



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA WARMIŃSKO-MAZURSKIEGO

Olsztyn, dnia czwartek, 21 listopada 2024 r.

Poz. 5054

UCHWAŁA NR X/65/2024 RADY MIEJSKIEJ W GOŁDAPI

z dnia 9 października 2024 r.

w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów położonych w śródmieściu Gołdapi ograniczonych ulicami: Królewiecką, Armii Krajowej, Tatyzy i Jaćwieską

Na podstawie art. 20 ust. 1 w związku z art. 14 ust. 8 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130) w związku z 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), Rada Miejska w Gołdapi uchwala, 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. Uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów położonych w śródmieściu Gołdapi ograniczonych ulicami: Królewiecką, Armii Krajowej, Tatyzy i Jaćwieską zwaną w dalszej części uchwały „planem”, w granicach określonych na załączniku nr 1 do niniejszej uchwały. Plan obejmuje obszar o powierzchni około 0,3 ha.

2. Integralną częścią uchwały są następujące załączniki:

- 1) załącznik nr 1 – rysunek zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w skali 1:500 zwany dalej „rysunkiem planu”;
- 2) załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag złożonych do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;
- 3) załącznik nr 3 – rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w zmianie miejscowego planu 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 literowym lub cyfrowo - literowym zwanym dalej „symbolem terenu”. Cyfry oznaczają numer identyfikacyjny terenu elementarnego, a litery oznaczają przeznaczenie terenu elementarnego.

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 terenu:
 - a) obowiązująca linia zabudowy,
 - b) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 5) granice terenów i obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów:
 - a) budynek ujęty w gminnej ewidencji zabytków,
 - b) obszar wpisany do rejestru zabytków województwa warmińsko – mazurskiego – część miasta Gołdap/ układ urbanistyczny, nr rej. 69 z dn.10.11.1956 r. – cały obszar planu,
 - c) strefa „C” ochrony uzdrowiskowej – cały obszar planu.

§ 4. 1. Następujące określenia w planie oznaczają:

- 1) **kąt nachylenia połaci dachowych** – kąt pochylenia płaszczyzny połaci dachu względem płaszczyzny poziomej ostatniego stropu; kąt nachylenia połaci dachowych nie odnosi się do elementów takich jak: lukarny, zadaszenia wejść, zadaszenia ogrodów zimowych i innych drugorzędnych elementów budynku;
- 2) **symetria dachu** - symetria kąta nachylenia połaci dachowych względem pionowej płaszczyzny przechodzącej przez kalenicę dachu;
- 3) **linie zabudowy**:
 - a) obowiązująca linia zabudowy - linia, ograniczająca obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków, na której to linii ustala się obowiązek usytuowania zewnętrznej ściany budynku, przy czym obowiązująca linia zabudowy nie dotyczy drugorzędnych elementów budynku wysuniętych nie więcej niż 0,5 m, takich jak: podokienniki, okapy, gzymsy,
 - b) nieprzekraczalna linia zabudowy – linia ograniczająca obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków; przed tę linię nie może być wysunięta nadziemna ściana budynku, przy czym nieprzekraczalna linia zabudowy nie dotyczy:
 - części podziemnych budynku zagłębionych całkowicie poniżej poziomu otaczającego terenu,
 - drugorzędnych elementów budynku wysuniętych nie więcej niż 1,5 m, takich jak: podokienniki, okapy, gzymsy, balkony, loggie, werandy, wykusze, ryzality, zadaszenia nad wejściem, nadwieszania wystające poza obrys budynku powyżej pierwszej kondygnacji,
 - schodów zewnętrznych, pochylni, tarasów na gruncie,
 - budynków istniejących w zakresie ich przebudowy, nadbudowy, remontu i zmiany sposobu użytkowania, o ile pozostałe ustalenia planu nie stanowią inaczej;
- 4) **przepisy odrębne** – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi;
- 5) **system NCS** – należy przez to rozumieć międzynarodowy system kodyfikacji barw Natural Colour System, powszechnie stosowany w budownictwie do określania kolorów elewacji i ich elementów;
- 6) **teren elementarny** – obszar wydzielony liniami rozgraniczającymi o jednakowych zasadach zagospodarowania, którego przeznaczenie zostało określone w ustaleniach szczegółowych, przeznaczony także pod drogi, zielen, sieci i urządzenia sieciowe infrastruktury technicznej z zastrzeżeniem §14 niniejszej uchwały;

- 7) **usługi** – należy przez to rozumieć działalność prowadzoną w całości lub w części obiektów budowlanych, której celem jest zaspokajanie potrzeb ludności, a nie wytwarzanie bezpośrednio metodami przemysłowymi. Usługi nie obejmują funkcji polegających na prowadzeniu działalności produkcyjnej, przemysłowej, składowej, wszelkiego rodzaju baz oraz zajezdni;
- 8) **usługi nieuciążliwe** – usługi nie powodujące okresowego lub stałego pogorszenia stanu środowiska i przekroczenia dopuszczalnych standardów jakości środowiska przewidzianych dla funkcji mieszkaniowej a także nie stanowiące zagrożenia dla funkcji mieszkaniowej pod względem sanitarnym i pożarowym;
- 9) **miejsca do parkowania pojazdów zaopatrzone 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;
- 10) **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 planu nie są zagospodarowaniem tymczasowym;
- 11) **monochromat** - jednokolorowa grafika w odcieniach tej samej barwy wraz z bielą i czernią, które różnic może wyłącznie nasycenie lub jaskrawość (nie odcień).

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

DZIAŁ II.

Ogólne zasady zabudowy i zagospodarowania terenu

Rozdział 1.

Przeznaczenie terenów elementarnych

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

- 1) **MW-U** – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oraz / lub usługowej,
- 2) **KDL** – teren komunikacji drogowej publicznej – teren drogi lokalnej.

2. Wszelkie niezbędne do prawidłowego funkcjonowania miasta obiekty i urządzenia, a w szczególności: sieci, urządzenia sieciowe i obiekty infrastruktury technicznej, w tym związanej z obronnością państwa i ochroną przeciwpowodziową, zieleń urządzona, obiekty małej architektury, dojazdy, ciągi piesze, miejsca do parkowania można realizować na obszarze całego planu w sposób niekolidujący z innymi ustaleniami planu i z przepisami odrębnymi, o ile pozostałe ustalenia planu nie stanowią inaczej.

Rozdział 2.

Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego oraz zasady kształtowania krajobrazu

§ 6.1. Obszar planu położony jest w strefie zabudowy śródmiejskiej w rozumieniu przepisów prawa budowlanego dotyczących zabudowy śródmiejskiej.

2. Zasady kształtowania kolorystyki obiektów budowlanych:

- a) kolorystyka budynków stonowana i zharmonizowana z naturalnymi kolorami otaczającego krajobrazu, z dopuszczeniem stosowania materiałów takich jak: kamień, drewno, niebarwione szkło, cegła,
- b) na powierzchniach tynkowanych lub wykonanych z betonu barwionego należy stosować barwy zawierające się w przedziale od 0000 do 2020 (w oparciu o system NCS), co oznacza nie więcej niż 20% czerni w barwie oraz nie więcej niż 20% chromatyczności, z zastrzeżeniem lit. c,
- c) dopuszcza się zastosowanie barw o wyższym nasyceniu (z wyłączeniem barw jaskrawych) w celu zaakcentowania detali architektonicznych lub jeżeli barwy te zostaną zastosowane na powierzchni elewacji nieprzekraczającej 15% powierzchni całej elewacji budynku, na której są zastosowane,

d) obowiązuje zakaz stosowania do wykończenia elewacji budynków okładzin z tworzyw sztucznych typu siding i blachy trapezowej.

3. Zasady kształtowania pokryć dachowych:

- a) w przypadku dachów o kącie nachylenia połaci dachowych powyżej 10° – pokrycie dachu w odcieniach czerwieni, matową dachówką ceramiczną,
- b) w przypadku dachów innych niż określonych w lit. a dopuszcza się pokrycie dachów w odcieniach czerwieni, brązu i grafitu.

4. Na dachach i elewacjach budynków nie dopuszcza się lokalizacji paneli fotowoltaicznych, z wyłączeniem dachów płaskich nad lukarnami, pod warunkiem płaskiej lokalizacji paneli równoległe do połaci dachu. Panele fotowoltaiczne w kolorze pokrycia dachu.

5. Pozostałe zasady kształtowania krajobrazu zostały ustalone w ustaleniach szczegółowych niniejszej uchwały poprzez określenie parametrów i gabarytów zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu.

Rozdział 3.

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu

§ 7. 1. Ustala się:

- 1) w przypadku wycinki drzew ustala się obowiązek nowych nasadzeń w proporcji jedno nowe nasadzenie na jedno drzewo wycięte; w przypadku wycinki drzew zlokalizowanych wzdłuż ul. Partyzantów i ul. Tatyży, nasadzenia nowych drzew wzdłuż tych ulic;
- 2) wprowadzanie wyłącznie gatunków drzew i krzewów zgodnych z warunkami siedliskowymi;
- 3) przystosowanie terenów zieleni urządzonej na terenie elementarnym oznaczonym symbolem MW-U do małej retencji wód opadowych i roztopowych.

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

- 1) zakres uciążliwości obiektów i prowadzonej działalności nie może powodować przekroczenia standardów jakości środowiska na terenach sąsiednich;
- 2) wyklucza się lokalizację następujących działalności i przedsięwzięć:
 - a) polegających na składowaniu, segregacji, odzysku, unieszkodliwianiu lub przetwarzaniu odpadów, w tym odpadów niebezpiecznych i magazynowaniu wszelkich odpadów, w tym odpadów niebezpiecznych,
 - b) przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko,
 - c) przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego związanych z budową sieci i urządzeń infrastruktury technicznej niezbędnych do obsługi terenu.

3. W zakresie ochrony przed hałasem i wibracjami:

- 1) dopuszczalne poziomy hałasów w środowisku regulują przepisy odrębne, i tak na terenie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oraz / lub usługowej oznaczonej symbolem MW-U obowiązuje dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenu określonego w przepisach w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku;
- 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 stały pobyt ludzi zastosowanie środków technicznych doprowadzających poziom hałasu do obowiązujących norm.

Rozdział 4.

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

§ 8. 1. Obszar planu znajduje się na obszarze wpisanym do rejestru zabytków decyzją z dnia 10.11.1956 r. pod numerem A-182 jako układ urbanistyczny miasta Gołdap – obszar podlega ochronie konserwatorskiej na zasadach określonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

2. Na obszarze wpisanym do rejestru zabytków ustala się:

- 1) zakaz lokalizacji wolnostojących wież ze stacjami bazowymi telefonii komórkowej;
- 2) zakaz sytuowania reklam na balustradach balkonów i loggi oraz na ogrodzeniach,
- 3) dopuszcza się sytuowanie reklamy wyłącznie na elewacji nieposiadającej otworów okiennych (z wyłączeniem otworów okiennych klatek schodowych, pomieszczeń technicznych, piwnic i poddaszy) i wyłącznie w formie muralu reklamowego wykonanego bezpośrednio na ścianie obiektu technikami plastycznymi (rozumianymi jako ręcznie wytworzonej informacji wizualnej, w szczególności: malunku, rysunku, mozaiki, sgraffito, witrażu, metaloplastyki) o powierzchni ekspozycji reklamy nie większej niż 30% powierzchni elewacji; kolorystyka muralu reklamowego: stosowanie monochromatu lub barw zaczerpniętych z obiektu, na którym jest sytuowany.

3. Budynek mieszkalny usytuowany przy ul. Jaćwieskiej 19 (oznaczony na rysunku planu) jest ujęty w gminnej ewidencji zabytków. Obowiązują następujące zasady ochrony:

- 1) ochronie podlega historyczna: bryła budynku oraz forma architektoniczna, geometria dachu, stosowane materiały budowlane, artykulacja i sposób opracowania elewacji (w tym: kształt otworów okiennych i drzwiowych, podziały w stolarce otworowej, detal architektoniczny, boniowanie, sposób opracowania gzymsów);
- 2) obowiązuje zakaz dokonywania zmian w budynku mogących doprowadzić do utraty wartości zabytkowej (tj. nadbudowy, rozbudowy).

Rozdział 5.

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

§ 9. 1. Na obszarze planu ogólnodostępną przestrzeń publiczną stanowią tereny komunikacji drogowej publicznej – tereny dróg lokalnych oznaczone symbolami 1KDL (ul. Partyzantów) i 2KDL (ul. Tatyzy).² Na obszarze planu obowiązują następujące wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) kształtowanie ogólnodostępnych przestrzeni publicznych w sposób tworzący warunki publicznej aktywności;
- 2) zagospodarowanie terenów przestrzeni publicznej bez barier architektonicznych i komunikacyjnych dla osób ze szczególnymi potrzebami, w sposób zapewniający ciągłość i dostępność przestrzeni publicznych dla tych osób; przejścia dla pieszych przez jezdnię należy realizować na wysokości chodnika, a szerokość chodnika należy dostosować do potrzeb osób ze szczególnymi potrzebami, w tym osób poruszających się na wózkach inwalidzkich oraz osób z niepełnosprawnością wzroku i słuchu;
- 3) w przestrzeni publicznej:
 - a) dopuszcza się lokalizację urządzeń sieciowych i podziemnych sieci infrastruktury technicznej, a także urządzeń wyposażenia technicznego z zastrzeżeniem §8 ust. 2 pkt 1 i §14 niniejszej uchwały,
 - b) dopuszcza się lokalizację zieleni,
 - 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. Obszar planu znajduje się w granicach strefy „C” ochrony uzdrowiskowej, w której obowiązują zasady ujęte w formie nakazów i zakazów, zawartych w przepisach odrębnych.

2. W strefie „C” ochrony uzdrowiskowej należy:

- 1) przestrzegać przepisów ustawy o lecznictwie uzdrowiskowym, uzdrowiskach i obszarach ochrony uzdrowiskowej oraz o gminach uzdrowiskowych;
- 2) utrzymać wskaźnik powierzchni terenów biologicznie czynnych, który wynosi nie mniej niż 45% powierzchni strefy.

3. Na obszarze planu nie występują:

- 1) tereny górnicze;
- 2) obszary szczególnego zagrożenia powodzią;
- 3) obszary osuwania się mas ziemnych.

4. W odniesieniu do terenów objętych planem, na dzień dokonania uzgodnienia projektu planu (tj. na dzień 16.07.2024 r.), nie wykonano audytu krajobrazowego ani w obowiązującym planie zagospodarowania przestrzennego województwa nie wskazano krajobrazów priorytetowych.

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 nie mniejsza niż 250 m²;
- 2) szerokość frontu nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejsza niż 10,0 m;
- 3) kąt położenia granic nowo wydzielonej działki budowlanej w stosunku do pasa drogowego od 70° do 110°.

Rozdział 8.

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

§ 12. 1. W obrębie działek budowlanych i dróg należy zapewnić zaopatrzenie w wodę dla celów przeciwpożarowych oraz zapewnić drogi dojazdowe dla samochodów straży pożarnej.

2. Ustalone w niniejszej uchwale minimalne powierzchnie nowo wydzielonych działek budowlanych nie dotyczą wydzielen geodezyjnych dla dróg, sieci, obiektów i urządzeń sieciowych infrastruktury technicznej (takich jak stacja transformatorowa czy przepompownia ścieków), których można dokonywać niezależnie od przyjętych ustaleń, lecz zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. Dopuszcza się wydzielenie mniejszej działki budowlanej, niż przewidują ustalenia niniejszej uchwały, na poprawę warunków zagospodarowania sąsiedniej działki budowlanej lub regulację stanu prawnego, pod warunkiem scalenia nowo wydzielonej działki z działką budowlaną na rzecz której nastąpił podział w celu poprawy warunków jej zagospodarowania.

Rozdział 9.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

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

- 1) teren komunikacji drogowej publicznej – teren drogi lokalnej oznaczony symbolem 1KDL (istniejąca ul. Partyzantów),

2) teren komunikacji drogowej publicznej – teren drogi lokalnej oznaczony symbolem 2KDL (istniejąca ul. Tatyzy).

2. Układ komunikacyjny na obszarze planu połączony jest z zewnętrznym układem komunikacyjnym miasta poprzez ulice publiczne: ul. Jaćwieską, ul. Armii Krajowej, ul. Królewiecką.

3. Wymagania w zakresie minimalnej liczby miejsc do parkowania, w tym minimalny udział miejsc na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową został ustalony w §17 w ustaleniach szczegółowych dla terenu elementarnego oznaczonego symbolem MW-U.

4. Ustala się minimalny udział miejsc na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na terenach komunikacji drogowej oznaczonych symbolami KDL zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 10.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

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

- 1) dopuszcza się budowę nowych, przebudowę, rozbudowę lub likwidację istniejących sieci infrastruktury technicznej;
- 2) nowe sieci elektroenergetyczne, telekomunikacyjne, ciepłownicze, gazowe, wodociągowe i kanalizacyjne wyłącznie podziemne;
- 3) dopuszcza się realizację sieci niskonapięciowych dla telekomunikacji, telewizji kablowej, ochrony obiektów i innych;
- 4) dopuszcza się realizację innych urządzeń infrastruktury technicznej i obiektów sieciowych infrastruktury technicznej wynikających z technicznych warunków realizacji inwestycji i przepisów odrębnych;
- 5) sieci, urządzenia i obiekty sieciowe infrastruktury technicznej należy projektować z rozproszaniem na terenach komunikacji drogowej oznaczonych symbolem KDL;
- 6) dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń sieciowych infrastruktury technicznej na terenie elementarnym oznaczonym symbolem MW-U, w pasach terenów pomiędzy wyznaczonymi liniami zabudowy a liniami rozgraniczającymi tereny komunikacji,
- 7) prowadzenie sieci infrastruktury technicznej poza terenami określonymi w punkcie 5 i 6 jest możliwe, o ile określone w ustaleniach szczegółowych przeznaczenie terenu oraz możliwości jego zabudowy i zagospodarowania zostaną zachowane;
- 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 urządzeń i obiektów sieciowych infrastruktury technicznej nie większa niż 12,0 m;
- 10) nie dopuszcza się realizacji instalacji wykorzystujących energię wiatru do wytwarzania energii, w tym mikroinstalacji.

2. Zaopatrzenie w wodę:

- 1) z istniejącej i projektowanej sieci wodociągowej połączonej z układem miejskiej sieci wodociągowej;
- 2) przy realizacji sieci wodociągowej obowiązuje nakaz zachowania parametrów sieci wymaganych dla ochrony przeciwpożarowej oraz realizacji hydrantów naziemnych o wymaganej średnicy nominalnej, zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę.

3. Odprowadzanie ścieków bytowych – do istniejącej i projektowanej sieci kanalizacji sanitarnej połączonej z układem miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej.

4. Odprowadzanie wód opadowych i roztopowych:

- 1) z dachów obiektów – zagospodarowanie na terenie działki budowlanej związanej z obiektem lub odprowadzenie do systemu kanalizacji deszczowej;

- 2) z terenów komunikacji oznaczonych symbolami KDL – do systemu kanalizacji deszczowej;
- 3) z nawierzchni parkingów i innych nawierzchni obsługi komunikacji samochodowej zlokalizowanych na terenie elementarnym oznaczonym symbolem MW-U – do systemu kanalizacji deszczowej lub spływ powierzchniowy i urządzenia infiltracyjne, w tym: rowy infiltracyjne, zbiorniki retencyjno – infiltracyjne, studnie chłonne, po uprzednim oczyszczeniu, zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie prawa wodnego;
- 4) dopuszcza się gromadzenie wód opadowych nie wymagających oczyszczenia i użycie ich do nawodnienia zieleni.

5. Zaopatrzenie w ciepło:

- 1) z sieci ciepłowniczej;
- 2) w oparciu o lokalne i indywidualne źródła ciepła realizowane z zastosowaniem urządzeń wykorzystujących paliwa niepowodujące ponadnormatywnego zanieczyszczenia powietrza;
- 3) dopuszcza się realizację indywidualnych systemów grzewczych wykorzystujących źródła odnawialne, z zastrzeżeniem §14 ust. 1 pkt 10 niniejszej uchwały.

6. Zaopatrzenie w energię elektryczną:

- 1) z istniejącej i projektowanej sieci elektroenergetycznej prowadzonej na poziomie średnich i niskich napięć;
- 2) dopuszcza się lokalizację kontenerowej stacji transformatorowej 15/0,4 kV lub budynku stacji transformatorowej 15 / 0,4 kV, zgodnie z liniami zabudowy określonymi w niniejszej uchwale, o powierzchni zabudowy nie większej niż 10,0 m², o wysokości nie większej niż 3,5 m, z dachem płaskim lub dwuspadowym lub wielospadowym o kącie nachylenia połaci dachowych nie większym niż 20°;
- 3) dopuszcza się indywidualne systemy pozyskiwania energii, w tym lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy nieprzekraczającej 100 kW, takich jak ogniwa fotowoltaiczne, turbiny parowe, pompy ciepła, z zastrzeżeniem §14 ust. 1 pkt 10 i §6 ust. 4 niniejszej uchwały.

7. Zaopatrzenie w gaz: z istniejącej i projektowanej sieci gazowej średniego i niskiego ciśnienia.

8. Telekomunikacja – z istniejącej i projektowanej sieci przewodowej lub bezprzewodowej z zastrzeżeniem §8 ust. 2 pkt 1 niniejszej uchwały.

9. Gospodarowanie odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 12.

Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

§ 15. 1. Na obszarze planu ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

2. Na obszarze planu ustala się zakaz lokalizowania tymczasowych obiektów budowlanych za wyjątkiem obiektów związanych z procesem budowlanym.

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) MW-U - 30%;
- 2) KDL – 1%.

DZIAŁ III.

Ustalenia szczegółowe

§ 17. Dla terenu elementarnego oznaczonego na rysunku planu symbolem MW-U (o powierzchni 0,23 ha) ustala się:

- 1) przeznaczenie - **teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oraz / lub usługowej:**

- a) zawierającej budynki mieszkalne wielorodzinne oraz / lub budynki mieszkalne wielorodzinne z usługami oraz / lub budynki usługowe,
 - b) usługi wyłącznie nieuciążliwe zgodnie z definicją określoną w §4 ust. 1 pkt 8 niniejszej uchwały,
 - c) lokale handlowe dopuszcza się o powierzchni sprzedaży nie większej niż 300 m²,
 - d) wyklucza się lokalizację stacji paliw, warsztatów samochodowych, stacji obsługi samochodów, myjni samochodowych, warsztatów stolarskich, ślusarskich i innych usług uciążliwych dla funkcji mieszkaniowej,
 - e) obowiązuje zakaz lokalizacji usług w piwnicy budynku,
 - f) obowiązuje zakaz lokalizacji budynków gospodarczych i nowych budynków garażowych,
 - g) dopuszcza się utrzymanie istniejących budynków garażowych, w tym ich przebudowy i remonty,
 - h) w przypadku przebudowy i zmiany przeznaczenia istniejących budynków garaży na funkcje usługowe, dopuszcza się utrzymanie istniejących gabarytów budynków i istniejącej geometrii dachu,
 - i) altany / wiaty wyłącznie śmietnikowe,
 - j) nowe pomieszczenia o funkcji garażowej i gospodarczej dopuszcza się wyłącznie jako wbudowane w bryłę budynku mieszkalnego lub mieszkalno-usługowego,
 - k) dopuszcza się garaże podziemne.
- 2) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
- a) forma zabudowy – śródmiejska zwarta lub wolnostojąca,
 - b) wysokość budynków nie mniejsza niż 8,0 m i nie większa niż 13,5 m,
 - c) wysokość wiaty / altany śmietnikowej nie większa niż 3,5 m,
 - d) dopuszcza się podpiwniczenie budynków (nie więcej niż jedna kondygnacja podziemna),
 - e) wysokość parteru budynku nie większa niż +1,5 m w stosunku do rzędnej terenu przed głównym wejściem do budynku,
 - f) rodzaj dachu:
 - dach dwuspadowy symetryczny lub wielospadowy symetryczny o kącie nachylenia połaci dachowych w przedziale 35° – 45°,
 - dopuszcza się wykonanie w dachu naczółków, okien połaciowych i lukarn,
 - dla lukarn - dach dwuspadowy symetryczny lub wielospadowy symetryczny o kącie nachylenia połaci dachowych w przedziale 25° - 45° lub dach jednospadowy o kącie nachylenia połaci nie mniejszym niż 20° lub w formie kolebki lub bawolego oka, dla budynków nie objętych ochroną konserwatorską dopuszcza się nad lukarnami dach płaski,
 - dla wiaty / altany śmietnikowej - dach dwuspadowy symetryczny lub wielospadowy symetryczny o kącie nachylenia połaci dachowych nie większym niż 20° lub dach płaski,
 - zasady kształtowania kolorystyki pokryć dachowych zgodnie z §6 ust. 3 niniejszej uchwały,
 - g) linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu i ustaleniami §4 ust. 3 niniejszej uchwały, przy czym dopuszcza się lokalizację wiaty / altany śmietnikowej oraz stacji transformatorowej w odległości nie mniejszej niż 1,6 m od linii rozgraniczający teren komunikacji drogowej oznaczonej symbolem 1KDL (ul. Partyzantów),
 - h) dopuszcza się lokalizację budynku stacji transformatorowej bezpośrednio przy granicy działki lub w odległości 1,5 m od granicy działki, zwróconego ścianą bez okien i drzwi w stronę tej granicy, z uwzględnieniem linii zabudowy wyznaczonych na rysunku planu oraz z zastrzeżeniem lit. g,
 - i) udział powierzchni zabudowy nie większy niż 50% powierzchni działki; w przypadku inwestycji na działkach z zabudową istniejącą, na której udział powierzchni zabudowy przekracza 50% powierzchni działki, dopuszcza się utrzymanie istniejącego udziału powierzchni zabudowy,

- j) nadziemna intensywność zabudowy: minimalna – nie mniejsza niż 0,8 , maksymalna – nie większa niż 1,5; w przypadku inwestycji na działce z zabudową istniejącą, na której nadziemna intensywność zabudowy jest inna niż ustalona powyżej, dopuszcza się utrzymanie istniejącej intensywności zabudowy,
- k) udział powierzchnia biologicznie czynnej nie mniejszy niż 10% powierzchni działki,
- l) zasady kształtowania kolorystyki obiektów budowlanych zgodnie z §6 ust. 2 niniejszej uchwały,
- m) lokalizacja elewacji frontowej nowego budynku mieszkalnego wielorodzinnego, mieszkalnego wielorodzinnego z usługami oraz budynku usługowego równoległe do linii zabudowy od strony ul. Tatyzy, dopuszcza się odchylenie od linii zabudowy nie większe niż 5°,
- n) w przypadku przebudowy, rozbudowy i nadbudowy istniejących budynków, zabudowę oraz zagospodarowanie terenu należy dostosować do zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu ustalonych w niniejszej uchwale,
- o) powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejsza niż 250 m², z zastrzeżeniem §12 ust. 2 i 3 niniejszej uchwały,
- p) teren elementarny znajduje się na obszarze wpisanym do rejestru zabytków decyzją z dnia 10.11.1956 r. pod numerem A-182 jako układ urbanistyczny miasta Gołdap - obowiązują ustalenia §8 ust. 1 i 2 niniejszej uchwały,
- q) budynek mieszkalny usytuowany przy ul. Jaćwieskiej 19 (oznaczony na rysunku planu) jest ujęty w gminnej ewidencji zabytków - obowiązują ustalenia §8 ust. 3 niniejszej uchwały;
- 3) wymagania parkingowe:
- a) miejsca do parkowania do realizacji na działce lub działkach objętych inwestycją:
- nie mniej niż 1 miejsce do parkowania na 1 lokal mieszkalny, wliczając miejsca garażowe,
 - dla usług z zakresu handlu, biur, administracji, obsługi finansowej, rzemiosła, rozrywki, gastronomii, poczty, łączności – nie mniej niż 1 miejsce do parkowania na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej,
 - dla usług zdrowia - nie mniej niż 1 miejsce do parkowania na 1 gabinet lekarski,
 - dla usług oświaty - nie mniej niż 2 miejsce do parkowania na 5 osób zatrudnionych na jednej zmianie,
 - dla usług innych niż wymienione powyżej - nie mniej niż 1 miejsce do parkowania na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej,
- b) ustala się minimalny udział miejsc na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) obsługa komunikacyjna w oparciu o tereny komunikacji drogowej oznaczone symbolami 1KDL (ul. Partyzantów) i 2KDL (ul. Tatyzy) oraz w oparciu o ul. Jaćwieską (poza obszarem planu).
- § 18.** Dla terenów elementarnych oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1KDL** (o powierzchni 0,05 ha) i **2KDL** (o powierzchni 0,02 ha) ustala się:
- 1) przeznaczenie – **teren komunikacji drogowej publicznej – teren drogi lokalnej** (ulica istniejąca: 1KDL – ul. Partyzantów, 2KDL – ul. Tatyzy);
- 2) parametry:
- a) szerokość w liniach rozgraniczających:
- 1KDL – nie mniejsza niż 7,7 m,
 - 2KDL – zmienna, w przedziale od 2,4 m do 5,2 m (obejmuje część pasa drogowego ul. Tatyzy),
- b) przekrój - jedna jezdnia, nie więcej niż dwa pasy ruchu,
- c) minimalne wyposażenie: oświetlenie, chodnik,
- d) parkowanie – dopuszcza się miejsca do parkowania samochodów,
- e) dopuszcza się przebieg ścieżki rowerowej;

- 3) warunki zagospodarowania terenu elementarnego: teren elementarny znajduje się na obszarze wpisanym do rejestru zabytków decyzją z dnia 10.11.1956 r. pod numerem A-182 jako układ urbanistyczny miasta Gołdap - obowiązują ustalenia §8 ust. 1 i 2 niniejszej uchwały.

DZIAŁ IV.
Ustalenia końcowe

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

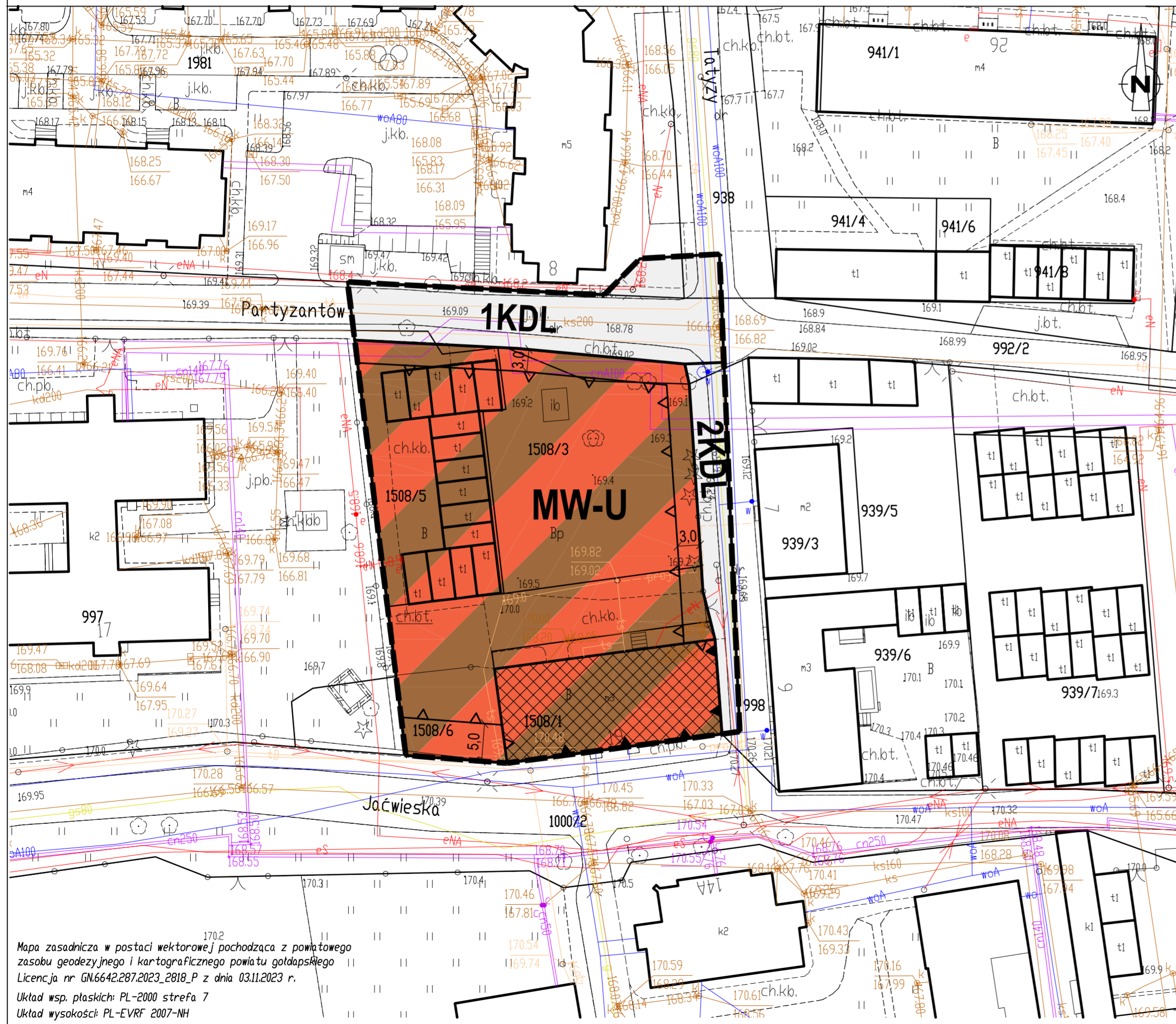
Przewodnicząca Rady
Miejskiej w Gołdapi

Wioletta Anuszkiewicz

GOŁDAP

ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENÓW POŁOŻONYCH W ŚRÓDMIEŚCIU GOŁDAP I OGRANICZONYCH ULICAMI: Królewiecką, Armii Krajowej, Tatyzy i Jaćwieską

RYSUNEK PLANU



Mapa zasadnicza w postaci wektorowej pochodząca z powiatowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego powiatu gołdapskiego
Licencja nr GN.6642.287.2023_2818_P z dnia 03.11.2023 r.
Układ wsp. płaskich: PL-2000 strefa 7
Układ wysokości: PL-EVRF 2007-NH

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA I GMINY GOŁDAP
Zał. nr 5. Kierunki zagospodarowania przestrzennego - obszar miasta
(Uchwała Nr LXVIII/502/2023 Rady Miejskiej w Gołdapi z dnia 28 marca 2023r.)
Skala 1:10 000



- Legenda**
- Stan istniejący
 - tereny wielofunkcyjne o wysokiej intensywności
 - Zasady realizacji polityki przestrzennej
 - obowiązujące plany miejscowe
 - tereny śródmieścia
 - Ochrona zabytków
 - obiekty wpisane do wojewódzkiego rejestru zabytków
 - obszar wpisany do wojewódzkiego rejestru zabytków
 - Komunikacja
 - układ nadrzędny
 - układ podstawowy
 - układ uzupełniający
 - szlaki rowerowe
 - strefy pośrednie ujęcia wody

Załącznik nr 1
do Uchwały Nr X/65/2024
Rady Miejskiej w Gołdapi z dnia 9 października 2024 r.

SKALA 1:500
0 5 10 20[m]

- USTALENIA PLANU:**
- granica opracowania planu
 - linie rozgraniczające tereny elementarne o różnym przeznaczeniu lub o różnych zasadach zagospodarowania

- OZNACZENIA IDENTYFIKACYJNE ORAZ PRZEZNACZENIE TERENÓW ELEMENTARNYCH:**
- numer terenu w ramach danego przeznaczenia
 - przeznaczenie terenu elementarnego
 - 1KDL**
 - MW-U** teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oraz / lub usługowej
 - KDL** teren komunikacji drogowej publicznej - teren drogi lokalnej

- ELEMENTY ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENU:**
- obowiązująca linia zabudowy
 - nieprzekraczalna linia zabudowy

- GRANICE TERENÓW I OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE NA PODSTAWIE ODREBNYCH PRZEPISÓW:**
- budynek ujęty w gminnej ewidencji zabytków
 - obszar wpisany do rejestru zabytków województwa warmińsko - mazurskiego - część miasta Gołdap / układ urbanistyczny, nr rej. 69 z 10.11.1956 - cały obszar planu
 - strefa "C" ochrony uzdrowiskowej - cały obszar planu

ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENÓW POŁOŻONYCH ŚRÓDMIEŚCIU GOŁDAP I OGRANICZONYCH ULICAMI: Królewiecką, Armii Krajowej, Tatyzy i Jaćwieską	
RYSUNEK PLANU	
	ZAMAWIAJĄCY: GMINA GOŁDAP
	WYKONAWCA: pracownia projektowa planika 80-292 Gdańsk, ul. Mazowiecka 5A10
główny projektant:	mgr inż.arch. Joanna Katarzyna Śmiarowska <i>uprawniona na podst. art.5 ust.2 ustawy o planowaniu i zagosp. przestrzennym</i>
środowisko przyrodnicze:	mgr Bogusław Grechuta
	SKALA 1:500

Załącznik nr 2
do Uchwały Nr X/65/20254
Rady Miejskiej w Gołdapi
z dnia 9 października 2024 r.

ROZSTRZYGNIECIE O SPOSOBIE ROZPATRZENIA UWAG ZŁOŻONYCH DO PROJEKTU ZMIANY MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

Rada Miejska w Gołdapi stwierdza, co następuje:

1. Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130) rozstrzygnięcie o rozpatrzeniu uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest załącznikiem do uchwały.

2. W okresie wyłożenia do publicznego wglądu projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów położonych w śródmieściu Gołdapi ograniczonych ulicami: Królewiecką, Armii Krajowej, Tatyzy i Jaćwieską w dniach od 16 sierpnia 2024 r. do 6 września 2024 r. oraz w ciągu 14 dni po wyłożeniu (tj. do dnia 20 września 2024 r.), do ustaleń projektu zmiany planu nie wniesiono uwag, o których mowa w art. 18 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Burmistrz Gołdapi i Rada Miejska w Gołdapi nie rozstrzygali o uwagach, gdyż w przewidzianym terminie uwagi nie wpłynęły.

Załącznik nr 3
do Uchwały Nr X/65/2024
Rady Miejskiej w Gołdapi
z dnia 9 października 2024 r.

ROZSTRZYGNIECIE O SPOSOBIE REALIZACJI, ZAPISANYCH W ZMIENIE MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNego INWESTYCJI Z ZAKRESU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ, KTÓRE NALEŻĄ DO ZADAŃ WŁASNYCH GMINY, ORAZ ZASADACH ICH FINANSOWANIA.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130) w związku z 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) oraz na podstawie art. 7 ust. 1 pkt 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (j.t. Dz. U. z 2024 r. poz. 609 z późn. zm.) Rada Miejska w Gołdapi rozstrzyga, co następuje:

1. Do inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej służących zaspokajaniu zbiorowych potrzeb mieszkańców zalicza się inwestycje wymienione w art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym:
 - 1) budowę dróg gminnych wraz z ich oświetleniem,
 - 2) budowę publicznych terenów zieleni urządzonej,
 - 3) budowę wodociągów i urządzeń wodociągowych,
 - 4) budowę kanalizacji sanitarnej z urządzeniami,
 - 5) budowę kanalizacji deszczowej z urządzeniami.
2. W zmianie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów położonych w śródmieściu Gołdapi ograniczonych ulicami: Królewiecką, Armii Krajowej, Tatyzy nie są zapisane inwestycje, wymienione w ust. 1, z zakresu infrastruktury technicznej zaliczane do zadań własnych gminy.
3. Pozostałe zadania własne Gminy z zakresu infrastruktury technicznej, określone w art. 7 ust. 1 ustawy o samorządzie gminnym, jak: zaopatrzenie w energię elektryczną, zaopatrzenie w energię ciepłą, zaopatrzenie w gaz, podlegają dodatkowo regulacjom ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 266). Zaopatrzenie w te media realizują przedsiębiorstwa energetyczne. Inwestycje te nie są finansowane z udziałem środków z budżetu Gminy. Wskazane w ustawie Prawo energetyczne zadania własne Gminy, finansowane z budżetu Gminy, obejmują wykonanie oświetlenia tych dróg, których Gmina jest zarządcą.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr X/65/2024

Rady Miejskiej w Gołdapi

z dnia 9 października 2024 r.

Zalacznik4.gml

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę

Uzasadnienie

Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów położonych w śródmieściu Gołdapi ograniczonych ulicami: Królewiecką, Armii Krajowej, Tatyzy i Jaćwieską została sporządzona w wykonaniu Uchwały Nr LXXV/540/2023 Rady Miejskiej w Gołdapi z dnia 14 lipca 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów położonych w śródmieściu Gołdapi ograniczonych ulicami: Królewiecką, Armii Krajowej, Tatyzy i Jaćwieską.

Na obszarze zmiany planu obowiązuje zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów położonych w śródmieściu Gołdapi ograniczonych ulicami: Królewiecką, Armii Krajowej, Tatyzy i Jaćwieską zatwierdzona Uchwałą Nr LXVI/411/2018 Rady Miejskiej w Gołdapi z dnia 28 września 2018 r. (Dz. Urz. Woj. Warmińsko – Mazurskiego poz. 5031 z dnia 21.11 2018 r.).

Przeznaczenie terenów objętych zmianą planu ustalone w obowiązującym planie miejscowym to:

12MW(U) – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z dopuszczeniem usług,
5KDL, 7KDL – droga publiczna klasy lokalnej.

Celem sporządzenia zmiany powyższego planu miejscowego jest przeznaczenie terenów prywatnych (części działki nr 1508/3 obręb Gołdap 2, która w obowiązującym planie przeznaczona jest na poszerzenie pasa drogowego ulicy Tatyzy i ul. Partyzantów) oraz części niezagospodarowanego pasa drogowego ul. Partyzantów, na tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z dopuszczeniem usług nieuciążliwych.

W Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta i Gminy Gołdap (zatwierdzonym Uchwałą Nr LXVIII/502/2023 Rady Miejskiej w Gołdapi z dnia 28 marca 2023 r.) obszar zmiany planu na rysunku studium (załącznik nr 5) jest oznaczony jako „*tereny wielofunkcyjne o wysokiej intensywności zabudowy*” i jest zlokalizowany w Strefie I – Miejskiej, podstrefie IB - *wielofunkcyjny ośrodek rozwoju o skali lokalnej, w tym w szczególności obszar koncentracji usług administracyjnych, oświatowych, zdrowotnych, kulturalnych i innych, z następującymi zasadami realizacji polityki przestrzennej:*

- „a) postuluje się objęcie centrum miasta miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, mającym przede wszystkim na celu regulację i udrożnienie sieci komunikacyjnej, a także zachowanie istniejących i wyznaczenie nowych przestrzeni publicznych, w tym: terenów zieleni urządzonej, parkingów, usług użyteczności publicznej;*
- b) proponuje się wprowadzenie funkcjonalnej strefy preferencji ruchu pieszego w centrum miasta umożliwiającej swobodne poruszanie się po terenach miejskich,*
- c) głównymi kierunkami rozwoju w zakresie funkcji mieszkalnej i usługowej będą tereny położone w rejonie południowym miasta zgodnie z rysunkiem studium;*
- d) przy zagospodarowywaniu nowych terenów należy kontynuować miejski, wielofunkcyjny charakter zabudowy, łączący funkcje mieszkaniowe (wielorodzinne i jednorodzinne) z funkcjami usługowymi towarzyszącymi zabudowie mieszkaniowej,*
- e) w sąsiedztwie historycznego centrum miasta należy kontynuować układ ulic i zabudowę pierzejową - preferowana jest zabudowa w formie kamienicznej, z przestrzenią wspólną wewnątrz zabudowy i przestrzenią publiczną wzdłuż ulic;*
- f) postuluje się projektowanie na zamknięciu ulic głównych osi, obiektów architektonicznych posiadających charakter identyfikatorów przestrzeni;*
- g) zaleca się kontynuowanie działań w zakresie rewitalizacji centrum miasta, szczególnie w otoczeniu wyznaczonego na rysunku studium obszaru przestrzeni publicznej - Placu Zwycięstwa, działania powinny mieć na celu odtworzenie historycznego charakteru zabudowy pierzejowej wokół placu (podziały i kolorystyka elewacji, detal, itp.);*

- h) w wyznaczonych na rysunku studium obszarach przestrzeni publicznej należy prowadzić działania zmierzające do uporządkowania nośników reklamowych, szyldów i innych oznaczeń (również na elewacjach przylegających budynków), uporządkowania zasad lokalizacji i estetyki obiektów tymczasowych, małej architektury oraz nawierzchni placów, skwerów i chodników;
- i) należy dążyć do stworzenia ogólnomiejskiego systemu otwartych terenów zielonych, poprzez połączenie istniejących terenów zadrzewionych z układem zieleni nowo zabudowywanych terenów;
- j) dla nowo powstających obiektów należy zabezpieczyć odpowiednią do funkcji budynków ilość miejsc postojowych, również w parkingach wielopoziomowych;
- k) tereny istniejącej zabudowy wielorodzinnej należy poddać rehabilitacji mającej na celu poprawę stanu technicznego i estetycznego budynków oraz poprawę funkcjonalności, walorów użytkowych i estetycznych terenów osiedlowych;
- l) w zagospodarowaniu przestrzeni publicznej oraz terenów rekreacyjnych i sportowych należy uwzględnić możliwość realizacji imprez masowych;
- m) przekształceń funkcjonalnych wymaga zabudowa uciążliwa zlokalizowana w bezpośrednim sąsiedztwie zabudowy mieszkaniowej;
- n) terenami preferowanymi do zabudowy związanej z produkcją, przetwórstwem i składami są tereny bezpośrednio przyległe do terenów już zainwestowanych tego rodzaju obiektami oraz terenów wskazanych na rysunku studium pod tego rodzaju inwestycje.”

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

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

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

Sporządzając niniejszy plan miejscowy organ uwzględnił wymagania:

a) ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury poprzez: ustalenie na rysunku planu przebiegu nieprzekraczalnych i obowiązujących linii zabudowy a także ustalenie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu: maksymalną i minimalną nadziemną intensywność zabudowy, minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej, maksymalny udział powierzchni zabudowy, geometrię dachów oraz rodzaj i kolorystykę pokryć dachowych, gabaryty budynków, kolorystykę obiektów budowlanych, minimalną liczbę i sposób realizacji miejsc do parkowania, w tym miejsca przeznaczone do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową;

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

Wymagania ochrony środowiska w planie zrealizowane zostały m.in. poprzez uwzględnienie wytycznych wynikających z „Prognozy oddziaływania na środowisko projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów położonych w śródmieściu Gołdapi ograniczonych ulicami:

Królewiecką, Armii Krajowej, Tatyzy i Jaćwieską.” (Pracowania Projektowa Architektury Krajobrazu i Rewaloryzacji Środowiska, mgr Bogusław Grechuta, czerwiec 2024 r.).

Obszar planu znajduje się w granicach strefy „C” ochrony uzdrowiskowej, w której obowiązują zasady ujęte w formie nakazów i zakazów zawarte w przepisach odrębnych. Obowiązuje Uchwała Nr XXXVI/237/2013 Rady Miejskiej w Gołdapi z dnia 29 maja 2013 r. w sprawie nadania statutu uzdrowisku Gołdap, zmieniona Uchwałą Nr XLII/332/2021 Rady Miejskiej w Gołdapi z dnia 28 września 2021 r. (Dz. Urz. Woj. Warm. – Maz. poz. 4258 z 2021 r.) oraz przepisy ustawy z dnia 28 lipca 2005 r. o lecznictwie uzdrowiskowym, uzdrowiskach i obszarach ochrony uzdrowiskowej oraz o gminach uzdrowiskowych. Zgodnie z ww. uchwałą Rady Miejskiej w Gołdapi w strefie "C" wskaźnik powierzchni terenów biologicznie czynnych powinien wynosić nie mniej niż 45% powierzchni strefy. Strefa "C" uzdrowiska Gołdap, o powierzchni 7 510,0 ha, posiada 83% wskaźnik terenów biologicznie czynnych.

Obszar planu nie znajduje się w obrębie obszarów objętych formami ochrony, o których mowa w ustawie z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 1336 ze zm.).

W odniesieniu do wszystkich drzew zlokalizowanych na obszarze planu ustalony został obowiązek nowych nasadzeń w proporcji jedno nowe nasadzenie na jedno drzewo wycięte. Plan ustala wprowadzanie wyłącznie gatunków drzew i krzewów zgodnych z warunkami siedliskowymi.

Obszar planu położony jest w granicach administracyjnych miasta Gołdap. Dokument nie obejmuje terenów, który wymagałyby zgody, o której mowa w art. 7 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz.U. z 2024 r. poz. 82), na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne. W granicach planu nie występują użytki rolne ani grunty leśne.

Ustalenia planu nakazują zaopatrzenie w wodę z istniejącej i projektowanej sieci wodociągowej połączonej z układem miejskiej sieci wodociągowej; odprowadzenie ścieków bytowych do istniejącej i projektowanej sieci kanalizacji sanitarnej połączonej z układem miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej.

Ustalenia planu określają zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych z dachów obiektów na terenie działki budowlanej związanej z obiektem lub odprowadzenie wód do systemu kanalizacji deszczowej.

Ustalenia planu określają ponadto odprowadzanie wód opadowych i roztopowych:

- z terenów komunikacji oznaczonych symbolami KDL – do systemu kanalizacji deszczowej;
- z nawierzchni parkingów i innych nawierzchni obsługi komunikacji samochodowej zlokalizowanych na terenie elementarnym oznaczonym symbolem MW-U – do systemu kanalizacji deszczowej lub spływu powierzchniowy i urządzenia infiltracyjne, w tym: rowy infiltracyjne, zbiorniki retencyjno – infiltracyjne, studnie chłonne, po uprzednim oczyszczeniu, zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie prawa wodnego.

Ustalenia planu dopuszczają gromadzenie wód opadowych nie wymagających oczyszczenia i użycie ich do nawodnienia zieleni.

Plan ustala, iż tereny zieleni urządzonej na terenie elementarnym oznaczonym symbolem MW-U należy przystosować do małej retencji wód opadowych i roztopowych.

Zaopatrzenie w ciepło zabudowy w obszarze planu ustalone zostało w oparciu o sieć ciepłowniczą lub o lokalne i indywidualne źródła ciepła realizowane z zastosowaniem urządzeń wykorzystujących paliwa niepowodujące ponadnormatywnego zanieczyszczenia powietrza. Sieć ciepłownicza przebiegająca przez obszar planu jest nieczynna i obecnie nie ma możliwości podłączenia nowej zabudowy do istniejącej sieci ciepłowniczej. Równocześnie plan dopuszcza realizację indywidualnych systemów grzewczych wykorzystujących źródła odnawialne, przy czym plan wyklucza realizację instalacji wykorzystujących energię wiatru do wytwarzania energii, w tym mikroinstalacji.

Gospodarowanie odpadami plan ustala zgodnie z przepisami odrębnymi.

c) ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej poprzez wskazanie, iż cały obszar planu znajduje się na obszarze wpisanym do rejestru zabytków decyzją z dnia 10.11.1956 r. pod numerem A-182 jako układu urbanistycznego miasta – obszar podlega ochronie konserwatorskiej na zasadach określonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

Budynek mieszkalny wielorodzinny zlokalizowany pod adresem ul. Jaćwieska 19 jest ujęty w gminnej ewidencji zabytków. Plan obejmuje ochroną ww. budynek poprzez ustalenie zasad ochrony konserwatorskiej.

W celu ochrony krajobrazu zabytkowego układu urbanistycznego śródmieścia w planie zostały ustalone zasady sytuowania reklam oraz zasady sytuowania stacji bazowych telefonii komórkowej, dopuszczona została realizacja wyłącznie podziemnych nowych sieci infrastruktury technicznej.

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

Dokument umożliwia lokalizację na obszarze objętym planem miejsc parkingowych przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi.

Dokument ustala również zagospodarowanie terenów przestrzeni publicznej bez barier architektonicznych i komunikacyjnych dla osób ze szczególnymi potrzebami, do których należy zaliczyć osoby starsze i niepełnosprawne, osoby z wózkami dziecięcymi i na wózkach inwalidzkich, osoby niedowidzące i niewidome. Dokument ustala, iż przejścia dla pieszych przez jezdnię należy realizować na wysokości chodnika, a szerokość chodnika należy dostosować do potrzeb osób ze szczególnymi potrzebami, w tym osób poruszających się na wózkach inwalidzkich oraz osób z niepełnosprawnością wzroku i słuchu.

W obrębie obszaru planu zaopatrzenie w wodę na cele bytowe i cele przeciwpożarowe ustalone zostało z sieci wodociągowej. Dodatkowo plan ustala, iż przy realizacji sieci wodociągowej obowiązuje nakaz zachowania parametrów sieci wymaganych dla ochrony przeciwpożarowej oraz realizacji hydrantów naziemnych o wymaganej średnicy nominalnej, zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę.

Przy sporządzaniu niniejszego planu miejscowego organ uwzględnił także:

a) walory architektoniczne i krajobrazowe poprzez:

- określenie maksymalnej (1,5) i minimalnej (0,8) nadziemnej intensywności zabudowy, maksymalnego udziału powierzchni zabudowy (50%) i wysokości budynków w przedziale 8 m – 13,5 m, geometrii dachów
 - dachy dwuspadowe symetryczne lub wielospadowe symetryczne o kącie nachylenia połaci dachowych w przedziale 35° – 45°,
- określenie zasady kształtowania kolorystyki obiektów budowlanych oraz zasady kształtowania pokryć dachowych,
- wprowadzenie zakazu lokalizacji budynków gospodarczych i nowych budynków garażowych,
- nie dopuszczenie lokalizacji paneli fotowoltaicznych na dachach i elewacjach budynków, z wyłączeniem dachów płaskich nad lukarnami, pod warunkiem płaskiej lokalizacji paneli równoległe do połaci dachu,
- ustalenie koloru paneli fotowoltaicznych w kolorze pokrycia dachu,
- wprowadzenie zakazu lokalizacji wolnostojących wież ze stacjami bazowymi telefonii komórkowej,
- wprowadzenie nakazu realizacji wyłącznie podziemnych nowych sieci infrastruktury technicznej.

b) walory ekonomiczne przestrzeni poprzez przeznaczenie możliwie największego terenu pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną oraz / lub usługową z uwagi na lokalizację w śródmieściu Gołdapi, z dostępem do istniejących usług, w tym oświaty (w sąsiedztwie szkoła ponadpodstawowa, przedszkole) oraz dostępem do istniejących sieci infrastruktury technicznej (sieć wodociągowa, sieć kanalizacji sanitarnej, sieć energetyczna), określenie maksymalnej i minimalnej nadziemnej intensywności zabudowy, maksymalnego udziału powierzchni zabudowy, minimalnej liczby miejsc do parkowania, dopuszczenie garażu podziemnego, a także ustalenie dla terenu elementarnego przeznaczonego pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną oraz / lub usługową stawki służącej naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 30%.

c) prawo własności – pasy drogowe ulicy Partyzantów i ulicy Tatyzy stanowią własność Powiatu Gołdapskiego, działka z garażami (dz. nr 1508/5) oraz działka niezabudowana i niezagospodarowana (dz. nr 1508/3) stanowią własność osób fizycznych, działka zabudowa budynkiem mieszkalnym wielorodzinnym (dz. nr 1508/1) stanowi współwłasność osób fizycznych oraz Gminy Gołdap, działka zagospodarowana dla potrzeb istniejącego budynku mieszkalnego wielorodzinnego (dz. nr 1508/6) stanowi własność Gminy Gołdap.

d) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa poprzez umożliwienie realizacji zabudowy i zagospodarowania terenu w sposób niezagrażający spełnieniu ww. potrzeb, zgodnie z przepisami odrębnymi.

e) potrzeby interesu publicznego poprzez przeznaczenie niezbędnego terenu dla funkcjonowania ulic publicznych: Partyzantów i Tatyzy (drogi powiatowe), które stanowią ogólnodostępną przestrzeń publiczną oraz ustalenia obowiązku realizacji w pasach drogowych chodnika i oświetlenia;

f) potrzeb w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych poprzez umożliwienie realizacji niezbędnych do prawidłowego funkcjonowania zabudowy miasta obiektów i urzędzeń, a w szczególności: obiektów obsługi technicznej, obiektów i urzędzeń infrastruktury technicznej w tym m.in. sieci infrastruktury telekomunikacyjnej, stacji transformatorowych oraz dojazdów na terenie obszaru planu.

g) potrzeby zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności poprzez ustalenie zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej. W pasach drogowych dróg publicznych w granicach obszaru planu oraz w jego bezpośrednim sąsiedztwie - w pasach drogowych ul.Tatyzy i ul. Jaćwieskiej - przebiega miejska sieć wodociągowa $\varnothing 100$ zapewniająca zaopatrzenie w wodę dla istniejącej i projektowanej zabudowy.

Niniejszy dokument wskazuje warunki i zasady uzupełnienia zabudowy mieszkaniowo – usługowej w zwartej strukturze miejskiej. Przy wyznaczaniu terenów nowej zabudowy w planie zostały wzięte pod uwagę wymagania ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walory ekonomiczne przestrzeni poprzez:

a) kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego - koncentracja funkcji mieszkaniowo-usługowej w zwartym zespole urbanistycznym śródmieścia w granicach administracyjnych miasta Gołdapi;

b) lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego – z uwagi na to, iż miasto Gołdap stanowi niedużą jednostkę osadniczą – około 13 tys. mieszkańców (dane z 2023 r.) - komunikacja miejska nie jest rozbudowana. Do większości miejsc można dotrzeć pieszo. Komunikacja miejska zapewnia połączenia centrum miasta (Plac Zwycięstwa) z terenami rekreacyjnymi (Zajazd Piękna Góra Rudziewicz, plaża OSiR – Leśny Zakątek) oraz z cmentarzem komunalnym. Obszar objęty planem zlokalizowany jest w odległości około 400 m od Placu Zwycięstwa, skąd jest dostępna komunikacja miejska;

c) zapewnienie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów - plan dopuszcza realizację ciągów pieszych na całym obszarze planu w sposób niekolidujący z innymi ustaleniami planu i z przepisami odrębnymi. W pasach drogowych ulicy Partyzantów i ulicy Tatyzy ustalania planu dopuszczają przebieg ścieżek rowerowych.

d) lokalizowanie nowej zabudowy na obszarze położonym w granicach administracyjnych miasta, charakteryzującym się dostępem do:

- istniejącej sieci komunikacyjnej (poprzez istniejące drogi powiatowe – ul. Partyzantów, ul. Tatyzy, ul. Jaćwieska),
- dostępem do sieci wodociągowej (istniejące wodociągi \varnothing 100 przebiegające w pasach drogowych ul. Tatyzy i ul. Jaćwieskiej),
- dostępem do sieci kanalizacji sanitarnej (istniejące kolektory sanitarne \varnothing 200 i \varnothing 100 przebiegające w pasach drogowych ul. Partyzantów, ul. Tatyzy, ul. Jaćwieskiej),
- dostępem do sieci gazowej (istniejące gazociągi średniego ciśnienia \varnothing 80 przebiegające w pasach drogowych ul. Tatyzy, ul. Jaćwieskiej),
- dostępem do sieci elektroenergetycznej niskiego i średniego napięcia.

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

W dniu 25 czerwca 2024 r. została przyjęta przez Radę Miejską w Gołdapi uchwała Nr IV/31/2024 w sprawie oceny aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Gołdap oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. W ww. uchwale Rada Miejska w Gołdapi stwierdziła aktualność Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego miasta i gminy Gołdap oraz aktualność miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, w tym miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów położonych w śródmieściu Gołdapi ograniczonych ulicami: Królewiecką, Armii Krajowej, Tatyzy i Jaćwieską zatwierdzonym Uchwałą Nr LXVI/411/2018 Rady Miejskiej w Gołdapi z dnia 28 września 2018 r. W podsumowaniu analizy zostało stwierdzone, iż należy rozważyć prace planistyczne interwencyjne, tzn. dotyczące niewielkich terenów, dla których konieczna jest korekta obowiązujących planów miejscowych ze względu na zmieniające się uwarunkowania.

W niniejszym dokumencie zostało uwzględnione uniwersalne projektowanie poprzez ustalenie wymogu zagospodarowania terenów przestrzeni publicznej bez barier architektonicznych i komunikacyjnych dla osób ze szczególnymi potrzebami w sposób zapewniający ciągłość i dostępność przestrzeni publicznych dla tych osób, ustalenia nakazu, iż przejścia dla pieszych przez jezdnię należy realizować na wysokości chodnika, a szerokość chodnika należy dostosować do potrzeb osób ze szczególnymi potrzebami, w tym osób poruszających się na wózkach inwalidzkich oraz osób z niepełnosprawnością wzroku i słuchu. Ponadto plan ustalił wymóg zlokalizowania miejsc parkingowych przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi.

Ocena

1. Cel wprowadzenia.

Celem sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów położonych w śródmieściu Gołdapi ograniczonych ulicami: Królewiecką, Armii Krajowej, Tatyzy i Jaćwieską jest określenie przeznaczenia terenów oraz zasad zabudowy i ich zagospodarowania, aby umożliwić realizację nowej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej na terenach niezabudowanych (na terenie działki nr 1508/3) z równoczesnym uregulowaniem granic terenów komunikacji drogowej publicznej – terenów dróg lokalnych

powiatowych - ulicy Partyzantów i ulicy Tatyzy. Zmiana planu wprowadza zmianę przeznaczenia terenów prywatnych (części działki nr 1508/3 obręb Gołdap 2, która w obowiązującym planie przeznaczona jest na poszerzenie pasa drogowego ulicy Tatyzy i ul. Partyzantów) oraz części niezagospodarowanego pasa drogowego ul. Partyzantów na tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z dopuszczeniem usług nieuciążliwych.

2. Zakres regulacji.

Niniejsza uchwała dotyczy terenu o powierzchni około 0,3 ha ograniczonego:

- od strony północnej - ulicą Partyzantów (drogą powiatową),
- od strony wschodniej - ulicą Tatyzy (drogą powiatową),
- od strony południowej - ulicą Jaćwieską (drogą powiatową),
- od strony zachodniej – terenem przedszkola.

Obecnie na obszarze planu zlokalizowany jest wielorodzinny budynek mieszkalny o 3 kondygnacjach nadziemnych (10 lokali mieszkalnych o powierzchni użytkowej od 36,71 m² do 83,37 m²) oraz 15 segmentów parterowych garaży jednostanowiskowych w zabudowie zwartej. Ulica Partyzantów i ulica Tatyzy są drogami urządzonymi. W pasach drogowych tych ulic znajdują się jezdnie asfaltowe dwukierunkowe (jedna jezdnia w jednym pasie drogowym) oraz chodniki (w ul. Partyzantów chodnik obustronny, a w ul. Tatyzy chodnik jednostronny zlokalizowany na obszarze planu).

W sąsiedztwie obszaru planu zlokalizowana jest głównie zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna wraz z zespołami garażowymi oraz zabudowa usług publicznych (szkoła ponadpodstawowa oraz przedszkole).

3. Konsultacje społeczne.

Projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zgodnie z przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz ustawy o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko przeszedł procedurę „konsultacji społecznych”. Burmistrz Gołdapi w dniu 09.11.2023 r. w formie obwieszczenia i ogłoszenia podał do publicznej wiadomości informację o przystąpieniu do opracowania projektu ww. planu i możliwości składania wniosków. Powyższe ogłoszenie zamieszczone zostało również w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Miejskiego w Gołdapi, na stronie <http://www.goldap.pl> oraz w gazecie „Kurier Gołdapski” (wkładka do „Gazety Olsztyńskiej”) z dnia 09.11.2023 r. W trakcie procedury wpłynęły 4 wnioski instytucji oraz 1 wniosek osoby fizycznej – właściciela działki nr 1508/3. Wnioski zostały uwzględnione w ustaleniach planu.

Zapewniona została społeczeństwu możliwość zapoznania się z dokumentem podczas wyłożenia projektu zmiany planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu w terminie od 16.08.2024 r. do 06.09.2024 r. oraz zapewniona została możliwość wnoszenia wniosków i uwag. W tej sprawie Burmistrz Gołdapi wystosował w dniu 08.08.2024 r. obwieszczenie o terminie wyłożenia dokumentów do publicznego wglądu i trybie składania uwag. Obwieszczenie powyższe ukazało się w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Miejskiego w Gołdapi, na stronie <http://www.goldap.pl> oraz w gazecie „Kurier Gołdapski” (wkładka do „Gazety Olsztyńskiej”) z dnia 08.08.2024 r. W dniu 23.08.2024 r. odbyła się w Urzędzie Miejskim w Gołdapi dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie zmiany planu rozwiązaniami. W okresie wyłożenia do publicznego wglądu projektu zmiany planu oraz w ciągu 14 dni po wyłożeniu (tj. do dnia 20.09.2024 r.) do ustaleń projektu zmiany planu nie wniesiono uwag.

4. Skutki.

Przyjęcie niniejszej uchwały wprowadzi ramy formalno-prawne dające możliwość realizacji zabudowy mieszkaniowo-usługowej zawierającej zabudowę mieszkaniową wielorodzinną oraz / lub usługową

nieuciążliwą wraz terenami obsługi komunikacyjnej. Tereny planowanej zabudowy mają dogodne połączenie z istniejącym urządzonym układem komunikacyjnym poprzez drogi publiczne powiatowe - ul. Partyzantów, ul. Tatyzy i ul. Jaćwieska. Istniejąca w sąsiedztwie infrastruktura społeczna (szkoła, przedszkole, usługi podstawowe) stwarzają możliwość zaspokojenia potrzeb dla przyszłych mieszkańców obszaru planu. Przewidywana maksymalna ilość mieszkańców na terenie planu to nie więcej niż 80 osób.

Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.

Uchwalenie zmiany planu miejscowego nie będzie wiązało się z koniecznością wykupu gruntów na cele publiczne ani poniesienia kosztów w ramach realizacji roszczeń, o których mowa w art. 36 ust.1 i 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Uchwalenie zmiany planu miejscowego nie będzie wiązało się z koniecznością ponoszenia kosztów przez Gminę Gołdap wynikających z zadań własnych gminy z zakresu infrastruktury technicznej (budowy dróg publicznych, budowy publicznych terenów zieleni, budowy wodociągów i urządzeń wodociągowych, budowy kanalizacji sanitarnej z urządzeniami, budowy kanalizacji deszczowej z urządzeniami) ani wykupem gruntów na cele publiczne.

Uchwalenie zmiany planu miejscowego nie będzie wiązało się z możliwością sprzedaży gruntów komunalnych.

Uchwalenie zmiany planu miejscowego może skutkować możliwością pozyskania dochodów z tytułu podatku od nieruchomości oraz podatku od czynności cywilnoprawnych w związku ze sprzedażą nowych mieszkań.

Dla rozwiązań planistycznych zawartych w niniejszej zmianie planu miejscowego została wykonana „Prognoza skutków finansowych uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów położonych w śródmieściu Gołdapi ograniczonych ulicami: Królewiecką, Armii Krajowej, Tatyzy”.