 4Z znajdują się w granicach Suwalskiej Specjalnej Strefy Ekonomicznej, Podstrefa Gołdap – obowiązują ustalenia §10 ust. 1 uchwały,
 - d) tereny elementarne oznaczone symbolami 1Z i 4Z znajdują się w granicach Głównego Zbiornika Wód Poziemnych nr 202 Sandr Gołdap – obowiązują ustalenia §10 ust. 2 uchwały.

§ 26. Dla terenu elementarnego oznaczonego na rysunku planu symbolem **KDR** (o powierzchni 1,26 ha) ustala się:

- 1) przeznaczenie - **teren drogi głównej ruchu przyspieszonego** – teren komunikacji drogowej publicznej – odcinek pasa drogowego drogi krajowej nr 65 - ulica Gumbińska;
- 2) parametry:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających – zmienna, od 0 m do 63 m, skrzyżowanie z ul. Graniczną w formie ronda,
 - b) przekrój – dowolny,
 - c) minimalne wyposażenie – ścieżka pieszo-rowerowa na odcinku wskazanym na rysunku planu,
 - d) parkowanie – na terenie parkingu terenowego naziemnego – obowiązują ustalenia §15 ust. 1 uchwały,
 - e) w pasie drogowym dopuszcza się lokalizację zatok i przystanków autobusowych, w tym wiat przystankowych;
- 3) warunki zagospodarowania terenu elementarnego:
 - a) część terenu elementarnego znajduje się w granicach Suwalskiej Specjalnej Strefy Ekonomicznej, Podstrefa Gołdap – obowiązują ustalenia §10 ust. 1 uchwały,
 - b) teren elementarny znajduje się w granicach Głównego Zbiornika Wód Poziemnych nr 202 Sandr Gołdap – obowiązują ustalenia §10 ust. 2 uchwały.

§ 27. Dla terenów elementarnych oznaczonych na rysunku planu symbolami **1KDL** (o powierzchni 3,81 ha) i **2KDL** (o powierzchni 2,36 ha) ustala się:

- 1) przeznaczenie - **teren drogi lokalnej** – teren komunikacji drogowej publicznej: 1KDL – ulica Graniczna, 2KDL – ulica Przemysłowa;
- 2) parametry:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) przekrój – jedna jezdnia, nie mniej niż dwa pasy ruchu,
 - c) minimalne wyposażenie – oświetlenie,
 - d) parkowanie – dopuszcza się miejsca do parkowania w zatokach parkingowych;
 - e) dopuszcza się lokalizację zatok i przystanków autobusowych, w tym wiat przystankowych;
- 3) warunki zagospodarowania terenu elementarnego:
 - a) na terenie drogi należy wprowadzić szpalery drzew i krzewów określone na rysunku planu, z niezbędnymi przerwami w szpalerach wynikającymi z lokalizacji zjazdów - obowiązują ustalenia §7 ust. 1 pkt 1 i 2 uchwały,
 - b) część terenów elementarnych oznaczonych symbolami 1KDL i 2KDL znajduje się w granicach Suwalskiej Specjalnej Strefy Ekonomicznej, Podstrefa Gołdap – obowiązują ustalenia §10 ust. 1 uchwały,
 - c) część terenów elementarnych oznaczonych symbolami 1KDL i 2KDL znajduje się w granicach Głównego Zbiornika Wód Poziemnych nr 202 Sandr Gołdap – obowiązują ustalenia §10 ust. 2 uchwały.

§ 28. Dla terenów elementarnych oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1KDD** (o powierzchni 0,51 ha), **2KDD** (o powierzchni 0,58 ha), **3KDD** (o powierzchni 1,83 ha), **4KDD** (o powierzchni 0,47 ha) ustala się:

- 1) przeznaczenie - **teren drogi dojazdowej** – teren komunikacji drogowej publicznej: 1KDD – odcinek ulicy Strefowej, 2KDD – odcinek ulicy Strefowej, 3KDD – ul. Ekonomiczna, 4KDD (droga bez nazwy);
- 2) parametry:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu:
 - terenu drogi oznaczonej symbolem 1KDD – nie mniejsza niż 30,0 m,
 - terenu drogi oznaczonej symbolem 2KDD – zmienna, od 15,0 m do 30,0 m,
 - terenu drogi oznaczonej symbolem 3KDD – nie mniejsza niż 21,0 m,
 - terenu drogi oznaczonej symbolem 4KDD – nie mniejsza niż 12,0 m,
 - b) przekrój – jedna jezdnia, nie mniej niż dwa pasy ruchu,
 - c) minimalne wyposażenie – oświetlenie,
 - d) parkowanie – dopuszcza się miejsca do parkowania w zatokach parkingowych,
 - e) dopuszcza się lokalizację zatok i przystanków autobusowych, w tym wiat przystankowych;
- 3) warunki zagospodarowania terenu elementarnego:
 - a) tereny elementarne oznaczone symbolami: 1KDD, 2KDD, 3KDD znajdują się w granicach Suwalskiej Specjalnej Strefy Ekonomicznej, Podstrefa Gołdap – obowiązują ustalenia §10 ust. 1 uchwały,
 - b) tereny elementarne oznaczone symbolami: 1KDD, 2KDD, 3KDD znajdują się w granicach Głównego Zbiornika Wód Poziemnych nr 202 Sandr Gołdap – obowiązują ustalenia §10 ust. 2 uchwały.

§ 29. Dla terenów elementarnych oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1KR** (o powierzchni 0,07 ha), **2KR** (o powierzchni 0,84 ha), **3KR** (o powierzchni 0,18 ha) ustala się:

- 1) przeznaczenie - **teren komunikacji drogowej wewnętrznej**;
- 2) parametry:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu:
 - terenu drogi oznaczonej symbolem 1KR – nie mniejsza niż 5,0 m,
 - terenu drogi oznaczonej symbolem 2KR – nie mniejsza niż 18,0 m, zakończenie drogi placem do zawracania o wymiarach nie mniejszych niż 30,0 m x 30,0 m,
 - terenu drogi oznaczonej symbolem 3KR – nie mniejsza niż 11,0 m,
 - b) przekrój – dowolny,
 - c) minimalne wyposażenie – nie ustala się,
 - d) parkowanie – nie dopuszcza się miejsc do parkowania na terenie oznaczonym symbolem 1KR, na pozostałych terenach komunikacji drogowej tj.: 2KR i 3KR dopuszcza się miejsca do parkowania;
- 3) warunki zagospodarowania terenu elementarnego:
 - a) teren elementarny oznaczony symbolem 3KR znajduje się w granicach Suwalskiej Specjalnej Strefy Ekonomicznej, Podstrefa Gołdap – obowiązują ustalenia §10 ust. 1 uchwały,
 - b) teren elementarny oznaczony symbolem 3KR znajduje w granicach Głównego Zbiornika Wód Poziemnych nr 202 Sandr Gołdap – obowiązują ustalenia §10 ust. 2 uchwały.

§ 30. Dla terenu elementarnego oznaczonego na rysunku planu symbolem **4KR** (o powierzchni 2,04 ha) ustala się:

- 1) przeznaczenie - **teren komunikacji drogowej wewnętrznej** (droga graniczna):

dopuszcza się lokalizację wszelkich urządzeń i instalacji niezbędnych do ochrony państwa, o wysokości nie większej niż 15,0 m;
- 2) parametry:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu - nie mniejsza niż 16,0 m;
 - b) przekrój – dowolny,
 - c) minimalne wyposażenie – nie ustala się,
 - d) parkowanie – nie dopuszcza się miejsc do parkowania;
- 3) warunki zagospodarowania terenu elementarnego: część terenu elementarnego znajduje się w granicach Głównego Zbiornika Wód Poziemnych nr 202 Sandr Gołdap – obowiązują ustalenia §10 ust. 2 uchwały.

DZIAŁ IV.

Ustalenia końcowe

§ 31. W odniesieniu do terenu znajdującego się w granicach objętych ustaleniami niniejszej uchwały, określonego na załączniku nr 1 do uchwały, traci moc:

- 1) Uchwała Nr XXX/225/98 Rady Miejskiej w Gołdapi z dnia 6 kwietnia 1998 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Suwalskiej Specjalnej Strefy Ekonomicznej, Podstrefy Gołdap;
- 2) Uchwała Nr LI/322/10 Rady Miejskiej w Gołdapi z dnia 15 września 2010 r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Suwalskiej Specjalnej Strefy Ekonomicznej, Podstrefy Gołdap (Dz. Urz. Woj. Warmińsko – Mazurskiego nr 184 poz. 2342 z dnia 18.11.2010 r.);
- 3) Uchwała Nr XL/260/2017 Rady Miejskiej w Gołdapi z dnia 30 maja 2015 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w gminie Gołdap, w obrębie

ewidencyjnym Bałupiany, oznaczonego numerami działek: 222/33, 222/36, 222/37, 222/13 (Dz. Urz. Woj. Warmińsko – Mazurskiego poz. 2837 z dnia 28.06.2017 r.);

- 4) Uchwała Nr XXVIII/238/2020 Rady Miejskiej w Gołdapi z dnia 27 października 2020 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru Suwalskiej Specjalnej Strefy Ekonomicznej, Podstrefy Gołdap, położonego na południowy - wschód od ulicy Ekonomicznej w Niedzwicy (Dz. Urz. Woj. Warmińsko – Mazurskiego poz. 5115 z dnia 14.12.2020 r.).

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

Przewodniczący Rady Miejskiej

Uzasadnienie

do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego na zachód od ul. Gumbińskiej w obrębie ewidencyjnym Bałupiany

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego na zachód od ul. Gumbińskiej w obrębie ewidencyjnym Bałupiany został sporządzony w wykonaniu Uchwały Nr L/394/2022 Rady Miejskiej w Gołdapi z dnia 29 marca 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego na zachód od ul. Gumbińskiej w obrębie ewidencyjnym Bałupiany, zmienionej Uchwałą Nr XXV/150/2025 Rady Miejskiej W Gołdapi z dnia 26 maja 2025 r.

W uchwale zmieniającej z granic opracowania planu został wyłączony teren działek nr 222/43, 222/45, 222/47, na terenie których został ustanowiony teren zamknięty Decyzją Nr 44/MON Ministra Obrony Narodowej z dnia 18 kwietnia 2025 r. zmieniającą decyzję w sprawie ustalenia terenów zamkniętych w resorcie obrony narodowej (Dz. Urz. MON z 2025 r. poz.54). Zgodnie z art. 14 ust. 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, planu miejscowego nie sporządza się dla terenów zamkniętych, z wyłączeniem terenów zamkniętych ustalonych przez ministra właściwego do spraw transportu.

Na części obszaru opracowania planu (o powierzchni ok. 68,6 ha, co stanowi około 54% powierzchni sporządzanego planu miejscowego) obowiązują cztery miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego:

- miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Suwalskiej Specjalnej Strefy Ekonomicznej, Podstrefy Gołdap, zatwierdzony Uchwałą Nr XXX/225/98 Rady Miejskiej w Gołdapi z dnia 06 kwietnia 1998 r. (Dz. Urz. Woj. Suwalskiego),
- zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Suwalskiej Specjalnej Strefy Ekonomicznej, Podstrefy Gołdap, zatwierdzona Uchwałą Nr LI/322/10 Rady Miejskiej w Gołdapi z dnia 15 września 2010 r. (Dz. Urz. Woj. Warmińsko – Mazurskiego nr 184 poz. 2342 z dnia 18.11.2010 r.),
- miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w gminie Gołdap, w obrębie ewidencyjnym Bałupiany, oznaczonego numerami działek: 222/33, 222/36, 222/37, 222/13, zatwierdzony Uchwałą Nr XL/260/2017 Rady Miejskiej w Gołdapi z dnia 30 maja 2015 r. (Dz. Urz. Woj. Warmińsko – Mazurskiego poz. 2837 z dnia 28.06.2017 r.),
- miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru Suwalskiej Specjalnej Strefy Ekonomicznej, Podstrefy Gołdap, położonego na południowy - wschód od ulicy Ekonomicznej w Niedrzwicy, zatwierdzony Uchwałą Nr XXVIII/238/2020 Rady Miejskiej w Gołdapi z dnia 27 października 2020 r. (Dz. Urz. Woj. Warmińsko – Mazurskiego poz. 5115 z dnia 14.12.2020 r.).

Przeznaczenie terenów ustalone w powyższych planach miejscowych to:

PS – projektowane tereny produkcyjno-składowe,

P – zabudowa produkcyjno-składowa / teren zabudowy produkcji, magazynów i składów,

GP 2/2 – obwodnica Gołdapi,

Z 1/2 – 1/4 - ulice zbiorcze,

KD - ulice, wyznaczające pas drogi publicznej klasy lokalnej „L” i klasy dojazdowej „D” / tereny dróg publicznych,

KDW – ulica, wyznaczająca pas drogi wewnętrznej / teren drogi wewnętrznej.

Sporządzenie przedmiotowego planu miejscowego ma za zadanie uporządkowaniu i ujednoczeniu ustaleń planistycznych w związku z obowiązywaniem na części obszaru sporządzanego planu czterech planów miejscowych o odmiennych ustaleniach parametrów i wskaźników zabudowy i zagospodarowania dla takiej samej funkcji produkcyjnej. Natomiast w odniesieniu do części obszaru sporządzanego planu, na którym nie obowiązują plany miejscowego - wyznaczenie nowych terenów pod funkcje produkcji, w tym wprowadzenie regulacji dla realizacji systemów OZE, a na terenach udokumentowanych złóż kopalin (piasku i żwiru) przeznaczenie ich na tereny górnictwa i wydobywania oraz umożliwienie, po zakończeniu eksploatacji i wybilansowaniu złoża, realizacji funkcji produkcji zgodnie z ustaleniami Studium.

W Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta i Gminy Gołdap (zatwierdzonym Uchwałą Nr LXVIII/502/2023 Rady Miejskiej w Gołdapi z dnia 28 marca 2023 r.) obszar planu włączony został do Strefy I – Miejskiej, do podstrefy oznaczonej symbolem I C - podstrefa przyspieszonego rozwoju, związana z lokalizacją działalności gospodarczej w sąsiedztwie przejścia granicznego i drogi krajowej.

Na rysunku Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Gołdap (załącznik nr 5 do studium) tereny objęte planem wskazane zostały jako istniejące tereny działalności gospodarczej oraz przyległe do nich tereny rozwojowe działalności gospodarczej. Ponadto wskazano udokumentowane złoża piasku i żwiru „Bałupiany V” i „Bałupiany VI”, tereny specjalne (przejście graniczne) oraz granice Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 202 Sandr Gołdap i granice specjalnej strefy ekonomicznej podstrefy Gołdap.

W związku z powyższym można stwierdzić, iż niniejszy plan miejscowy nie narusza ustaleń Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta i Gminy Gołdap zatwierdzonego Uchwałą Nr LXVIII/502/2023 Rady Miejskiej w Gołdapi z dnia 28 marca 2023 r.

SPOSÓB REALIZACJI WYMOGÓW WYNIKAJĄCYCH Z ART.1 UST. 2 - 4 USTAWY O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM.

Ustalając w niniejszym planie miejscowym przeznaczenie terenów oraz określając sposoby zagospodarowania i korzystania z terenów, organ zważył interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, dotyczących zmian w zakresie ich zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne. Organ zaproponował przeznaczenie terenów zgodnie z kierunkami rozwoju struktury funkcjonalno-przestrzennej gminy objętej niniejszym opracowaniem planistycznym, zawartym w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Gołdap jak również z uwzględnieniem wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni.

Niniejszy dokument wskazuje warunki i zasady kształtowania zabudowy przemysłowej, magazynowej, składowej i usługowej, a także obiektów produkcji energii ze źródeł odnawialnych z wykluczeniem elektrowni wiatrowych. Na obszarze objętym planem nie dopuszcza się realizacji zabudowy mieszkaniowej ani pomieszczeń o funkcji mieszkalnej.

Sporządzając niniejszy plan miejscowy organ uwzględnił wymagania:

a) ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury poprzez ustalenie przeznaczenia terenów pod funkcje produkcji, a także usług w sąsiedztwie istniejącego przejścia granicznego z Federacją Rosyjską, Obręb Kaliningradzki. Wykluczenie budynków i pomieszczeń mieszkalnych na całym obszarze planu. Natomiast w granicach udokumentowanych złóż: „Bałupiany V” i „Bałupiany VI” – ustalenia przeznaczenia na tereny górnictwa i wydobywania. Na części terenu złoża „Bałupiany V” po zakończeniu eksploatacji i wybilansowaniu złoża (na całości złoża lub części złoża), plan dopuszcza przeznaczenie na teren produkcji.

Na rysunku planu został ustalony przebieg nieprzekraczalnych linii zabudowy a także zostały ustalone zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu: maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy, minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej, maksymalny udział powierzchni zabudowy, geometria dachów oraz rodzaj i kolorystyka pokryć dachowych, kolorystyka budynków, minimalna liczba i sposób realizacji miejsc do parkowania, w tym miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową;

b) ochrony środowiska, w tym gospodarowanie wodami i ochrona gruntów rolnych i leśnych;

Wymagania ochrony środowiska w planie zrealizowane zostały m.in. poprzez uwzględnienie części wytycznych wynikających z „Opracowania ekofizjograficznego podstawowego dla potrzeb projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego na zachód od ul. Gumbińskiej w obrębie ewidencyjnym Bałupiany” (Pracowania Projektowa Architektury Krajobrazu i Rewaloryzacji Środowiska, mgr Bogusław Grechuta, wrzesień 2024 r.) oraz wniosków zawartych w „Prognozie oddziaływania na środowisko projektu planu” (Pracowania Projektowa Architektury Krajobrazu i Rewaloryzacji Środowiska, mgr Bogusław Grechuta, styczeń / luty 2025 r.)

Obszar planu nie znajduje się w obrębie obszarów objętych formami ochrony, o których mowa w ustawie z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz. U. z 2024 r. poz. 1478).

Wschodnia i środkowa część obszaru objętego planem zlokalizowana jest w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (GZWP) nr 202 Sandr Gołdap. W granicach GZWP należy zwrócić szczególną uwagę na zabezpieczenie przed przenikaniem substancji szkodliwych do gleb i wód podziemnych oraz przed trwałym zanieczyszczeniem gleb i wód podziemnych. W tym celu w ustaleniach planu zostały zwarte poniższe zapisy:

„W granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 202 Sandr Gołdap ustala się:

- 4) zakaz wykonywania robót lub innych czynności, a także stosowania rozwiązań technicznych i technologicznych, które mogą spowodować przenikanie substancji szkodliwych do gleb i wód podziemnych lub trwale zanieczyszczenie gleb lub wód podziemnych,*
- 5) stosowanie technologii niskowodochłonnych i obiegów zamkniętych wody,*
- 6) wykonywanie placów manewrowych i parkingów jako powierzchni szczelnych z odprowadzeniem wód opadowych do kanalizacji deszczowej po uprzednim podczyszczeniu w separatorach zawieszin, osadów i substancji ropopochodnych.”*

Ponadto został wprowadzony zakaz stosowania tymczasowych rozwiązań zagospodarowania ścieków socjalno - bytowych i przemysłowych.

Ustalenia planu zakazują realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, o których mowa w przepisach odrębnych, za wyjątkiem istniejących przedsięwzięć prowadzonych w granicach terenu elementarnego oznaczonego symbolem 4P oraz inwestycji celu publicznego.

Ustalenia planu zakazują lokalizacji zakładów stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi, a w szczególności zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnej awarii przemysłowej.

Ustalenia planu zakazują realizacji przedsięwzięć stwarzających zagrożenie dla bezpieczeństwa i jakości produktów rolnych wytwarzanych w otoczeniu obszaru objętego planem.

Ustalenia planu nakazują prowadzenie działalności produkcyjnej przy zastosowaniu rozwiązań organizacyjnych, technicznych i technologicznych ograniczających negatywne oddziaływanie w zakresie wytwarzania hałasu, pyłów i innych zanieczyszczeń powietrza na otoczenie oraz nakazują prowadzenie działalności produkcyjnej niepowodującej pogorszenia standardów jakości środowiska, w tym przekroczenia żadnego z parametrów dopuszczonego poziomu szkodliwych lub uciążliwych oddziaływań na środowisko, poza granice nieruchomości, do której inwestor posiada tytuł prawny, zgodnie z przepisami odrębnymi.

Ustalenia planu dopuszczają na terenach oznaczonych symbolem P: biogazownie oparte na substratach pochodzenia roślinnego lub leśnego oraz inne zakłady do przetwarzania biomasy pochodzenia roślinnego lub leśnego, a także elektrownie słoneczne. Plan ustala, iż strefa ochronna urządzeń fotowoltaicznych powinna znajdować się w granicach terenu, na którym będą zlokalizowane.

Plan ustala zachowanie obniżenia terenowego stale lub okresowo zalanego wodą, na terenach elementarnych oznaczonych symbolami 2RN i L oraz wykorzystanie tego obniżenia na terenie elementarnym oznaczonym symbolem 2RN jako odbiornika czystych wód opadowych i roztopowych.

Plan ustala obowiązek wyznaczenia pasów ochronnych w projekcie zagospodarowania złoża oraz w projekcie technicznym eksploatacji złoża na terenach elementarnych oznaczonych symbolami: 1G, 2G i P-G. Pasy ochronne należy wyznaczyć od użytku leśnego (w odległości wynikającej z obowiązujących norm) a także w odległości nie mniejszej niż 8,0 m od linii rozgraniczającej teren drogi granicznej oznaczonej symbolem 4KR, w odległości nie mniejszej niż 10,0 m od linii rozgraniczającej teren drogi lokalnej oznaczonej symbolem 1KDL, w odległości nie mniejszej niż 6,0 m od linii rozgraniczających tereny komunikacji drogowej wewnętrznej oznaczonych symbolami 1KR i 2KR oraz w odległości nie mniejszej niż 10,0 m od linii rozgraniczających tereny elementarne oznaczone symbolami 2P i 3P oraz od granicy opracowania planu, zgodnie z rysunkiem planu.

Plan ustala wyznaczenie pasów ochronnych zgodnie z przepisami odrębnymi i Polskimi Normami, przez co należy rozumieć: rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 24 kwietnia 2012 r. w sprawie szczegółowych wymagań dotyczących projektów zagospodarowania złoża (Dz. U. z 2012 r. poz. 511), rozporządzenie Ministra Gospodarki z dnia 8 kwietnia 2013 r. w sprawie szczegółowych wymagań dotyczących prowadzenia ruchu odkrywkowego zakładu górniczego (Dz. U. z 2013 r. poz. 1008 ze zm.), Polską Normę „PN-G-02100:2013-12 Górnictwo odkrywkowe – Pas zagrożenia i pasa ochronny wyrobisk odkrywkowych – Użytkowanie i szerokości”. Zgodnie z powyższą normą najmniejsza szerokość pasa ochronnego wynosi: od użytku leśnego - równa H (docelowa wysokość drzewa), lecz nie mniej niż 6 m, od granicy pasa drogowego publicznej drogi kołowej - 10 m, od obiektu budownictwa powszechnego – 10 m.

Na obszarze planu występują grunty rolne klasy: RIIIb, RIVa, RIVb, RV, RVI, Lzr-PsV, Lzr-RIV, Lzr-RV, grunty leśne klasy LsV, LsVI oraz grunty zabudowane i zurbanizowane klasy: Bi, Ba, Bp, dr, K.

Dokument nie obejmuje terenów, który wymagałyby zgody, o której mowa w art. 7 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz.U. z 2024 r. poz. 82), na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze i nieleśne. Na obszarze planu grunty orne klasy RIIIb uzyskały przeznaczenie RN – „tereny rolnictwa z zakazem zabudowy” i pozostały w użytkowaniu rolniczym.

Na obszarze planu grunty leśne zlokalizowane w graniach terenów elementarnych oznaczonych symbolami: 1Z i 4P uzyskały zgodę na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nierolnicze i nieleśne w decyzji OGR.6131-47/2007 Marszałka Województwa Warmińsko – Mazurskiego z dnia 24 kwietnia 2007 r. w procedurze sporządzania zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Suwalskiej Specjalnej Strefy Ekonomicznej, Podstrefa Gołdap, zatwierdzonej Uchwałą Nr LI/322/10 Rady Miejskiej w Gołdapi z dnia 15 września 2010 r. (Dz. Urz. Województwa Warmińsko – Mazurskiego Nr 184 po. 2342 z dnia 18.11.2010 r.).

Na obszarze planu grunty leśne niestanowiące własności Skarbu Państwa zlokalizowane w graniach terenów elementarnych oznaczonych symbolami: 1G, P-G, 2P i 2KR, o łącznej powierzchni 5,5338 ha uzyskały zgodę Marszałka Województwa Warmińsko – Mazurskiego na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.

Ustalenia planu nakazują zaopatrzenie w wodę dla potrzeb socjalno-bytowych i technologicznych z istniejącej i projektowanej sieci wodociągowej połączonej z układem gminnej sieci wodociągowej;

a dla potrzeb przeciwpożarowych z sieci wodociągowej lub ze zbiorników przeciwpożarowych, na zasadach określonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony przeciwpożarowej oraz przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę.

Plan ustala odprowadzenie ścieków socjalno - bytowych i przemysłowych do istniejącej i projektowanej sieci kanalizacji sanitarnej połączonej z układem gminnej sieci kanalizacyjnej z przesyłami ścieków do oczyszczalni ścieków w Gołdapi, przy czym odprowadzenie ścieków przemysłowych po wcześniejszym podczyszczeniu z zanieczyszczeń przemysłowych na terenie wytwórcy ścieków. Plan zakazuje stosowania tymczasowych rozwiązań zagospodarowania ścieków.

Ustalenia planu określają zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych w następujący sposób:

- 1) z dachów obiektów – do gruntu na terenie działki;
- 2) z terenu drogi oznaczonej symbolem KDR – do systemu kanalizacji deszczowej lub spływ powierzchniowy do rowów odwadniających; z nawierzchni parkingów zlokalizowanych w pasie drogowym – do systemu kanalizacji deszczowej lub studni chłonnych lub zbiorników retencyjnych, po uprzednim oczyszczeniu, zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie prawa wodnego;
- 3) z terenu dróg oznaczonych symbolami: 1KDL, 2KDL, 1KDD, 2KDD, 3KDD, 3KR – do systemu kanalizacji deszczowej połączonej z gminnym systemem kanalizacji deszczowej;
- 4) z terenu dróg oznaczonych symbolami: 4KDD, 1KR, 2KR, 4KR - do systemu kanalizacji deszczowej połączonej z gminnym systemem kanalizacji deszczowej lub spływ powierzchniowy do rowów odwadniających lub do innych urządzeń infiltracyjnych jak: zbiorniki retencyjno – infiltracyjne, studnie chłonne i inne, po uprzednim oczyszczeniu, zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie prawa wodnego, lub zastosowanie nawierzchni przepuszczalnych lub półprzepuszczalnych;
- 5) z nawierzchni parkingów i innych nawierzchni obsługi komunikacji samochodowej (poza terenami określonymi w pkt 2, 3 i 4) – do systemu kanalizacji deszczowej lub spływ powierzchniowy i urządzenia infiltracyjne, w tym: rowy odwadniające, zbiorniki retencyjno – infiltracyjne, studnie chłonne i inne, po uprzednim oczyszczeniu, zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie prawa wodnego, z zastrzeżeniem §10 ust. 2 pkt 3 niniejszej uchwały w przypadku terenów zlokalizowanych w graniach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych,
- 6) z powierzchni nieutwardzonych na terenie działki budowlanej; zagospodarowanie wód na terenie działki w sposób umożliwiający ich wsiąkanie i zatrzymanie w miejscu opadu.

Plan nakazuje przystosowanie terenów zagospodarowanych zielenią na terenach elementarnych oznaczonych symbolami: U, U-P, P, N, Z oraz na terenie produkcji w granicach terenu elementarnego oznaczonego symbolem P-G do małej retencji wód opadowych i roztopowych.

Zaopatrzenie w ciepło zabudowy w obszarze planu ustalone zostało docelowo z sieci ciepłowniczej miejskiej, po jej wybudowaniu. Do czasu wybudowania sieci ciepłowniczej zaopatrzenie w ciepło w sposób indywidualny lub zbiorowy (zasilanie kilku budynków z jednego źródła ciepła – sieć ciepłownicza zakładowa), z zastosowaniem: kotłów grzewczych spełniających normy i standardy emisji określone w przepisach odrębnych, instalacji odnawialnych źródeł energii wykorzystujących energię słoneczną lub energię geotermalną, odzysku ciepła z mechanizmu produkcji w zakładzie (kogeneracja). Na terenach elementarnych oznaczonych symbolami 4P i 6P dopuszcza się stosowanie instalacji grzewczych wykorzystujących technologie termicznego przekształcania odpadów innych niż niebezpieczne, niekwalifikujące się jako przedsięwzięcia mogące zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych oraz spełniające normy i standardy emisji określone w przepisach odrębnych, w oparciu wyłącznie o odpady własne wytworzone w wyniku prowadzonej w zakładzie działalności.

Plan ustala następujące sposoby gospodarowania odpadami:

- 1) zgonie z obowiązującymi przepisami odrębnymi z zakresu przepisów o odpadach oraz obowiązującymi przepisami lokalnymi w zakresie gospodarowania odpadami;
- 2) obowiązuje zakaz gromadzenia, składowania, magazynowania, segregacji, unieszkodliwiania lub przetwarzania odpadów innych niż wydobywcze, za wyjątkiem:
 - a) przedsięwzięć określonych w pkt 3 i 4,

- b) wstępnego magazynowania odpadów własnych, innych niż niebezpieczne, wytworzonych w wyniku prowadzonej w zakładzie działalności, służących odzyskowi energii, o którym mowa w pkt 3,
 - c) wstępnego magazynowania odpadów innych niż niebezpieczne, przeznaczonych do recyklingu, o którym mowa w pkt 4, i niezbędnych do prowadzonej produkcji w danym zakładzie,
 - d) składowania odpadów takich, jak: gruz, kamienie, ziemia w ramach rekultywacji terenów powyrobiskowych zlokalizowanych na terenach elementarnych oznaczonych symbolami 1G, 2G, P-G;
- 3) na terenach elementarnych oznaczonych symbolami 4P i 6P dopuszcza się prowadzenie odzysku energii z termicznego przekształcania odpadów własnych, innych niż niebezpieczne, wytworzonych w wyniku prowadzonej w zakładzie działalności; zabrania się termicznego przekształcania odpadów innych niż własne, pochodzących od innych wytwórców lub posiadaczy; odzysk energii z termicznego przekształcania odpadów nie może stanowić przedsięwzięcia kwalifikującego się do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 4) dopuszcza się prowadzenia recyklingu odpadów innych niż niebezpieczne niezbędnego do prowadzonej produkcji w danym zakładzie, z użyciem technologii spełniających wymogi i przepisy z zakresu ochrony środowiska; recykling odpadów nie może stanowić przedsięwzięcia kwalifikującego się do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 5) zabrania się termicznego przekształcania odpadów z zastrzeżeniem pkt 3,
- 6) magazynowane odpady, o których mowa w pkt 2 lit b i lit. c należy zabezpieczyć przed wpływem opadów atmosferycznych oraz magazynować na powierzchniach szczelnych z oprowadzeniem wód odciekowych w taki sposób, aby wykluczyć przenikanie substancji szkodliwych do gleb i wód podziemnych oraz aby wykluczyć trwałe zanieczyszczenie gleb i wód podziemnych.

c) ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej - na obszarze planu nie występują obiekty ani tereny wpisane do rejestru zabytków, ani ujęte w gminnej ewidencji zabytków. Plan nie ustala się obszarów ani obiektów objętych ochroną konserwatorską;

d) ochrony zdrowia i bezpieczeństwa ludzi i imienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami;

W obrębie obszaru planu zaopatrzenie w wodę dla potrzeb socjalno-bytowych ustalone zostało z gminnej sieci wodociągowej. Ustalenia planu zawierają zapisy dotyczące ochrony Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 202 Sandr Gołdap przed przenikaniem substancji szkodliwych do gleb i wód podziemnych oraz przed trwałym zanieczyszczeniem gleb i wód podziemnych.

Dokument zapewnia na obszarze planu zlokalizowanie miejsc parkingowych przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową. Plan ustala minimalny udział miejsc na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ogólnej liczbie miejsc do parkowania samochodów osobowych w wielkości nie mniejszej niż 2% przy ogólnej liczbie miejsc do parkowania powyżej 20 stanowisk. W przypadku liczby miejsc do parkowania od 1 do 20 stanowisk (włącznie) dopuszcza się miejsca do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową. Przy czym na terenach dróg (KDR, KDL, KDD) i na terenach komunikacji drogowej wewnętrznej (KR) lokalizacja miejsc parkingowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi.

Dokument ustala również zagospodarowanie terenów przestrzeni publicznej bez barier architektonicznych i komunikacyjnych dla osób ze szczególnymi potrzebami.

Przy sporządzaniu niniejszego planu miejscowego organ uwzględnił także:

- a) walory architektoniczne i krajobrazowe poprzez
 - określenie maksymalnej (0,75; 1,50; 2,40) i minimalnej (0,00; 0,01; 0,05) nadziemnej intensywności zabudowy, maksymalnego udziału powierzchni zabudowy (25%, 50%,

80%), maksymalnej wysokości budynków (10 m, 12 m, 18 m), maksymalnej wysokości obiektów budowlanych innych niż budynki i wieże telekomunikacyjne 30 m, maksymalnej wysokości wież telekomunikacyjnych – 50 m, geometrii dachów - dach płaski lub dach dwuspadowy lub wielospadowy, symetryczny, o kącie nachylenia połaci dachowych nie mniejszym niż 30° i nie większym niż 45°; a na terenach produkcji – dach o kącie nachylenia połaci dachowych nie większym niż 30°, natomiast dla obiektów technicznych i technologicznych plan ustala dach dowolny wynikający z wymogów technologicznych,

- określenie zasady kształtowania kolorystyki obiektów budowlanych oraz zasady kształtowania pokryć dachowych,
- wprowadzenie szpalerów drzew i krzewów w pasach drogowych dróg oznaczonych symbolami: 1KDL (ul. Graniczna), 2KDL (ul. Przemysłowa) oraz utrzymanie istniejącego pasa zieleni (4Z) wzdłuż ul. Gumbińskiej (drogi krajowej nr 65),
- ustalenie pasów zieleni (tereny oznaczone symbolami 2Z i 3Z) - wielowarstwowej zieleń izolacyjno-krajobrazowej (niskiej, średniej oraz wysokiej), formowanej piętrowo, która będzie tworzyła barierę wizualną dla terenów produkcji,
- ustalenie na parkingach naziemnych dla samochodów, pomiędzy miejscami do parkowania, nakazu realizacji zwartych, wydzielonych powierzchni umożliwiających naturalną wegetację roślin i zagospodarowanie wód opadowych, o minimalnej powierzchni 10,0 m² każda, na których należy wprowadzić drzewa w proporcji co najmniej 1 drzewo na 5 miejsc do parkowania samochodów, przy czym suma tych powierzchni musi stanowić nie mniej niż 20% łącznej powierzchni miejsc do parkowania; plan dopuszcza lokalizację na obrzeżu parkingu nie więcej niż 20% liczby drzew wynikających z podanej powyżej proporcji;
- wprowadzenie nakazu realizacji nowych sieci infrastruktury technicznej wyłącznie jako podziemnych.

b) walory ekonomiczne przestrzeni poprzez ustalenie przeznaczenia terenów – głównie tereny produkcji (P) a także teren produkcji lub górnictwa i wydobywania (P-G), tereny górnictwa i wydobywania (G) oraz teren usług (U) i teren usług lub produkcji (U-P) w sąsiedztwie istniejącego przejścia granicznego z Federacją Rosyjską, w granicach Suwalskiej Specjalnej Strefy Ekonomicznej oraz w jej bezpośrednim sąsiedztwie, z dostępem do istniejących sieci infrastruktury technicznej (sieć wodociągowa, sieć kanalizacji sanitarnej, sieć energetyczna) oraz systemu komunikacji drogowej publicznej (ul. Gumbińska – droga krajowa nr 65, ul. Graniczna, ul. Przemysłowa, ul. Strefowa, ul. Ekonomiczna – ulice w zarządzie spółki Suwalskiej Specjalnej Strefy Ekonomicznej). A także ustalenie dla tych terenów stawki służącej naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 30%.

c) prawo własności – obszar objęty planem stanowi w większości własność osób fizycznych lub spółek prawa handlowego, poza tym występują nieruchomości stanowiące własność:

- Gminy Gołdap - część pasa drogowego ul. Przemysłowej, działki nr 224/93 i 224/99 przeznaczone pod zieleń (1Z), dz. nr 224/140 z budynkiem toalety publicznej, dz. nr 224/188 (część pasa drogowego ul. Strefowej – 1KDD i część terenu 4Z),
- Skarbu Państwa w zarządzie: Generalnej Dyrekcji Dróg Krajowych i Autostrad oraz Warmińsko-Mazurskiego Urzędu Wojewódzkiego w Olsztynie (teren przejścia granicznego, pas drogi granicznej, pas drogowy drogi krajowej nr 65 - ul. Gumbińskiej).

d) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa poprzez uwzględnienie terenu przejścia granicznego i drogi granicznej z Federacją Rosyjską, a także ustalenie na terenie elementarnym oznaczonym symbolem 2G (teren górnictwa i wydobywania) pasa ochronnego

(o szerokości nie mniejszej niż 8,0 m) od linii rozgraniczającej teren drogi granicznej (dz. nr 221 obręb Bałupiany) przebiegającej wzdłuż granicy Polsko – Rosyjskiej.

Obszar objęty planem bezpośrednio graniczy z terenem zamkniętym ustanowionym Decyzją Nr 44/MON Ministra Obrony Narodowej z dnia 18 kwietnia 2025 r. Teren zamknięty obejmuje działki nr 222/43, 222/45, 222/47 obręb Bałupiany.

Na obszarze planu nie znajdują się strefy ochronne wyznaczone dla obiektów wojskowych ani dla terenów zamkniętych.

e) potrzeby interesu publicznego - poprzez przeznaczenie pasów drogowych: ul. Gumbińskiej, ul. Granicznej, ul. Przemysłowej, ul. Ekonomicznej i ul. Strefowej na drogi publiczne.

f) potrzeb w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych;

Dokument umożliwi realizację niezbędnych do prawidłowego funkcjonowania planowanego zagospodarowania terenów, obiektów i urządzeń, a w szczególności obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej w tym m.in. sieci i obiektów infrastruktury telekomunikacyjnej (w tym stacji bazowych telefonii komórkowej), stacji transformatorowych oraz dojazdów na terenie obszaru planu.

g) potrzeby zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności poprzez ustalenie zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej. Na obszarze planu, w pasach drogowych ulic: Gumbińskiej, Ekonomicznej, Strefowej na odcinkach ulicy Granicznej i Przemysłowej przebiega sieć wodociągowa o średnicy: $\varnothing 90$, $\varnothing 150$, $\varnothing 160$, $\varnothing 200$ zapewniająca zaopatrzenie w wodę dla istniejącej i projektowanej zabudowy. Realizacja zabudowy na terenach jeszcze niezainwestowanych będzie wymagała rozbudowy sieci wodociągowej.

ZGODNOŚĆ Z WYNIKAMI ANALIZY, o której mowa w art. 32 ust.1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz sposób uwzględnienia uniwersalnego projektowania.

W dniu 25 czerwca 2024 r. została przyjęta przez Radę Miejską w Gołdapi uchwała Nr IV/31/2024 w sprawie oceny aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Gołdap oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. W ww. uchwale Rada Miejska w Gołdapi stwierdziła aktualność Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego miasta i gminy Gołdap oraz brak konieczności zmian lub aktualizacji planów miejscowych, które obowiązują na obszarze objętym przedmiotowym planem miejscowym. W podsumowaniu analizy zostało stwierdzone, iż należy rozważyć prace planistyczne interwencyjne, tzn. dotyczące niewielkich terenów, dla których konieczna jest korekta obowiązujących planów miejscowych ze względu na zmieniające się uwarunkowania. Zmiany planów miejscowych dla różnych obszarów można połączyć w ramach jednej procedury planistycznej.

Niniejszy plan miejscowy jest sporządzany między innymi w związku ze zmieniającymi się uwarunkowaniami w zakresie technologii produkcji i wprowadzania systemów OZE (odnawialnych źródeł energii), które przedsiębiorcy zamierzają realizować na obszarze objętym planem.

W niniejszym dokumencie uniwersalne projektowanie zostało uwzględnione poprzez ustalenie wymogu zagospodarowania terenów przestrzeni publicznej bez barier architektonicznych i komunikacyjnych dla osób ze szczególnymi potrzebami. Ponadto plan ustalił wymóg lokalizowania miejsc parkingowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową

Ocena

1. Cel wprowadzenia.

Celem sporządzenia przedmiotowego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego na zachód od ul. Gumbińskiej w obrębie ewidencyjnym Bałupiany jest określenie przeznaczenia terenów oraz zasad zabudowy i ich zagospodarowania w celu uporządkowania

i ujednoczenia ustaleń planistycznych na terenach, gdzie obowiązują plany miejscowe oraz przeznaczenie nowych terenów pod funkcje produkcji, w tym realizację systemów OZE, a na terenach udokumentowanych złóż kopalin (piasku i żwiru) przeznaczenie ich na tereny górnictwa i wydobywania.

2. Zakres regulacji.

Niniejsza uchwała dotyczy obszaru o powierzchni 127,23 ha.

Obszar planu położony jest w obrębie ewidencyjnym Bałupiany, przy granicy Polski z Federacją Rosyjską, Obwód Kaliningradzki i obejmuje teren przejścia granicznego Gołdap – Gusiew, zlokalizowanego na zakończeniu drogi krajowej nr 65 (ul. Gumbińskiej), Suwalską Specjalną Strefę Ekonomiczną (SSSE), Podstrefę Gołdap (o powierzchni 57,30 ha) oraz tereny w sąsiedztwie strefy, a także tereny dwóch udokumentowanych złóż piasku i żwiru („Bałupiany V” i „Bałupiany VI”). Teren złoża „Bałupiany V” jest obecnie eksploatowany (koncesja ważna do 31.12.2048 r.).

Obszar planu pomiędzy ulicą Graniczną a ulicą Przemysłową, w granicach specjalnej strefy ekonomicznej, jest zainwestowany - zlokalizowana jest zabudowa produkcyjna. Poza tym tereny zainwestowane i zabudowane to teren przejścia granicznego. Pasy drogowe ul. Gumbińskiej, ul. Granicznej, ul. Strefowej i ul. Ekonomicznej są urządzone (jezdnie asfaltowe wraz z infrastrukturą techniczną: sieć wodociągowa, sieć kanalizacji sanitarnej, sieć elektroenergetyczna Sn i nn, sieć kanalizacji deszczowej w pasie drogowym ul. Gumbińskiej i we wschodnim odcinku ul. Granicznej, ponadto projektowana jest sieć gazowa średniego i niskiego ciśnienia). W pasie drogowym ul. Gumbińskiej przebiega ścieżka pieszo-rowerowa, a północna część pasa drogowego tej ulicy jest zagospodarowana jako parking samochodowy. Przy parkingu znajduje się zabudowa usługowa (gastronomia, handel) oraz toaleta publiczna. W związku z czasowym zamknięciem przejścia granicznego – powyższe usługi obecnie nie funkcjonują.

Tereny niezabudowane zlokalizowane na obszarze planu to: tereny eksploatacji kopalin, tereny lasów, tereny upraw polowych oraz tereny nieużytkowane, w części z naturalną sukcesją drzew i krzewów.

Na obszarze planu znajdują się dwie stacje bazowe telefonii cyfrowej (jedna na wolnostojącej wieży przy ul. Granicznej, druga na dachu budynku X-Yachts Composites sp. z o.o. przy ul. Ekonomicznej).

3. Konsultacje społeczne.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zgodnie z przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz ustawy o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko przeszedł procedurę „konsultacji społecznych”. Burmistrz Gołdapi w dniu 08.07.2022 r. w formie obwieszczenia i ogłoszenia podał do publicznej wiadomości informację o przystąpieniu do opracowania projektu ww. planu i możliwości składania wniosków. Powyższe ogłoszenie zamieszczone zostało również w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Miejskiego w Gołdapi, na stronie <http://www.goldap.pl> oraz w gazecie „Kurier Gołdapski” (wkładka do „Gazety Olsztyńskiej”) z dnia 08.07.2022 r. W trakcie procedury wpłynęło 10 wniosków instytucji oraz 19 wniosków osób fizycznych i spółek prawa handlowego, w tym 12 wniosków o jednakowej treści. Wnioski instytucji zostały w większości uwzględnione. 4 wnioski osób fizycznych i spółek prawa handlowego zostały uwzględnione w całości, natomiast pozostałe wnioski zostały uwzględnione w części.

Poza procedurą określoną w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym zapewniona została właścicielom nieruchomości objętych sporządzaniem niniejszego planu miejscowego, możliwość zapoznania się z projektem planu miejscowego na spotkaniu konsultacyjnym, które odbyło się 9 stycznia 2025 r. w Urzędzie Miejskim w Gołdapi. Zapewniona została również możliwość składania uwag do projektu planu w terminie 14 dni po spotkaniu. Do projektu planu zostały złożone 3 pisma z uwagami. Część uwag została uwzględniona i zostały wprowadzone zmiany w projekcie planu.

4. Skutki.

Przyjęcie niniejszej uchwały wprowadzi ramy formalno-prawne dające możliwość realizacji zabudowy produkcyjnej, w tym systemów odnawialnych źródeł energii w formie elektrowni słonecznych oraz innych instalacji fotowoltaicznych, a także biogazowni opartych na substratach pochodzenia roślinnego lub leśnego oraz innych zakładów do przetwarzania biomasy pochodzenia roślinnego lub leśnego. Przyjęcie niniejszego planu umożliwi również realizację zabudowy magazynowej, składowej i usługowej a także stworzy ramy formalno-prawne do wydobycia pasku i żwiru z terenów udokumentowanych złóż „Bałupiany V” i „Bałupiany VI”, a po zakończeniu eksploatacji i wybilansowaniu części złoża „Bałupiany V”, realizację zabudowy produkcji.

Istniejący na terenie planu układ komunikacyjny umożliwi dogodne połączenie z krajowym i międzynarodowym system komunikacyjnym (poprzez drogę krajową nr 65), a istniejąca na terenie planu infrastruktura techniczna (sieć wodociągowa, sieć kanalizacji sanitarnej i sieć energetyczna) stwarzają możliwość rozbudowy i zaspokojenia potrzeb dla istniejących i nowych przedsiębiorstw.

Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.

Uchwalenie planu miejscowego będzie wiązało się z koniecznością ponoszenia kosztów:

- budowy sieci wodociągowej o długości około 260 m na terenie drogi oznaczonej symbolem 1KDL (ul. Graniczna),
- budowy sieci kanalizacji sanitarnej o długości około 260 m na terenie drogi oznaczonej symbolem 1KDL (ul. Graniczna).

Uchwalenie planu miejscowego będzie wiązało się również z dokonaniem wykupu gruntów na cele publiczne bądź w ramach realizacji roszczeń, o których mowa w art. 36 ust. 1 - 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, o łącznej powierzchni 0,1500 ha na poszerzenie terenu drogi gminnej oznaczonej symbolem 4KDD (droga w kierunku Niedrzwicy).

Ponadto uchwalenie planu miejscowego będzie wiązało się z koniecznością poniesienia kosztów podziałów geodezyjnych i poniesienia kosztów wycen nieruchomości.

Uchwalenie planu miejscowego będzie wiązało się z możliwością sprzedaży gruntów Gminy Gołdap o powierzchni 0,1372 ha. Możliwość sprzedaży części działki drogowej (dz. nr 223/8), która jest przeznaczona w projekcie planu na tereny oznaczone symbolami: 7P (teren produkcji), 2Z (teren zieleni) i 3RN (teren rolnictwa z zakazem zabudowy).

Uchwalenie planu miejscowego będzie skutkowało możliwością pozyskania dochodów z opłaty planistycznej, z podatku od czynności cywilnoprawnych, z tytułu wzrostu podatków od nieruchomości, z opłat adiacenckich z tytułu podziału nieruchomości oraz z opłat adiacenckich z tytułu wybudowania infrastruktury technicznej.

Dla rozwiązań planistycznych zawartych w niniejszym planie miejscowym została wykonana „Prognoza skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego na zachód od ul. Gumbińskiej w obrębie ewidencyjnym Bałupiany”.