

**UCHWAŁA NR LIX/437/2022
RADY MIEJSKIEJ W GOŁDAPU**

z dnia 26 września 2022 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego nad rzeką Gołdąpą pomiędzy ulicami: Generała Sikorskiego, Różaną i Lipową w Gołdapi

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2022 r. poz. 503) oraz art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2022 r. poz. 559 ze zmianami) Rada Miejska w Gołdapi po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Gołdap, uchwała co następuje:

§ 1. Uchwała się Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego nad rzeką Gołdąpą pomiędzy ulicami: Generała Sikorskiego, Różaną i Lipową w Gołdapi, zwany dalej planem.

§ 2. Zakres i granice planu zostały określone w Uchwale Nr XII/104/2019 Rady Miejskiej w Gołdapi z dnia 10 lipca 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru nad rzeką Gołdąpą pomiędzy ulicami: Generała Sikorskiego, Różaną i Lipową w Gołdapi.

§ 3. Uchwalony plan składa się:

- 1) z tekstu stanowiącego treść niniejszej uchwały;
- 2) z rysunku planu w skali 1:1000 stanowiącego załącznik nr 1 do niniejszej uchwały, zatytułowanego Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego nad rzeką Gołdąpą pomiędzy ulicami: Generała Sikorskiego, Różaną i Lipową w Gołdapi;
- 3) z rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu oraz rozstrzygnięcia o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania stanowiących odpowiednio załączniki nr 2 i 3 do niniejszej uchwały;
- 4) z danych przestrzennych sporządzonych zgodnie z art. 67a ustawy, stanowiących załącznik nr 4 do uchwały.

Rozdział .

I.

Ustalenia ogólne – dotyczące całego terenu objętego planem

§ 4. Przedmiotem ustaleń planu są:

- 1) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) przeznaczenia terenów określone symbolami:
 - MW – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
 - ZP – tereny zieleni urządzonej,
 - ZPK – tereny zieleni parkowej,
 - KD – tereny dróg publicznych;
 - Kpr – tereny ciągów pieszo-rowerowych;
 - Kpj – tereny ciągów pieszo-jezdných;
 - TI – tereny infrastruktury technicznej.
- 3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;
- 5) zasady kształtowania krajobrazu;

- 6) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej;
- 7) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 8) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu;
- 9) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie;
- 10) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 11) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu;
- 12) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej i komunikacji;
- 13) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 14) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 5. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) budynku adaptowanym – należy przez to rozumieć budynek istniejący do zachowania, który może podlegać rozbudowie, nadbudowie i przebudowie łącznie ze zmianą funkcji na zasadach określonych w ustaleniach szczegółowych dla danego terenu elementarnego;
- 2) linii rozgraniczającej tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania – należy przez to rozumieć linię obowiązującą, która nie może ulec przesunięciu w wyniku realizacji planu i która rozdziela tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć wyznaczoną na rysunku planu linię, której nie może przekroczyć elewacja budynku, z możliwością wysunięcia okapów i gzymsów do 0,5 m – w miejscach, gdzie nie oznaczono linii zabudowy odległość od granicy działki lub terenu elementarnego należy przyjmować zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) terenie elementarnym – należy przez to rozumieć teren wydzielony linią rozgraniczającą i oznaczony odrębnym symbolem.

§ 6. 1. Rysunek planu obowiązuje w następującym zakresie oznaczeń i symboli:

- 1) granic planu;
- 2) przeznaczenia terenów;
- 3) linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 4) nieprzekraczalnych linii zabudowy;
- 5) granic obszaru wpisanego do wojewódzkiego rejestru zabytków;
- 6) granice terenu ochrony pośredniej ujęcia wody;
- 7) granic obszaru szczególnego zagrożenia powodzią;
- 8) wymiarowania.

§ 7. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) do podstawowych elementów zagospodarowania przestrzennego wpływających na zachowanie, ochronę i kształtowanie ładu przestrzennego zalicza się:
 - a) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu zawarte w ustaleniach szczegółowych;
 - b) linie zabudowy oznaczone na rysunku planu;
 - c) ustalenia dotyczące kształtowania architektury, w tym: geometrii, kolorystyki i pokrycie dachów oraz kolorystyki budynków;
 - d) ustalenia dotyczące zasad lokalizacji ogrodzeń;
 - e) zakazy zabudowy;
- 2) w zakresie kolorystyki i wykończenia obiektów budowlanych na całym obszarze planu ustala się:

- a) stosowanie elewacji z przewagą kolorów: bieli, beży, szarości;
 - b) wykończenie elewacji z zastosowaniem tynków, okładzin, cegły ceramicznej, kamienia, drewna lub okładzin drewnopodobnych oraz elementów ze stali i szkła;
 - c) na elewacjach budynków dopuszcza się stosowanie rozwiązań zapewniających naturalną vegetację roślin;
- 3) w zakresie geometrii, kolorystyki i wykończenia dachów na całym obszarze planu ustala się:
- a) realizację dachów płaskich albo dachów stromych o nachyleniu połaci zawartym w przedziale od 30 do 45 stopni pod warunkiem zastosowania jednolitego rozwiązania dla całego terenu elementarnego;
 - b) dla dachów stromych ustala się obowiązek zastosowania pokrycia w kolorze czerwieni, brązu lub grafitu;
 - c) dopuszcza się stosowanie instalacji fotowoltaicznych o mocy nieprzekraczającej 100 kW;
 - d) dopuszcza się stosowanie lukarn, wykuszy, przeszkleń oraz tarasów dachowych;
- 4) w zakresie ogrodzeń na całym obszarze planu ustala się:
- a) od strony dróg publicznych zakaz stosowania ogrodzeń wyższych niż 1,6 m, ogrodzeń pełnych oraz ogrodzeń wykonanych z prefabrykowanych elementów żelbetowych;
 - b) od strony dróg publicznych oraz zieleni urządzonej należy stosować ogrodzenia ażurowe z drewna lub metalu, dopuszcza się możliwość realizacji żywopłotu lub nasadzeń z roślin pnących;
- 5) w zakresie uniwersalnego projektowania ustala się nakaz dostosowania przestrzeni publicznych oraz obiektów użyteczności publicznej do potrzeb osób o zróżnicowanych ograniczeniach mobilności i percepcji, w tym osób niepełnosprawnych oraz osób starszych, w szczególności poprzez minimalizowanie przeszkód lub ograniczeń architektonicznych, cyfrowych oraz informacyjno-komunikacyjnych.

§ 8. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) cały teren objęty planem zgodnie z Uchwałą Nr XLII/332/2021 rady Miejskiej w Gołdapi z dnia 28 września 2021 r. zlokalizowane są w granicach strefy „C” ochrony uzdrowiskowej, dla której obowiązują przepisy ustawy o lecznictwie uzdrowiskowym, uzdrowiskach i obszarach ochrony uzdrowiskowej oraz o gminach uzdrowiskowych:
 - a) w strefie ochrony uzdrowiskowej „C” udział powierzchni biologicznie czynnej powinien wynosić nie mniej niż 45%,
 - b) w strefie ochrony uzdrowiskowej „C” obowiązują zakazy i ograniczenia wynikające z przepisów o lecznictwie uzdrowiskowym, uzdrowiskach i obszarach ochrony uzdrowiskowej oraz o gminach uzdrowiskowych (art. 38 a);
- 2) na całym terenie obowiązuje zakaz lokalizacji przedsięwzięć zaliczanych do mogących zawsze i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego,
- 3) część obszaru, zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu zlokalizowana jest w granicach terenów ochrony pośredniej ujęcia wody zgodnie z Rozporządzeniem nr 5/2007 Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Warszawie – w zakresie zagospodarowania terenu obowiązują przepisy odrębne;
- 4) teren objęty planem zlokalizowany jest w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 202 Sandr Gołdap, w odniesieniu do którego obowiązują przepisy odrębne;
- 5) dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku zostały określone w ustaleniach szczegółowych dla terenów elementarnych zawartych w § 20 niniejszej uchwały.

§ 9. Zasady kształtowania krajobrazu:

- 1) zasady kształtowania krajobrazu w zakresie elementów przestrzennych wpływających na walory krajobrazowe zostały określone w § 7 poprzez ustalenie parametrów, form ogrodzenia, materiałów i kolorystyki obiektów budowlanych;
- 2) zasady kształtowania krajobrazu w zakresie ochrony walorów estetyczno-widokowych zostały określone w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów elementarnych poprzez ustalenie parametrów i wskaźników zabudowy.

§ 10. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej:

- 1) w granicach planu zlokalizowany jest fragment obszaru wpisanego do wojewódzkiego rejestru zabytków nieruchomych jako układ urbanistyczny XVI-XX na podstawie decyzji nr A-182 z dnia 10 listopada 1956 r. (NR KULT.V-2B/69-30-56), w granicach którego obowiązują przepisy w zakresie ochrony zabytków i opieki nad zabytkami;
- 2) w granicach planu nie występują obiekty ujęte w gminnej ewidencji zabytków oraz stanowiska archeologiczne, w tym ujęte w systemie AZP.

§ 11. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) w granicach planu przestrzenią publiczną są tereny dróg publicznych oznaczone symbolami KD, tereny ciągów pieszo-rowerowych i ciągów pieszo-jezdnych oznaczone symbolem Kpr i Kpj oraz tereny zieleni parkowej oznaczone symbol ZPK;
- 2) zasady umieszczania w przestrzeni publicznej obiektów małej architektury, urządzeń technicznych i reklam zostały określone w § 7 niniejszych ustaleń oraz w ustaleniach szczegółowych dla danego terenu elementarnego.

§ 12. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) w granicach planu nie wyznacza się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości;
- 2) dla procedur scalania i podziału nieruchomości wszczętych na podstawie przepisów o gospodarce nieruchomościami należy:
 - a) uwzględnić ustalenia szczegółowe dotyczące zasad podziału, w tym w zakresie minimalnej powierzchni działek budowlanych i minimalnej szerokości frontu działki,
 - b) określić minimalną szerokość frontu działki na poziomie 20 m, jeśli w ustaleniach szczegółowych nie została ustalona minimalna szerokość frontu działki;
 - c) ustalić kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego w przedziale od 60 do 120 stopni.

§ 13. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu: w granicach planu nie wyznacza się:

- a) obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej,
- b) obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji,
- c) terenów pod budowę obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²;
- d) terenów pod budowę urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW oraz ich stref ochronnych.

§ 14. Tymczasowy sposób zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu - nie ustala się tymczasowego sposobu zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu.

§ 15. Ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów:

- 1) tereny górnicze – nie występują;
- 2) obszary szczególnego zagrożenia powodzią – granice zostały określone na rysunku planu;
- 3) tereny ochrony pośredniej ujęcia wody - granice zostały określone na rysunku planu;
- 4) obszary osuwania się mas ziemnych – nie występują;
- 5) krajobrazy priorytetowe określone w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa – nie występują.

§ 16. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

- 1) adaptuje się istniejące sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;

- 2) dopuszcza się przebudowę istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz budowę nowych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej na zasadach określonych w przepisach odrębnych, pod warunkiem, że nie kolidują z ustaleniami planu;
- 3) ustala się zasadę prowadzenia nowych sieci infrastruktury technicznej jako podziemnych;
- 4) dopuszcza się realizację instalacji do produkcji energii ze źródeł odnawialnych takich jak: panele fotowoltaiczne i kolektory słoneczne oraz pompy ciepła na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 5) w zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:
 - a) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej,
 - b) przy projektowaniu sieci wodociągowej należy uwzględniać wymagania dotyczące zaopatrywania w wodę do celów przeciwpożarowych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) w zakresie odprowadzania ścieków sanitarnych ustala się: odprowadzanie ścieków sanitarnych do sieci kanalizacji sanitarnej;
- 7) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych ustala się:
 - a) wody opadowe i roztopowe z nawierzchni utwardzonych dróg, parkingów i placów manewrowych należy odprowadzać zgodnie z przepisami odrębnymi, w szczególności dotyczącymi prawa wodnego oraz ochrony środowiska,
 - b) wody opadowe i roztopowe z powierzchni dachów należy odprowadzić do kanalizacji deszczowej lub zagospodarować w granicach własnej działki bez szkody dla gruntów sąsiednich zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 8) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:
 - a) adaptuje się istniejące sieci i urządzenia elektroenergetyczne, w tym stacje transformatorowe i linie napowietrzne oraz linie kablowe,
 - b) lokalizację obiektów budowlanych w stosunku do sieci i urządzeń elektroenergetycznych należy realizować zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) dopuszcza się przebudowę oznaczonej na rysunku planu sieci elektroenergetycznej;
- 9) zaopatrzenie w gaz należy realizować z sieci gazowej, a lokalizację obiektów budowlanych w stosunku do sieci gazowej należy realizować na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 10) w zakresie wyposażenia w sieć telekomunikacyjną ustala się:
 - a) linie telekomunikacyjne należy projektować i realizować na zasadach określonych w przepisach odrębnych,
 - b) w przypadku kolizji projektowanych obiektów z urządzeniami telekomunikacyjnymi należy je przebudować i dostosować do projektowanego zagospodarowania terenu na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 11) w zakresie zaopatrzenia w ciepło ustala się wykorzystanie indywidualnych lub zbiorowych źródeł ciepła z użyciem technologii zapewniających zachowanie norm emisji spalin wynikających z przepisów odrębnych;
- 12) w zakresie usuwania odpadów stałych ustala się:
 - a) gospodarkę odpadami należy realizować zgodnie z przepisami odrębnymi, w tym z zasadami określonymi w regulaminie utrzymania czystości i porządku w gminie;
 - b) zakaz przetwarzania oraz tymczasowego magazynowania odpadów, a także przeróbki odpadów w granicach własnej działki lub terenu elementarnego.

§ 17. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

- 1) podstawowy układ komunikacyjny w granicach planu stanowi ulica Różana połączona z systemem komunikacyjnym miasta poprzez ulicę Generała Sikorskiego oraz ulicę Słoneczną, zlokalizowane poza granicami planu;

- 2) ulica Różana w części zachodniej, oznaczona jako droga publiczna KD.01, zakończona jest placem nawrotowym, w części wschodniej, oznaczona jako droga publiczna KD.02 również zakończona jest placem nawrotowym,
- 3) pomiędzy odcinkami KD.01 i KD.02 ulica Różana oznaczona jest jako ciąg pieszo-jezdny z priorytetem dla ruchu pieszego i rowerowego (droga o ruchu uspokojonym),
- 4) minimalną liczbę oraz sposób realizacji miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową należy ustalić zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 18. W granicach planu nie przewiduje się inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym oraz lokalnym.

§ 19. W granicach planu do zadań własnych gminy zalicza się:

- a) realizację sieci wodociągowej i kanalizacyjnej;
- b) realizację dróg publicznych oznaczonych symbolem KD.

Rozdział . II.

Ustalenia szczegółowe – dotyczące terenów elementarnych.

§ 20. Dla terenów elementarnych wydzielonych liniami rozgraniczającymi ustala się następujące warunki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

| Symbol przeznaczenia terenu elementarnego | Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu elementarnego |
|--|--|
| MW.01 | <p>Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej Przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna. Przeznaczenie uzupełniające: nie ustala się.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1)zabudowę należy realizować w formie celowo komponowanego osiedla uwzględniającego zasadę otwarcia krajobrazowego na tereny zieleni parkowej oznaczone symbolem ZPK, 2)w ramach przeznaczenia podstawowego dopuszcza się realizację ciągów pieszych i rowerowych, dojazdów, miejsc postojowych, terenów rekreacji i zieleni oraz infrastruktury technicznej; 3)adaptuje się istniejącą zabudowę; 4)minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych – 2000m²; 5)nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu; 6)wysokość zabudowy: dla budynków maksymalnie 3 kondygnacje nadziemne, jednak nie więcej niż 14,0 m, dla pozostałych obiektów budowlanych - nie więcej niż 6,0m; 7)geometria dachów – dachy płaskie albo dachy dwuspadowe, o symetrycznym kącie nachylenia połączenia głównych zawartym w przedziale od 30 do 45 stopni pod warunkiem zastosowania jednolitego rozwiązania dla całego terenu elementarnego; 8)w zakresie kolorystyki obiektów budowlanych obowiązują ustalenia zawarte w §7; 9)maksymalny udział powierzchni zabudowy do powierzchni działki budowlanej: 0,40; 10)minimalna i maksymalna intensywność zabudowy: od 0,20 do 1,20; 11)minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 30%; 12)miejsca do parkowania należy lokalizować jako wbudowane (hale garażowe) lub na powierzchni (rotacyjne) w granicach własnej działki, w liczbie nie mniejszej niż 1,2 miejsca na 1 lokal mieszkalny plus 1 miejsce na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej usług; 13)ustala się dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych zgodnie z przepisami odrębnymi. |
| ZP.01 | <p>Tereny zieleni urządzonej</p> <ol style="list-style-type: none"> 1)zieleni wysoka o walorach izolacyjnych, wpływająca na kształtowanie klimatu miasta; 2)obowiązuje zachowanie istniejącego cennego drzewostanu, dopuszcza się prowadzenie prac sanitarnych i porządkowych; 3)obowiązuje zakaz zabudowy; |

| | |
|--|--|
| | <p>4)dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;</p> <p>5)obowiązuje zakaz lokalizacji reklam;</p> <p>6)ustala się dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych zgodnie z przepisami odrębnymi.</p> |
| <p>ZPK.01 ZPK.02 ZPK.03</p> | <p>Tereny zieleni parkowej</p> <p>Park miejski o charakterze publicznym stanowiący uzupełnienie terenów rekreacyjno-wypoczynkowych.</p> <p>Zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu w granicach terenu elementarnego ZPK.02 i ZPK.03 zlokalizowany jest obszar ujęty w wojewódzkim rejestrze zabytków nieruchomości, w stosunku, do którego obowiązują zasady zawarte w § 10 niniejszych ustaleń.</p> <p>1)tereny zieleni parkowej należy kształtować w formie celowo komponowanego założenia rekreacyjno-wypoczynkowego z wyeksponowaniem lokalnych walorów przyrodniczych;</p> <p>2)obowiązuje zakaz zabudowy za wyjątkiem obiektów małej architektury, dla których ustala się następujące parametry:</p> <p>a)wysokość do 4,5 m;</p> <p>b)wskaźnik intensywności zabudowy do 0,2;</p> <p>3)dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;</p> <p>4)dopuszcza się lokalizację ciągów pieszych i rowerowych, a także urządzeń sportowo-rekreacyjnych, takich jak: boiska, place zabaw, skateparki itp.</p> <p>5)obowiązuje zakaz lokalizacji reklam;</p> <p>6)ustala się dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych zgodnie z przepisami odrębnymi.</p> |
| <p>Kpj.01 Kpj.02</p> | <p>Tereny ciągu pieszo-jezdnego</p> <p>1)ciąg pieszo-jezdny stanowiący połączenie dwóch odcinków ulicy Różanej – ustala się priorytet dla ruchu pieszego;</p> <p>2)minimalna szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu;</p> <p>3)dopuszcza się lokalizację sieci infrastruktury technicznej.</p> |
| <p>Kpr.01</p> | <p>Tereny ciągu pieszo-rowerowego</p> <p>Zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu część terenu elementarnego Kpr.01 zlokalizowana jest w obszarze ujętym w wojewódzkim rejestrze zabytków nieruchomości, w stosunku, do którego obowiązują zasady zawarte w § 10 niniejszych ustaleń.</p> <p>1)droga rowerowa stanowiąca element regionalnego systemu tras rowerowych;</p> <p>2)minimalna szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu;</p> <p>3)dopuszcza się lokalizację sieci infrastruktury technicznej.</p> |
| <p>KD.01 KD.02</p> | <p>Tereny dróg publicznych</p> <p>1)ulice o ruchu uspokojonym zakończone placem nawrotowym;</p> <p>2)minimalna szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu;</p> <p>3)minimalna szerokość jezdni – zgodnie z przepisami o drogach publicznych;</p> <p>4)dopuszcza się lokalizację sieci infrastruktury technicznej;</p> <p>5)miejsca do parkowania należy lokalizować zgodnie z przepisami odrębnymi.</p> |
| <p>TI.01</p> | <p>Tereny infrastruktury technicznej</p> <p>1)teren istniejącej infrastruktury technicznej;</p> <p>2)dopuszcza się urządzenie miejsc postojowych.</p> |

Rozdział .

III.

Ustalenia końcowe.

§ 21. Ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 30%.

§ 22. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Gołdapi.

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

Przewodniczący Rady
Miejskiej

Wojciech Hołdyński

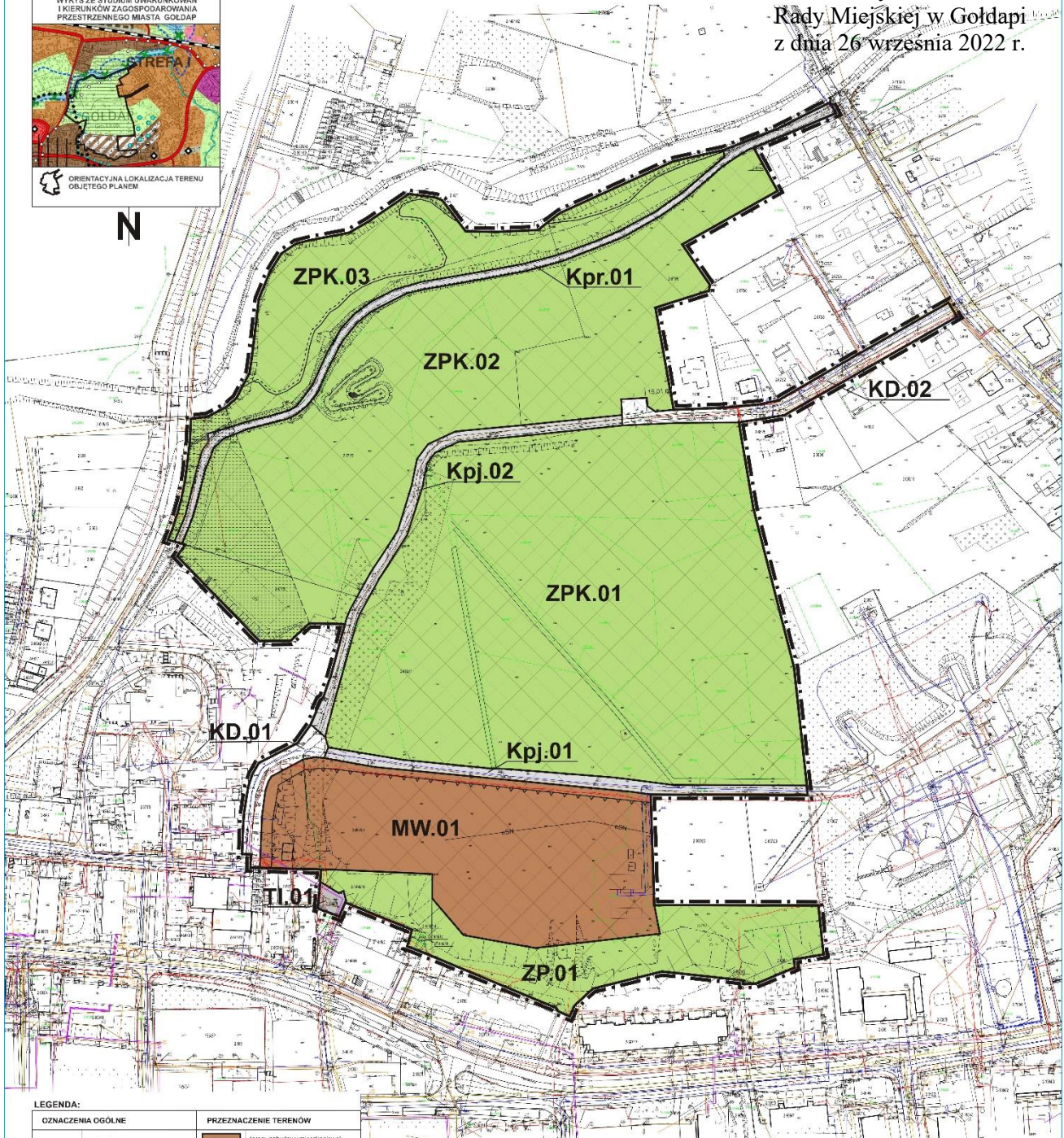
MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OBSZARU POŁOŻONEGO NAD RZEKĄ GOŁDAPĄ, MIĘDZY ULICAMI: GENERAŁA SIKORSKIEGO, RÓŻANĄ I LIPOWĄ

SKALA 1:1000
0 10 50 100

Załącznik nr 1
do Uchwały Nr LIX/437/2022
Rady Miejskiej w Gołdapi
z dnia 26 września 2022 r.



N



LEGENDA:

| OZNACZENIA OGÓLNE | PRZEZNACZENIE TERENÓW |
|--|---|
| --- granice planu | MW tereny zabudowy mieszkaniowej wielopiętrowej |
| --- linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnym zasobach zagospodarowania | ZPK tereny zieleni parkowej |
| --- granice obszarów szeregowego zagospodarowania | ZP tereny zieleni użytkowej |
| --- granice obszaru ochrony pośredniej ujścia wody | TI tereny infrastruktury technicznej |
| --- granice obszaru woszanego do wojewódzkiego rejestru zabytków | KD tereny obsługi publicznych |
| --- granice obszaru ścisłej ochrony krajobrazu | Kpj tereny ciągów pieszo-jazdnych |
| --- granice wydzielenia | Kpr tereny ciągów pieszo-rowerowych |
| --- wymiarowanie | |

MD PROJECT
PROJEKTOWANIE ARCHITEKTURA

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru nadbrzeżnego nad rzeką Gołdą, pomiędzy ulicami: Generała Sikorskiego, Różaną i Lipową w Gołdapi

Projektant: Dariusz Łabacki
Data: 9-2022

Klient: UMIAST GOŁDAP

Załącznik nr 2
do Uchwały Nr LIX/437/2022
Rady Miejskiej w Gołdapi
z dnia 26 września 2022 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu

dotyczy: Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego nad rzeką Gołdapą pomiędzy ulicami:

Generała Sikorskiego, Różaną i Lipową w Gołdapi

Zgodnie z art. 17 pkt 11 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503) rozstrzyga się uwagi, które wpłynęły do projektu planu w sposób następujący:

| Lp. | Data wpływu | Imię i Nazwisko | Teren objęty uwagą | Treść uwagi (skrót) | Rozstrzygnięcie Burmistrza | Rozstrzygnięcie Rady | Uzasadnienie |
|-----|-------------|--|--------------------|--|----------------------------|----------------------|---|
| 1 | 17-05-2022 | Mieszkańcy Gołdapi: (wykaz podpisów w uwadze) | tereny: MW.01 | Sprzeciw wobec lokalizacji zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usługowej w granicach planu. Również sprzeciw wobec zabudowy usługowej. Lokalizacja zabudowy spowoduje nadmierne obciążenie ruchem samochodowym – postulat ograniczenia ruchu kołowego na konsultowanym terenie. Zagrożenie dla stabilności skarpy od strony ul. Padarewskiego, na której stoją budynki wielorodzinne. Położenie części obszaru w granicach pośredniej ochrony ujęcia wody. | niewwzględniona | | Lokalizacja zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej o charakterze ekstensywnym jest zgodna z kierunkami zagospodarowania przestrzennego miasta wynikającymi z obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Gołdapi. Powierzchnia terenu przeznaczona pod zabudowę mieszkaniową do całego terenu objętego planem wynosi zaledwie 14%. Biorąc pod uwagę wysokość zabudowy (do 3 kondygnacji nadziemnych) i niewielki wskaźnik zabudowy należy uznać, że będzie to zabudowa o charakterze ekstensywnym, dobrze wpisująca się w sposób zagospodarowania tej części miasta. Dojazd do terenu będzie realizowany z drogi publicznej oznaczonej symbolem KD.01 stanowiącej przedłużenie ul. Różanej – nie dopuszcza się innych rozwiązań komunikacyjnych. Dostępne badania geologiczne pokazują, że projektowana zabudowa nie stanowi zagrożenia dla zabudowy wielorodzinnej zlokalizowanej na skarpie przy ul. Padarewskiego. W zakresie lokalizacji stref ochronnych ujęcia wody projekt planu uzyskał wszelkie wymagane przepisami prawa uzgodnienia i opinie. |
| 2 | 21-04-2022 | Mieszkańcy Gołdapi: | cały obszar planu | Ustalenie priorytetu dla ruchu pieszego na terenie | niewwzględniona | | Lokalizacja zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej o charakterze ekstensywnym jest zgodna z kierunkami zagospodarowania przestrzennego |

| | | | | | | |
|--|--|---------------------------|--|--|--|---|
| | | (wykaz podpisów w uwadze) | | <p>KPJ.02 w części niezbudowanej domami mieszkalnymi i jednocześnie dopuszczenie ciągu jezdnego dla ulicy Różanej.</p> <p>Zmiana planowanej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej na zabudowę jednorodzinną. zakaz dojazdu do przyszłego osiedla ul. Różaną od strony ul. Sokorskiego.</p> <p>Zakaz dojazdu do ul. Słonecznej poprzez ul. Różaną przez osiedle zabudowy jednorodzinnej. wskazany dojazd od strony centrum.</p> | | <p>miasta wynikającymi z obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Gołdap. Biorąc pod uwagę wysokość zabudowy (do 3 kondygnacji) i niskie wskaźniki zabudowy należy uznać, że projektowana zabudowa wielorodzinna nie będzie się znacząco różniła od zabudowy jednorodzinnej w układzie szeregowym. Ze względu na ukształtowanie terenu dachy projektowanej zabudowy będą zlokalizowane poniżej parteru zabudowy wielorodzinnej zlokalizowanej na skarpie przy ul. Padarewskiego.</p> <p>Z ustaleń planu wynika, że dla ciągu pieszo-jezdnego KPJ.02 ustalono priorytet ruchu pieszego. Dojazd do terenu będzie realizowany z drogi publicznej oznaczonej symbolem KD.01 stanowiącej przedłużenie ul. Różanej – nie dopuszcza się innych rozwiązań komunikacyjnych.</p> |
|--|--|---------------------------|--|--|--|---|

Załącznik nr 3
do Uchwały Nr LIX/437/2022
Rady Miejskiej w Gołdapi
z dnia 26 września 2022 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania:

dotyczy: Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego nad rzeką Gołdapą pomiędzy ulicami: Generała Sikorskiego, Różaną i Lipową w Gołdapi.

Zgodnie z art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2022 r. poz. 503) rozstrzyga się o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy ujętych w Miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego nad rzeką Gołdapą pomiędzy ulicami: Generała Sikorskiego, Różaną i Lipową w Gołdapi w sposób następujący - w granicach planu do zadań własnych gminy z zakresu infrastruktury technicznej i komunikacji należą:

- realizację sieci wodociągowej i kanalizacyjnej;
- realizację dróg publicznych oznaczonych symbolem KD.

Zasady finansowania i harmonogram realizacji zgodny z Wieloletnim Planem Inwestycyjnym.

Załącznik nr 4
do Uchwały Nr LIX/437/2022
Rady Miejskiej w Gołdapi
z dnia 26 września 2022 r.

Dane przestrzenne aktu

dotyczy: Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego nad rzeką Gołdapą pomiędzy ulicami: Generała Sikorskiego, Różaną i Lipową w Gołdapi.

Zgodnie z art. 67a ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2022 r. poz.503) dane przestrzenne tworzone dla Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego nad rzeką Gołdapą pomiędzy ulicami: Generała Sikorskiego, Różaną i Lipową w Gołdapi stanowią załącznik nr 4 do uchwały.

**UZASADNIENIE do Uchwały Nr LIX/437/2022 Rady Miejskiej w Gołdapi z dnia 26 września 2022 r.
w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego nad
rzeką Goldapą pomiędzy ulicami: Generała Sikorskiego, Różaną i Lipową w Gołdapi**

Uzasadnienie sporządzone zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2021 r. poz. 741 ze zmianami).

1) Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2 – 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

Zgodnie ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Gołdap południowa część terenu objętego planem została wskazana jako kierunki rozwoju terenów wielofunkcyjnych

o wysokiej intensywności, natomiast północna część jako tereny zieleni.

Ustalenia planu spełniają wymagania art. 1 ust 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym poprzez między innymi: określenie wymagań ładu przestrzennego w ustalenia szczegółowych dla terenu elementarnego, określenie walorów architektonicznych i krajobrazowych, poprzez wskazanie zasad ochrony oraz zasad kształtowania krajobrazu, określenie wymagań ochrony środowiska oraz wymagań ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej poprzez ustalenie zasad ochrony. Dodatkowo uwzględniono również wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych. W ustaleniach planu wprowadzono zapisy określające zasady realizacji zabudowy

z uwzględnieniem bezpośredniego sąsiedztwa.

W ustaleniach planu uwzględniono również walory ekonomiczne przestrzeni oraz prawo własności, a także potrzeby interesu publicznego oraz potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa. Ponadto wzięto pod uwagę potrzeby w zakresie infrastruktury technicznej, w tym potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody.

Burmistrz Miasta jako organ sporządzający projekt planu, zważył interes publiczny i interes prywatny, w tym zgłoszone wnioski i uwagi do projektu planu wynikające z ochrony interesu prawnego podmiotów władających nieruchomościami. W trakcie procedury zachowano pełną jawność i przejrzystość procedur planistycznych. Udział społeczeństwa w pracach nad planem zagospodarowania przestrzennego został zagwarantowany w sposób zwyczajowo przyjęty w gminie oraz poprzez użycie środków komunikacji elektronicznej.

Kształtowanie struktur przestrzennych i planowanej zabudowy, uwzględnia wymagania ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walory ekonomiczne przestrzeni. Na terenach, gdzie sytuuje się nową zabudowę uwzględniono dążenie do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego. Nowa zabudowa lokalizowana jest w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego oraz łatwe przemieszczanie się pieszych i rowerzystów. Tereny przyległe do obszaru objętego planem miejscowym posiadają w pełni wykształconą zwartą strukturę funkcjonalno-przestrzennej. W granicach planu dążono do uzupełnienia istniejącej w sąsiedztwie zabudowy. W związku z powyższym plan spełnia wymogi ustawowe.

2) Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, wraz z datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2:

Przedmiotowy plan jest zgodny z wynikami analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy, dla której Rada Miejska w Gołdapi podjęła Uchwałę Nr XXX/202/2016 z dnia 30 listopada 2016 r. w sprawie oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Gołdap oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

3) Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy:

Teren planu miejscowego zlokalizowany jest w sąsiedztwie istniejącej zabudowy wyposażonej w niezbędną infrastrukturę techniczną, ponadto na wnioskowanym terenie występują sieci elektroenergetyczne, telekomunikacyjne. W zakresie infrastruktury technicznej obszar planu posiada możliwość wyposażenia w niezbędne sieci, natomiast w zakresie komunikacji - główną oś stanowi ulica Lipowa oraz Generała Sikorskiego. W granicach planu przewiduje się realizację zadań własnych gminy z zakresu infrastruktury technicznej (drogi publiczne oznaczone symbolem KD).

Biorąc powyższe pod uwagę należy uznać, że teren objęty planem posiada optymalne predyspozycje do przeznaczenia pod funkcje przewidziane planem, co skutkować będzie zwiększeniem wpływów do budżetu gminy.