

UCHWAŁA NR \_\_\_\_\_  
RADY MIEJSKIEJ W GOŁDAPU  
z dnia \_\_\_\_\_ 2026 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 2026 r. poz. 538), 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, z 2024 r. poz. 1824, z 2025 r. poz.527, 1543, 1668) 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 zwany 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 Goldap,
  - b) granica udokumentowanego złoża kopalin: „Bałupiany V”, „Bałupiany VI”,
  - c) teren górniczy „Bałupiany V”,
  - d) granica Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 202 „Sandr Goldap”.
- 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 wyłącznie SN/nn), a także połączony z tym zespołem magazyn energii, o mocy zainstalowanej większej niż moc mikroinstalacji, o której 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 ochronny** – 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 uwzględnieniem ustaleń §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 lub urządzenia 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 istniejącego udziału powierzchni zabudowy lub wielkości mniejszych 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 udziału 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 geometrii dachu zatwierdzonym w pozwoleniu na budowę lub z zachowaniem kąta nachylenia połaci dachowych tego budynku zatwierdzonym w pozwoleniu na budowę.

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 wegetację 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 ładu 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 przyobiektowej, 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 oraz ich rozbudowy, przebudowy i modernizacji prowadzonych w granicach terenu elementarnego oznaczonego symbolem 4P oraz inwestycji celu publicznego;
  - 2) rozbudowę, przebudowę i modernizację istniejących przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, o których mowa w przepisach odrębnych, zlokalizowanych w granicach terenu elementarnego oznaczonego symbolem 4P, należy każdorazowo poprzedzić 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 płodów rolnych wytwarzanych na terenach elementarnych oznaczonych symbolami RN oraz 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 poziom dopuszczalny 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: 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 granicach terenów elementarnych oznaczonych symbolami: 1G, P-G, 2P i 2KR, w procedurze sporządzania planu miejscowego, uzyskały zgodę na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nierolnicze i nieleśne w decyzji IG.WR.7151.22.2025 Marszałka Województwa Warmińsko – Mazurskiego z dnia 8 sierpnia 2025 r.

#### 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 m<sup>2</sup>,
  - b) dla terenu oznaczonego symbolem U-P nie mniejsza niż 2 000 m<sup>2</sup>,
  - c) dla terenów oznaczonych symbolami: P, P-G i N - nie mniejsza niż 3 000 m<sup>2</sup>,
  - d) dla terenów urządzeń infrastruktury technicznej nie mniejsza niż 10 m<sup>2</sup>;
- 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

##### **Szczegółne 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 uchwałach.
8. Na parkingach naziemnych dla samochodów, pomiędzy miejscami do parkowania, należy zrealizować zwarte, wydzielone powierzchnie umożliwiające naturalną roślinność i zagospodarowanie wód opadowych, o minimalnej powierzchni 10,0 m<sup>2</sup> 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. Ogólne 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 rozprawieniem na terenach komunikacji drogowej oznaczonych symbolami: KDR, KDL, KDD, KR oraz na 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 postanowieniach 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 przesyłem 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 zagospodarowanie wód na terenie działki budowlanej w sposób umożliwiający ich wsiąkanie lub 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 m<sup>2</sup>, 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 planu nie stanowią inaczej, z zachowaniem wysokości konstrukcji wsporczej pod panele fotowoltaiczne wraz z panelami fotowoltaicznymi: nie większej niż 5,0 m w przypadku lokalizacji na gruncie i nie większej niż 3 m w przypadku lokalizacji na dachu płaskim;
- 4) kolidujące z planowanym zagospodarowaniem terenu odcinki napowietrznej linii 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 o odpady własne wytworzone w wyniku prowadzonej w zakładzie działalności lub w oparciu o wymienione niżej odpady pozyskane od innych wytwórców lub posiadaczy:
    - odpady z przetwórstwa drewna: kory i korka, trociny, wióry, ścinki, drewno, niezawierające substancji niebezpiecznych,
    - odpady z gospodarki leśnej,
    - drewno i odpady drewna pochodzące z budowy, remontów i demontażu obiektów budowlanych oraz infrastruktury drogowej, z wyjątkiem odpadów drewna zawierające lub zanieczyszczone substancjami niebezpiecznymi;

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) zgodnie 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 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 oraz wstępnego magazynowania odpadów, pozyskanych od innych wytwórców lub posiadaczy, wymienionych w §14 ust. 7 pkt 2 lit. d, 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 na terenach elementarnych oznaczonych symbolami: 1G, 2G, P-G odpadów takich, jak: odpady z wydobycia piasku i żwiru, gruz, kamienie, ziemia, w ramach rekultywacji terenów powyrobiskowych;
- 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 lub termicznego przekształcania odpadów pozyskanych od innych wytwórców lub posiadaczy wymienionych w §14 ust. 7 pkt 2 lit. d; odzysk energii z przekształcania odpadów nie może stanowić przedsięwzięcia zakwalifikowanego 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, obiektów garażowych ani parkingowych. 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 mieszkalne 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, w przypadku zastosowania dachu płaskiego wysokość nie większa niż 10,0 m, z zastrzeżeniem §14 ust. 1 pkt 9 uchwały,
    - 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 Goldap – obowiązują ustalenia §10 ust. 1 uchwały,
  - c) teren elementarny znajduje się w granicach Głównego Zbiornika Wód Poziemnych nr 202 Sandr Goldap – 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, gospodarcze, garażowe (w tym wielopoziomowe), parkingowe (w tym parkingi wielopoziomowe),
  - 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 i biometanownie, zakłady przetwarzania biomasy pochodzenia zwierzęcego lub biomasy z odpadów komunalnych,
    - budynki mieszkalne i pomieszczenia mieszkalne,
    - składowanie materiałów, za wyjątkiem składowania w budynkach;
- 2) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) wysokość budynków i obiektów budowlanych - nie większa niż 12,0 m, w przypadku zastosowania dachu płaskiego wysokość nie większa niż 10,0 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 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 Goldap – obowiązują ustalenia §10 ust. 1 uchwały,
- b) teren elementarny znajduje się w granicach Głównego Zbiornika Wód Poziemnych nr 202 Sandr Goldap – 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 mieszkalne i pomieszczenia mieszkalne;
- 2) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
- a) wysokość budynków i obiektów budowlanych - nie większa niż 12,0 m, w przypadku zastosowania dachu płaskiego wysokość nie większa niż 10,0 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 mniejszym niż 30° i nie większym niż 45°;
- c) linie zabudowy:
- zgodnie z rysunkiem planu, z uwzględnieniem §14 ust. 8 pkt 2 uchwały,
  - wyznaczona na rysunku planu linia zabudowy od strony ul. Gumbińskiej (drogi krajowej nr 65) nie dotyczy obiektów kontroli i odprawy granicznej,
- 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 Poziemnych 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, gospodarcze, garażowe (w tym wielopoziomowe), parkingowe (w tym parkingi wielopoziomowe),
    - 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,
  - b) wyklucza się:
    - budynki mieszkalne i pomieszczenia mieszkalne,
    - elektrownie wiatrowe,
    - biogazownie i biometanownie,
    - zakłady przetwarzania biomasy pochodzenia zwierzęcego lub biomasy z odpadów komunalnych,
    - produkcję hodowlaną (chów i hodowlę zwierząt);
- 2) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) wysokość:
    - budynków i parkingów wielopoziomowych - 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,
    - urządzeń produkcyjnych i technologicznych niestanowiących urządzeń fotowoltaicznych oraz pozostałych obiektów – 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 miejsc 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) teren elementarny oznaczony symbolem 5P oraz część terenów elementarnych oznaczonych symbolami: 3P, 4P i 6P znajduje 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 Poziemnych 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 m<sup>2</sup> 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 powyrobowiskowych dopuszcza się 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 miejsca 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 pływającej 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 m<sup>2</sup>, 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 złożo 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, gospodarcze, garażowe (w tym wielopoziomowe), parkingowe (w tym parkingi wielopoziomowe),
  - 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,
- e) w ramach przeznaczenia terenu produkcji wyklucza się:
- budynki mieszkalne i pomieszczenia mieszkalne,
  - elektrownie wiatrowe,
  - biogazownie i biometanownie,
  - zakłady przetwarzania biomasy pochodzenia zwierzęcego lub biomasy z odpadów komunalnych,
  - produkcję hodowlaną (chów i hodowlę zwierząt),
- f) w przypadku nie przeznaczenia terenu po zakończeniu eksploatacji na teren produkcji, tereny należy zrekultywować 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 i parkingów wielopoziomowych - 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 niestanowiących urządzeń fotowoltaicznych oraz pozostałych obiektów – 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 przylegającej 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 oznaczone 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 pływającej 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, których realizacja nie będzie wymagała zmiany przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze;
- 2) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu: zgodnie z §14 uchwały;
- 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 Poziemych 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, których realizacja nie będzie wymagała zmiany przeznaczenia gruntów leśnych na cele nierolnicze i nieleśne;
- 2) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu: zgodnie z §14 uchwały;
- 3) wymagania parkingowe: nie dopuszcza się miejsc do parkowania;
- 4) inne szczegółowe warunki zagospodarowania terenu elementarnego: zachowanie obniżenia terenowego stale lub okresowo zlanego 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:
  - a) udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 80% powierzchni terenu,
  - b) pozostałe zasady i wskaźniki zgodnie z §14 uchwały;
- 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) teren elementarny oznaczony symbolem 4Z znajduje 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, oświetlenie,
  - 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 2017 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 Niedrzwicy (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*