



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA WARMIŃSKO-MAZURSKIEGO

Olsztyn, dnia środa, 5 lutego 2025 r.

Poz. 660

### UCHWAŁA NR XV/88/2024 RADY MIEJSKIEJ W GOŁDAPU

z dnia 23 grudnia 2024 r.

#### **w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego kwartału miasta Gołdap, ograniczonego ulicą Stadionową, rzeką Gołdapą i terenem kolejowym**

Na podstawie art. 20 ust. 1 w związku z art. 14 ust. 8 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. 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), w wykonaniu Uchwały Nr LXXV/539/2023 Rady Miejskiej w Gołdapi z dnia 14 lipca 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego kwartału miasta Gołdap, ograniczonego ulicą Stadionową, rzeką Gołdapą i terenem kolejowym, uchwala się, co następuje:

#### **DZIAŁ I. Ustalenia wstępne**

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

§ 2. 1. Uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego kwartału miasta Gołdap, ograniczonego ulicą Stadionową, rzeką Gołdapą i terenem kolejowym, zwaną w dalszej części uchwały „planem”, w granicach określonych na załączniku nr 1 do niniejszej uchwały. Plan obejmuje obszar o powierzchni około 6,3 ha.

2. Integralną częścią uchwały są następujące załączniki:

- 1) załącznik nr 1 – rysunek zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w skali 1:1000 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 przestrzennego terenu: nieprzekraczalna linia zabudowy,
- 5) granice terenów i obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów:
  - a) strefa ograniczeń zabudowy i zagospodarowaniu terenu wokół cmentarza,
  - b) granica obszaru szczególnego zagrożenia powodzią o prawdopodobieństwie wystąpienia powodzi 10% (raz na 10 lat),
  - c) obszar szczególnego zagrożenia powodzią o prawdopodobieństwie wystąpienia powodzi 1% (raz na 100 lat),
  - d) strefa „B” 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 miejsc postojowych, przeszklone zadaszenia parterowych ogrodów zimowych i innych drugorzędnych elementów budynku;
- 2) **symetria dachu** - symetria kąta nachylenia połaci dachowych względem pionowej płaszczyzny przechodzącej przez kalenicę dachu;
- 3) **nieprzekraczalna linia zabudowy** – linia ograniczająca obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków, wiat i altan; linie zabudowy określone w planie nie dotyczą:
  - a) drugorzędnych elementów budynku takich, jak: podokienniki, zadaszenia nad wejściem, schody zewnętrzne, pochylnie, tarasy na gruncie, przedproża, ogródki gastronomiczne,
  - b) okapów i gzymsów wysuniętych nie więcej niż 0,5 m oraz balkonów, wykuszy, ryzalitów, ganków i parterowych przedsionków wysuniętych nie więcej niż 1,5 m,
  - c) budynku stacji transformatorowej, który może zostać zlokalizowany bezpośrednio przy granicy terenu komunikacji drogowej lub w większej odległości, 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, zieleń, 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 zaopatrzonych w kartę parkingową** – miejsca do parkowania spełniające wszystkie wymogi przepisów odrębnych dotyczących miejsca do parkowania dla osób ze szczególnymi potrzebami, zlokalizowane na poziomie terenu lub w budynku na kondygnacjach dostępnych dla osób ze szczególnymi potrzebami. Miejsca na poziomie terenu należy lokalizować w sposób umożliwiający osobom ze szczególnymi potrzebami najdogodniejszy dostęp do budynku: na styku z utwardzonym dojściem (o odpowiednim nachyleniu) lub dojazdem do wejścia zapewniającego osobom ze szczególnymi potrzebami dostęp do budynku, w miejscu zapewniającym najkrótszą drogę do tego wejścia;
- 10) **zagospodarowanie tymczasowe** – zagospodarowanie nowe, niezgodne z ustaleniami planu w zakresie przeznaczenia terenu elementarnego lub określonym w nim warunków i parametrów. Obiekty tymczasowe zgodnie z ustaleniami planu nie są zagospodarowaniem tymczasowym.
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) **MN-U-PE** - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub / oraz usługowej lub / oraz produkcji energii,
- 2) **MN-U** – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub / oraz usługowej,
- 3) **UT** – teren usług turystyki,
- 4) **UT-UZ** – teren usług turystyki lub usług zdrowia i pomocy społecznej,
- 5) **ZP** – teren zieleni urządzonej,
- 6) **ZPW** - teren zieleni urządzonej wysokiej,
- 7) **ZN** – teren zieleni naturalnej,
- 8) **L** – teren lasu,
- 9) **WS** – terenów wód powierzchniowych śródlądowych,
- 10) **KDZ** – teren komunikacji drogowej publicznej – teren drogi zbiorczej,
- 11) **KR** – teren komunikacji drogowej wewnętrznej,
- 12) **KP** – teren komunikacji pieszo – rowerowej.

#### Rozdział 2.

##### Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego oraz zasady kształtowania krajobrazu

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

- 1) dopuszcza się lokalizację budynku stacji transformatorowej bezpośrednio przy granicy działki budowlanej lub w odległości 1,5 m od granicy działki budowlanej, zwróconego ścianą bez okien i drzwi w stronę tej granicy;
- 2) nie dopuszcza się realizacji kondygnacji podziemnych;
- 3) dopuszcza się wykonanie w dachu naczółków, okien połaciowych i lukarn, przy czym łączna szerokość lukarn nie może przekroczyć 50% długości dachu;
- 4) dla lukarn dopuszcza się zastosowanie dachu jednospadowego o kącie nachylenia połaci nie mniejszym

niż 20° lub w formie kolebki lub bawolego oka;

- 5) dla altan i wiat ustala się wysokość nie większą niż 5 m, dach dwuspadowy symetryczny lub wielospadowy symetryczny, o kącie nachylenia połaci dachowych w przedziale 15° – 35°;
- 6) na elewacji budynku nie dopuszcza się lokalizacji paneli fotowoltaicznych;
- 7) dopuszcza się panele fotowoltaiczne na dachach budynków; lokalizacja paneli równoległa do połaci dachu;
- 8) w przypadku lokalizacji parkingu terenowego dla co najmniej 10 pojazdów samochodowych, należy wprowadzić zieleni wysoką w proporcji co najmniej 1 drzewo na 5 miejsc postojowych;
- 9) dopuszcza się lokalizację stawów rekreacyjnych.

2. Ustala się zasady kształtowania kolorystyki obiektów budowlanych:

- 1) kolorystyka budynków stonowana i zharmonizowana z naturalnymi kolorami otaczającego krajobrazu, z przewagą kolorów: bieli, beży, szarości, z stosowaniem wykończenia elewacji materiałami takimi, jak: tynk, beton barwiony, kamień, drewno lub okładzina drewnopodobna, cegła oraz elementów ze stali i szkła;
- 2) 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 pkt 3;
- 3) 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;
- 4) obowiązuje zakaz stosowania do wykończenia elewacji budynków okładzin z tworzyw sztucznych typu siding i blachy trapezowej oraz szkła barwionego;
- 5) pokrycie dachów w kolorze czerwieni ceglastej, brązu lub grafitu.

3. Pozostałe zasady kształtowania ładu przestrzennego i 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. Obszar planu zlokalizowany jest w granicach Głównego Zbiornika Wód Poziemnych nr 202 Sandr Gołdap – obowiązują przepisy odrębne.

2. Ustala się:

- 1) kształtowanie terenów biologicznie czynnych z wykorzystaniem istniejących zadrzewień i zakrzewień;
- 2) w przypadku wycinki drzew ustala się obowiązek nowych nasadzeń w proporcji dwa nowe nasadzenia na jedno drzewo wycięte;
- 3) lokalizacja nowych zadrzewień i zakrzewień w formie grup drzew i krzewów zgodnych z miejscowymi warunkami siedliskowymi;
- 4) zachowanie terenów podmokłych, stale lub okresowo zalanych wodą lub realizacja na tych terenach zbiorników wodnych;
- 5) zebranie wierzchniej warstwy gruntu w celu jego późniejszego wykorzystania do prac pielęgnacyjnych – porządkowych.

3. 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) przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko,

- b) przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem małej elektrowni wodnej na rzece Gołdapa wraz ze stopieniem wodnym, oraz z wyłączeniem przedsięwzięć, dla których przeprowadzona ocena oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko nie wykazała znacząco negatywnego wpływu na środowisko i zdrowie ludzi lub dla których organ ochrony środowiska stwierdził brak konieczności przeprowadzania oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko.

4. Realizacja inwestycji na terenach objętych planem powinna zapewniać ochronę dziko występujących roślin, zwierząt i grzybów oraz ich siedlisk zgodnie z przepisami o ochronie przyrody. Na odstępstwa

od zakazów w stosunku do gatunków chronionych należy uzyskać stosowne zezwolenia odpowiednich organów zgodnie z przepisami odrębnymi.

5. W zakresie ochrony przed hałasem i wibracjami:

- 1) dopuszczalne poziomy hałasów w środowisku regulują przepisy odrębne; klasyfikacja terenów elementarnych w zakresie ochrony przed hałasem została określona w ustaleniach szczegółowych;
- 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, znajdujących się w zasięgu uciążliwości akustycznych, 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. Na obszarze planu nie występują obiekty ani tereny wpisane do rejestru zabytków, ani ujęte w gminnej ewidencji zabytków. Na obszarze planu nie ustala się obszarów ani obiektów objętych ochroną konserwatorską.

#### **Rozdział 5.**

### **Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych**

§ 9. 1. Na obszarze planu ogólnodostępną przestrzeń publiczną stanowią:

- 1) teren komunikacji drogowej publicznej – teren drogi zbiorczej (ul. Stadionowa) oznaczony symbolem KDZ;
- 2) tereny komunikacji drogowej wewnętrznej oznaczone symbolami 1KR i 2KR;
- 3) tereny komunikacji pieszo – rowerowej oznaczone symbolami: 1KP, 2KP, 3KP;
- 4) tereny zieleni urządzonej oznaczone symbolami: 1ZP, 2ZP, 3ZP,
- 5) teren zieleni urządzonej wysokiej oznaczony symbolem 1ZPW. 2 Na obszarze planu obowiązują następujące wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:
  - 1) kształtowanie ogólnodostępnych przestrzeni publicznych w sposób tworzący warunki publicznej aktywności oraz w sposób tworzący miejsca identyfikacji przestrzeni;
  - 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 §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 „B” ochrony uzdrowiskowej, w której obowiązują zasady ujęte w formie nakazów i zakazów, zawarte w przepisach odrębnych.

2. W strefie „B” ochrony uzdrowiskowej:

- 1) należy przestrzegać przepisów ustawy o lecznictwie uzdrowiskowym, uzdrowiskach i obszarach ochrony uzdrowiskowej oraz o gminach uzdrowiskowych,
- 2) należy utrzymać wskaźnik powierzchni terenów biologicznie czynnych, który wynosi nie mniej niż 50% powierzchni strefy,
- 3) obowiązuje zakaz budowy parkingów naziemnych o liczbie miejsc postojowych powyżej 50.

3. Część terenów elementarnych oznaczonych symbolami: 1MN-U-PE, 2MN-U-PE, L, 1ZP, 2ZP, 2ZPW, 1WS, ZN, 1KP, 2KP, 3KP oraz tereny elementarne oznaczone symbolami 2WS i 3WS znajdują się na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią o prawdopodobieństwie występowania powodzi 1% (raz na 100 lat) oraz o prawdopodobieństwie występowania powodzi 10% (raz na 10 lat), natomiast część terenu elementarnego oznaczonego symbolem MN-U znajduje się na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią o prawdopodobieństwie występowania powodzi 1% (raz na 100 lat). Zagospodarowanie na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią zgodne z przepisami odrębnymi oraz zgodnie z poniższymi zasadami:

- 1) na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią o prawdopodobieństwie występowania powodzi 10% (raz na 10 lat) obowiązuje zakaz realizacji nowych budynków, wiat i altan,
- 2) na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią o prawdopodobieństwie występowania powodzi 1% (raz na 100 lat) w granicach strefy płytkiego zalewu (do 0,5 m) dopuszcza się realizację budynków przy zachowaniu poniższych warunków:
  - a) wyniesienie posadzki parteru budynku minimum 0,3 m powyżej rzędnej wody Q1%,
  - b) zastosowanie rozwiązań konstrukcyjnych budynku oraz technologii odpowiednio zabezpieczających przed skutkami powodzi,
- 3) obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej oraz inne obiekty i urządzenia należy wykonywać jako odporne na działanie wód wezbraniowych,
- 4) ścieżki piesze i rowerowe, dojścia i dojazdy do parkingów należy wykonać w sposób umożliwiający infiltrację wód,
- 5) obowiązuje zakaz zmiany ukształtowania terenu za wyjątkiem ukształtowania terenu pod ciągi komunikacyjne oraz realizację elektrowni wodnej wraz z niezbędnymi obiektami i urządzeniami, w tym kanałem wodnym.

4. Część terenów elementarnych oznaczonych symbolami: UT-UZ, UT, 2KR oraz teren elementarny oznaczony symbolem 3ZP znajdują się w strefie ograniczeń zabudowy i zagospodarowania terenów wokół cmentarza (strefa 50 m od cmentarza) – zagospodarowanie zgodne z przepisami odrębnymi.

5. Na obszarze planu nie występują:

- 1) tereny górnicze,
- 2) obszary osuwania się mas ziemnych.

6. W odniesieniu do terenów objętych planem, na dzień dokonania uzgodnienia projektu planu (tj. na dzień 03.09.2024 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:
  - a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub / oraz usługowej lub / oraz produkcji energii (MN-U-PE) nie mniejsza niż 900 m<sup>2</sup>;
  - b) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub / oraz usługowej (MN-U) nie mniejsza niż 2000 m<sup>2</sup>;
  - c) dla pozostałych terenów nie mniejsza niż 3800 m<sup>2</sup>;
- 2) szerokość frontu nowo wydzielonej działki budowlanej:
  - a) dla terenu usług turystyki (UT) oraz terenu usług turystyki lub usług zdrowia i pomocy społecznej (UT-ZP) nie mniejsza niż 35,0 m;
  - b) dla pozostałych terenów nie mniejsza niż 25,0 m;
- 3) kąt położenia granic nowo wydzielonej działki budowlanej w stosunku do pasa drogowego w przedziale od 60° do 120°.

## **Rozdział 8.**

### **Szczegółne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy**

§ 12. 1. W obrębie działek budowlanych, terenu komunikacji drogowej publicznej (KDZ) i terenów komunikacji drogowej wewnętrznej (KR) należy zapewnić zaopatrzenie w wodę dla celów przeciwpożarowych oraz zapewnić drogi dojazdowe dla samochodów straży pożarnej.

2. Na terenach przylegających do wód powierzchniowych oraz na terenach wód powierzchniowych dopuszcza się:

- 1) lokalizację obiektów i urządzeń wynikających z przepisów obrony cywilnej,
- 2) lokalizację obiektów i urządzeń związanych z działalnością ochronną, informacyjną i edukacyjną prowadzoną przez służby ochrony przyrody,
- 3) lokalizację obiektów i urządzeń służących celom ochrony brzegu rzeki oraz celom przeciwpowodziowym oraz przeciwsuwiskowym,
- 4) lokalizację obiektów i urządzeń służących celom naukowym i monitoringowym, o ile inwestycja nie będzie wymagała zmiany przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne.

3. Ustalone w niniejszej uchwale minimalne powierzchnie nowo wydzielonych działek budowlanych nie dotyczą wydzielen geodezyjnych dla 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.

4. 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 zbiorczej (poszerzenie ul. Stadionowej) oznaczony symbolem KDZ;
  - 2) tereny komunikacji drogowej wewnętrznej oznaczone symbolami 1KR i 2KR,
  - 3) tereny komunikacji pieszo – rowerowej oznaczone symbolami: 1KP, 2KP, 3KP.
2. Układ komunikacyjny na obszarze planu połączony jest z zewnętrznym układem komunikacyjnym miasta poprzez ulicę Stadionową (drogę publiczną gminną).
3. Obsługa komunikacyjna terenów elementarnych została ustalona w ustaleniach szczegółowych.
4. Wymagania w zakresie minimalnej liczby miejsc do parkowania zostały ustalone w ustaleniach szczegółowych.
5. Ustala się minimalny udział miejsc na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ogólnej liczbie miejsc do parkowania samochodów osobowych w wielkości nie mniejszej niż 4% przy ogólnej liczbie miejsc do parkowania powyżej 9 stanowisk. W przypadku liczby miejsc do parkowania od 1 do 9 stanowisk (włącznie) dopuszcza się miejsca do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.
6. Ustalenia ustępu 5 nie dotyczą terenów komunikacji drogowej, dla których ustala się minimalny udział miejsc na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi.
7. Miejsca do parkowania przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową nie wlicza się do ogólnej liczby miejsc do parkowania określonych w niniejszej uchwale.

## **Rozdział 10.**

### **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej**

#### **§ 14. 1. Ogólne zasady lokalizowania sieci, urządzeń i obiektów sieciowych infrastruktury technicznej:**

- 1) dopuszcza się budowę nowych oraz 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 oznaczonych symbolami KDZ, KR i KP, terenach zieleni urządzonej oznaczonych symbolami ZP oraz terenach zieleni urządzonej wysokiej oznaczonych symbolami ZPW;
- 6) dopuszcza się lokalizację sieci, urządzeń i obiektów sieciowych infrastruktury technicznej na terenach przeznaczonych pod zabudowę, oznaczonych symbolami: MN-U-PE, MN-U, UT-UZ, UT w pasach terenów pomiędzy wyznaczonymi liniami zabudowy a liniami rozgraniczającymi pas drogowy;
- 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 10,0 m, z zastrzeżeniem pkt 10 oraz §14 ust. 6 pkt 2 niniejszej uchwały;



10) nie dopuszcza się lokalizacji instalacji (w tym mikroinstalacji) wykorzystujących do wytwarzania energii elektrycznej energię wiatru.

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 nakaz 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 kanalizacyjnej.

4. Odprowadzanie wód opadowych i roztopowych:

1) z dachów obiektów – gromadzenie i wykorzystanie do nawodnienia ogródków przydomowych, trawników lub zieleńców, gromadzenie wód opadowych w odpowiednich zbiornikach przeznaczonych do tego celu; dopuszcza się częściowe odprowadzenie wód opadowych i roztopowych na terenie działki;

2) z terenu komunikacji drogowej publicznej (KDZ) – do systemu kanalizacji deszczowej;

3) z terenów komunikacji drogowej wewnętrznej (KR) oraz terenów komunikacji pieszo – rowerowej (KP) – powierzchniowo do gruntu lub do systemu kanalizacji deszczowej;

4) z nawierzchni parkingów i innych nawierzchni obsługi komunikacji samochodowej (poza terenami określonymi w pkt 2 i 3) – 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.

5. Zaopatrzenie w ciepło:

1) w oparciu o lokalne i indywidualne źródła ciepła realizowane z zastosowaniem nieemisyjnych lub zero emisyjnych technologii grzewczych;

2) 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, o powierzchni zabudowy nie większej niż 16,0 m<sup>2</sup>, o wysokości nie większej niż 3,5 m, z dachem płaskim lub dwuspadowym symetrycznym lub wielospadowym symetrycznym, o kącie nachylenia połaci dachowych nie większym niż 20°;

3) dopuszcza się indywidualne systemy pozyskiwania energii (mikroinstalacje) takie, jak panele fotowoltaiczne, turbiny parowe, pompy ciepła, z zastrzeżeniem §14 ust. 1 pkt 10 i §6 ust. 1 pkt 6 i 7 niniejszej uchwały.

7. Zaopatrzenie w gaz - gaz bezprzewodowy lub z projektowanej sieci gazowej średniego i niskiego ciśnienia.

8. Telekomunikacja – z istniejącej i projektowanej sieci przewodowej lub bezprzewodowej.

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) MN-U-PE, MN-U, UT, UT-UZ - 30%,
- 2) ZP, ZPW, ZN, L, WS, KDZ, KR, KP – 0,1%.

### **DZIAŁ III. Ustalenia szczegółowe**

§ 17. Dla terenów elementarnych oznaczonych na rysunku planu symbolami **1MN-U-PE** (o powierzchni 0,19 ha) i **2MN-U-PE** (o powierzchni 0,14 ha) ustala się:

1) przeznaczenie - **teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz / lub usługowej oraz/ lub produkcji energii:**

- a) na terenie jednej działki budowlanej dopuszcza się realizację budynków w zabudowie wolnostojącej o następujących funkcjach: budynek mieszkalny jednorodzinny lub budynek mieszkalno-usługowy składający się z funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej lub budynek usługowy (usługi nieuciążliwe - zgodnie z definicją określoną w §4 ust. 1 pkt 8 niniejszej uchwały), budynek elektrowni wodnej, garaż jedno- lub dwustanowiskowy, budynek gospodarczo – garażowy,
- b) na terenie jednej działki budowlanej dopuszcza się lokalizację wiat i altan o powierzchni zabudowy nie większej niż 35 m<sup>2</sup> (każda), przy czym liczba tych obiektów na działce nie może być większa niż jeden na każde 500 m<sup>2</sup> powierzchni działki – obowiązują ustalenia §6 ust. 1 pkt 5 niniejszej uchwały,
- c) lokale handlowe dopuszcza się o powierzchni sprzedaży nie większej niż 200 m<sup>2</sup>,
- d) wyklucza się lokalizację stacji paliw, warsztatów samochodowych, stacji obsługi samochodów, myjni samochodowych, warsztatów stolarskich (z wyłączeniem usług rękodziela i renowacji mebli), warsztatów ślusarskich,
- e) mała elektrownia wodna wraz z niezbędnymi obiektami, urządzeniami i zagospodarowaniem terenu, w tym kanałem wodnym;

2) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) wysokość budynków:

- budynek mieszkalny, mieszkalno-usługowy, usługowy – nie mniejsza niż 7,0 m i nie większa niż 12,0 m,
- budynek garażu i budynek gospodarczo - garażowy - nie większa niż 5,0 m, nie więcej niż 1 kondygnacja nadziemna,
- budynek elektrowni wodnej nie większa niż 7,0 m,

b) wysokość poziomu posadzki parteru budynku nie większa niż +1,0 m w stosunku do rzędnej terenu przed głównym wejściem do budynku (nie dotyczy budynku elektrowni wodnej),

c) rodzaj dachu:

- budynek mieszkalny, budynek mieszkalno-usługowy, budynek usługowy - dach dwuspadowy symetryczny lub wielospadowy symetryczny, o kącie nachylenia połaci dachowych w przedziale 30° – 45°,
- budynek elektrowni wodnej, budynek garażu i budynek gospodarczo - garażowy - dach dwuspadowy symetryczny lub wielospadowy symetryczny, o kącie nachylenia połaci dachowych w przedziale 25° – 40°,

- kalenica główna równoległa do elewacji frontowej budynku (nie dotyczy budynku elektrowni wodnej);
  - d) linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu i ustaleniami §4 ust. 3 niniejszej uchwały,
  - e) udział powierzchni zabudowy nie większy niż 30% powierzchni działki,
  - f) nadziemna intensywność zabudowy: minimalna – nie mniejsza niż 0,05 , maksymalna – nie większa niż 0,60;
  - g) udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 40% powierzchni działki,
  - h) szerokość elewacji frontowej:
    - budynek elektrowni wodnej, budynek garażu i budynek gospodarczo-garażowy - nie większa niż 12,0 m,
    - pozostałe budynki - nie mniejsza niż 10,0 m i nie większa niż 30,0 m,
  - i) lokalizacja elewacji frontowej budynku (z wyłączeniem budynku elektrowni wodnej) równoległe do linii zabudowy od frontu działki,
  - j) ogólne zasady kształtowania zabudowy oraz zasady kształtowania kolorystyki zostały określone w §6 ust. 1 i 2 niniejszej uchwały;
- 3) wymagania parkingowe:
- a) miejsca do parkowania (wliczając miejsca garażowe) do realizacji na działce lub działkach objętych inwestycją:
    - nie mniej niż 2 miejsce do parkowania na 1 lokal mieszkalny,
    - obiekty handlowe – nie mniej niż 5 miejsc do parkowania na 100 m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży,
    - obiekty gastronomiczne – nie mniej niż 1 miejsce do parkowania na 4 miejsca konsumpcyjne,
    - usługi zakwaterowania turystycznego – nie mniej niż 1 miejsce do parkowania na 1 pokój gościnny / hotelowy,
    - dla pozostałych usług nie mniej niż 1 miejsce do parkowania na każde rozpoczęte 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług i nie mniej niż 1 miejsce postojowe na 4 osoby zatrudnione,
  - b) ustala się minimalny udział miejsc na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z §13 ust. 5 niniejszej uchwały;
- 4) obsługa komunikacyjna:
- terenu elementarnego oznaczonego symbolem 1MN-U-PE w oparciu o ulicę Stadionową (teren komunikacji drogowej publicznej oznaczony symbolem KDZ) oraz teren komunikacji drogowej wewnętrznej zlokalizowany poza obszarem planu,
  - terenu elementarnego oznaczonego symbolem 2MN-U-PE w oparciu o teren komunikacji drogowej wewnętrznej oznaczony symbolem 1KR;
- 5) inne szczegółowe warunki zagospodarowania terenu elementarnego:
- a) w zakresie ochrony przed hałasem tereny elementarne zostały zaliczone do terenów mieszkaniowo-usługowych,
  - b) powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejsza niż 900 m<sup>2</sup>, z zastrzeżeniem §12 ust. 3 i 4 niniejszej uchwały,
  - c) część terenów elementarnych znajduje się na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią o prawdopodobieństwie występowania powodzi 1% (raz na 100 lat) oraz o prawdopodobieństwie występowania powodzi 10% (raz na 10 lat) – obowiązują ustalenia §10 ust. 3 niniejszej uchwały,

d) na terenach występowania gleb mułowo-torfowych i torfowych, oznaczonych na rysunku planu, realizacja zabudowy po uprzednim ustaleniu geotechnicznych warunków posadowienia obiektów określonych

na podstawie przepisów odrębnych.

**§ 18.** Dla terenu elementarnego oznaczonego na rysunku planu symbolem MN-U (o powierzchni 0,49 ha) ustala się:

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

a) na terenie jednej działki budowlanej dopuszcza się realizację budynków w zabudowie wolnostojącej o następujących funkcjach: budynek mieszkalny jednorodzinny lub budynek mieszkalno-usługowy składający się z funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej (usługi nieuciążliwe - zgodnie z definicją określoną w §4 ust. 1 pkt 8 niniejszej uchwały), garaż jedno- lub dwustanowiskowy, budynek gospodarczo – garażowy,

b) na terenie jednej działki budowlanej dopuszcza się nie więcej niż jeden budynek garażu lub nie więcej niż jeden budynek gospodarczo-garażowy,

c) na terenie jednej działki budowlanej dopuszcza się lokalizację wiat i altan o powierzchni zabudowy nie większej niż 35 m<sup>2</sup> (każda), przy czym liczba tych obiektów na działce nie może być większa

niż jeden na każde 500 m<sup>2</sup> powierzchni działki – obowiązują ustalenia §6 ust. 1 pkt 5 niniejszej uchwały,

d) lokale handlowe dopuszcza się o powierzchni sprzedaży nie większej niż 100 m<sup>2</sup>,

e) wyklucza się lokalizację stacji paliw, warsztatów samochodowych, stacji obsługi samochodów, myjni samochodowych, warsztatów stolarskich (z wyłączeniem usług rękodziela i renowacji mebli), warsztatów ślusarskich;

2) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) wysokość budynków:

- budynek mieszkalny i mieszkalno-usługowy – nie mniejsza niż 7,0 m i nie większa niż 12,0 m,

- budynek garażu i budynek gospodarczo - garażowy - nie większa niż 5,0 m, nie więcej

niż 1 kondygnacja nadziemna,

b) wysokość poziomu posadzki parteru budynku nie większa niż +1,0 m w stosunku do rzędnej terenu przed głównym wejściem do budynku,

c) rodzaj dachu:

- budynek mieszkalny i budynek mieszkalno-usługowy - dach dwuspadowy symetryczny

lub wielospadowy symetryczny, o kącie nachylenia połaci dachowych w przedziale 30° – 45°,

- budynek garażu i budynek gospodarczo - garażowy - dach dwuspadowy symetryczny

lub wielospadowy symetryczny, o kącie nachylenia połaci dachowych w przedziale 25° – 40°,

- kalenica główna równoległa do elewacji frontowej budynku,

d) linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu i ustaleniami §4 ust. 3 niniejszej uchwały,

e) udział powierzchni zabudowy nie większy niż 30% powierzchni działki,

f) nadziemna intensywność zabudowy: minimalna – nie mniejsza niż 0,05 , maksymalna – nie większa niż 0,60;

g) udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 40% powierzchni działki,

h) szerokość elewacji frontowej:

- budynek mieszkalny i budynek mieszkalno – usługowy, łącznie z wbudowanym i przybudowanym garażem - nie mniejsza niż 10,0 m i nie większa niż 30,0 m,

- budynek garażu i budynek gospodarczo-garażowy - nie większa niż 12,0 m,

- i) lokalizacja elewacji frontowej budynku równoległe do linii zabudowy od frontu działki,
- j) ogólne zasady kształtowania zabudowy oraz zasady kształtowania kolorystyki zostały określone w §6 ust. 1 i 2 niniejszej uchwały.

3) wymagania parkingowe:

- a) miejsca do parkowania (wliczając miejsca garażowe) do realizacji na działce lub działkach objętych inwestycją:
  - nie mniej niż 2 miejsca do parkowania na 1 lokal mieszkalny,
  - obiekty handlowe – nie mniej niż 5 miejsc do parkowania na 100 m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży,
  - obiekty gastronomiczne – nie mniej niż 1 miejsce do parkowania na 4 miejsca konsumpcyjne,
  - usługi zakwaterowania turystycznego – nie mniej niż 1 miejsce do parkowania na 1 pokój gościnny / hotelowy,
  - dla pozostałych usług nie mniej niż 1 miejsce do parkowania na każde rozpoczęte 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług i nie mniej niż 1 miejsce postojowe na 4 osoby zatrudnione,
- b) ustala się minimalny udział miejsc na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z §13 ust. 5 niniejszej uchwały;

4) obsługa komunikacyjna w oparciu o teren komunikacji drogowej wewnętrznej oznaczony symbolem 1KR;

5) inne szczegółowe warunki zagospodarowania terenu elementarnego:

- a) w zakresie ochrony przed hałasem tereny elementarne zostały zaliczone do terenów mieszkaniowo-usługowych,
- b) powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejsza niż 2000 m<sup>2</sup>, z zastrzeżeniem §12 ust. 3 i 4 niniejszej uchwały,
- c) część terenu elementarnego znajduje się na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią o prawdopodobieństwie występowania powodzi 1% (raz na 100 lat) – obowiązują ustalenia §10 ust. 3 niniejszej uchwały,
- d) przystosowanie terenów zagospodarowanych zielenią do retencji wód opadowych i roztopowych.

**§ 19.** Dla terenu elementarnego oznaczonego na rysunku planu symbolem **UT-UZ** (o powierzchni 1,45 ha) ustala się:

1) przeznaczenie - **teren usług turystyki lub usług zdrowia i opieki społecznej:**

- a) pensjonaty wraz z obiektami, pomieszczeniami i urządzeniami towarzyszącymi niezbędnymi do realizacji programu rekreacji, wypoczynku, turystyki i sportu, w tym z zapleczem, pomieszczeniami gastronomicznymi, pomieszczeniami socjalno-administracyjnymi, pomieszczeniami gospodarczymi, garażowymi,
- b) dom opieki dla osób starszych, hospicjum,
- c) dopuszcza się:
  - w budynku pensjonatu 1 mieszkanie dla właściciela,
  - domki kempingowe o powierzchni zabudowy nie większej niż 100 m<sup>2</sup> (jeden budynek) – dopuszcza się realizację domków kempingowych (tj. uzyskanie pozwolenia na budowę lub zgłoszenie robót budowlanych) wyłącznie po uzyskaniu pozwolenia na użytkowanie lub zgłoszenia zakończenia budowy budynku pensjonatu zlokalizowanego na tej samej działce budowlanej, co domki kempingowe,
  - wiaty i altany - obowiązują ustalenia §6 ust. 1 pkt 5 niniejszej uchwały,
  - urządzenia sportowe i rekreacyjne wraz z zielenią urządzoną,
- d) wyklucza się budynki garażowe i budynki gospodarcze;

## 2) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

## a) wysokość budynków:

- domki kempingowe – nie większa niż 8,0 m, nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne (w tym poddasze użytkowe),
- pozostałe budynki z dachami spadzistymi - nie mniejsza niż 7,0 m i nie większa niż 12,0 m,
- pozostałe budynki z dachami płaskimi – nie mniejsza niż 6,0 m i nie większa niż 10,0 m,

## b) wysokość poziomu posadzki parteru budynku nie większa niż +1,0 m w stosunku do rzędnej terenu przed głównym wejściem do budynku,

## c) rodzaj dachu:

- dach dwuspadowy symetryczny lub wielospadowy symetryczny, o kącie nachylenia połaci dachowych w przedziale 30° – 45°, kalenica główna budynku równoległa do elewacji frontowej budynku (nie dotyczy domków kempingowych),
- dach płaski,

## d) linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu i ustaleniami §4 ust. 3 niniejszej uchwały, przy czym lokalizacja budynku pensjonatu, domu opieki dla osób starszych, hospicjum w odległości nie większej niż 50 m od granicy pasa drogowego drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem 2KR, natomiast lokalizacja domków kempingowych w odległości nie mniejszej niż 50 m od granicy pasa drogowego drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem 2KR,

## e) udział powierzchni zabudowy nie większy niż 15% powierzchni działki,

## f) nadziemna intensywność zabudowy: minimalna – nie mniejsza niż 0,03 , maksymalna – nie większa niż 0,30;

## g) udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 70% powierzchni działki,

## h) szerokość elewacji frontowej budynku pensjonatu, domu opieki dla osób starszych, hospicjum nie mniejsza niż 10,0 m i nie większa niż 35,0 m,

## i) ogólne zasady kształtowania zabudowy oraz zasady kształtowania kolorystyki zostały określone w §6 ust. 1 i 2 niniejszej uchwały.

## 3) wymagania parkingowe:

## a) miejsca do parkowania (wliczając miejsca garażowe) do realizacji na działce lub działkach objętych inwestycją:

- nie mniej niż 2 miejsce do parkowania na 1 lokal mieszkalny,
- nie mniej niż 1 miejsce do parkowania na 4 osoby pracujące na jednej zmianie,
- nie mniej niż 1 miejsce do parkowania na 1 pokój gościnny / 1 domek kempingowy,
- dla domu opieki dla osób starszych - nie mniej niż 1 miejsce do parkowania na 5 pensjonariuszy,

## b) ustala się minimalny udział miejsc na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z §13 ust. 5 niniejszej uchwały;

## 4) obsługa komunikacyjna w oparciu o teren komunikacji drogowej wewnętrznej oznaczony symbolem 2KR;

## 5) inne szczegółowe warunki zagospodarowania terenu elementarnego:

## a) w zakresie ochrony przed hałasem teren elementarny został zaliczony do terenów mieszkaniowo-usługowych, a w przypadku realizacji domu opieki dla osób starszych lub / i hospicjum do terenów domów opieki społecznej,

b) powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejsza niż 3800 m<sup>2</sup>, z zastrzeżeniem §12 ust. 3 i 4 niniejszej uchwały,

- c) przystosowanie terenów zagospodarowanych zielenią do retencji wód opadowych i roztopowych,
- d) część terenu elementarnego znajduje się w strefie ograniczeń zabudowy i zagospodarowania terenów wokół cmentarza - obowiązują ustalenia §10 ust. 4 niniejszej uchwały,
- e) dla wszystkich domków kempingowych zlokalizowanych na jednej działce obowiązuje jednakowa wysokość, jednakowa geometria dachu oraz jednakowy kąt nachylenia połaci dachowych.

§ 20. Dla terenu elementarnego oznaczonego na rysunku planu symbolem UT (o powierzchni 0,31 ha) ustala się:

1) przeznaczenie - **teren usług turystyki:**

a) pensjonat, inny budynek zakwaterowania turystycznego, wraz z obiektami, pomieszczeniami i urządzeniami towarzyszącymi niezbędnymi do realizacji programu rekreacji, wypoczynku, turystyki i sportu, w tym z zapleczem, pomieszczeniami gastronomicznymi, pomieszczeniami socjalno-administracyjnymi, pomieszczeniami gospodarczymi, garażowymi,

b) dopuszcza się:

- w budynku pensjonatu 1 mieszkanie dla właściciela,
- domki kempingowe o powierzchni zabudowy nie większej niż 100 m<sup>2</sup> (jeden budynek) – dopuszcza się realizację domków kempingowych (tj. uzyskanie pozwolenia na budowę lub zgłoszenie robót budowlanych) wyłącznie po uzyskaniu pozwolenia na użytkowanie lub zgłoszenia zakończenia budowy budynku pensjonatu zlokalizowanego na tej samej działce budowlanej, co domki kempingowe,
- wiaty i altany - obowiązują ustalenia §6 ust. 1 pkt 5 niniejszej uchwały,
- urządzenia sportowe i rekreacyjne wraz z zielenią urządzoną,

c) wyklucza się budynki garażowe i budynki gospodarcze;

2) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) wysokość budynków:

- domki kempingowe - nie większa niż 8,0 m, nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne (w tym poddasze użytkowe),
- pozostałe budynki z dachami spadzistymi - nie mniejsza niż 7,0 m i nie większa niż 12,0 m,
- pozostałe budynki z dachami płaskimi – nie mniejsza niż 6,0 m i nie większa niż 10,0 m,

b) wysokość poziomu posadzki parteru budynku nie większa niż +1,0 m w stosunku do rzędnej terenu przed głównym wejściem do budynku,

c) rodzaj dachu:

- dach dwuspadowy symetryczny lub wielospadowy symetryczny, o kącie nachylenia połaci dachowych w przedziale 30° – 45°, kalenica główna budynku równoległa do elewacji frontowej budynku (nie dotyczy domków kempingowych),
- dach płaski,

d) linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu i ustaleniami §4 ust.3 niniejszej uchwały, przy czym lokalizacja budynku pensjonatu i innego budynku zakwaterowania turystycznego w odległości nie większej niż 50 m od granicy pasa drogowego drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem 2KR, natomiast lokalizacja domków kempingowych w odległości nie mniejszej niż 50 m od granicy pasa drogowego drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem 2KR,

e) udział powierzchni zabudowy nie większy niż 15% powierzchni działki,

f) nadziemna intensywność zabudowy: minimalna – nie mniejsza niż 0,03 , maksymalna – nie większa niż 0,30;

g) udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 70% powierzchni działki,

- h) szerokość elewacji frontowej budynku nie mniejsza niż 10,0 m i nie większa niż 30,0 m (nie dotyczy domków kempingowych),
  - i) ogólne zasady kształtowania zabudowy oraz zasady kształtowania kolorystyki zostały określone w §6 ust. 1 i 2 niniejszej uchwały.
- 3) wymagania parkingowe:
- a) miejsca do parkowania (wliczając miejsca garażowe) do realizacji na działce lub działkach objętych inwestycją:
    - nie mniej niż 2 miejsce do parkowania na 1 lokal mieszkalny,
    - nie mniej niż 1 miejsce do parkowania na 4 osoby pracujące na jednej zmianie,
    - nie mniej niż 1 miejsce do parkowania na 1 pokój gościnny / 1 domek kempingowy;
  - b) ustala się minimalny udział miejsc na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z §13 ust. 5 niniejszej uchwały;
- 4) obsługa komunikacyjna w oparciu o tereny komunikacji drogowej wewnętrznej oznaczony symbolem 2KR;
- 5) inne szczegółowe warunki zagospodarowania terenu elementarnego:
- a) w zakresie ochrony przed hałasem tereny elementarne zostały zaliczone do terenów mieszkaniowo-usługowych,
  - b) powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejsza niż 3000 m<sup>2</sup>, z zastrzeżeniem §12 ust. 3 i 4 niniejszej uchwały,
  - c) przystosowanie terenów zagospodarowanych zielenią do retencji wód opadowych i roztopowych,
  - d) część terenu elementarnego znajduje się w strefie ograniczeń zabudowy i zagospodarowania terenów wokół cmentarza - obowiązują ustalenia §10 ust. 4 niniejszej uchwały,
  - e) dla wszystkich domków kempingowych zlokalizowanych na jednej działce obowiązuje jednakowa wysokość, jednakowa geometria dachu oraz jednakowy kąt nachylenia połaci dachowych.

§ 21. Dla terenów elementarnych oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1ZP** (o powierzchni 0,59 ha), **2ZP** (o powierzchni 0,70 ha), **3ZP** (o powierzchni 0,07 ha) ustala się:

1) przeznaczenie - **teren zieleni urządzonej**:

- a) publiczna urządzona zieleń parkowa wraz z obiektami małej architektury, ścieżkami pieszymi i rowerowymi,
  - b) na terenie elementarnym oznaczonym symbolem 1ZP dopuszcza się realizację zbiornika wodnego o funkcji rekreacyjnej i / lub retencyjnej;
  - c) w przypadku wybudowania stopnia wodnego na rzece Gołdapa, dopuszcza się zalanie wodą obszaru szczególnego zagrożenia powodzią na terenie elementarnym oznaczonym symbolem 2ZP;
- 2) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
- a) lokalizacja obiektów małej architektury poza obszarem szczególnego zagrożenia powodzią,
  - b) wyklucza się lokalizację budynków,
  - c) udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 80% powierzchni terenu elementarnego;

3) wymagania parkingowe:

- a) nie dopuszcza się lokalizacji miejsc do parkowania samochodów,
- b) dopuszcza się stojaki do parkowania rowerów;

4) obsługa komunikacyjna w oparciu o tereny komunikacji drogowej wewnętrznej oznaczone symbolami

1KR i 2KR oraz w oparciu o tereny komunikacji pieszo – rowerowej oznaczone symbolami: 1KP, 2KP i 3KP;

5) inne szczegółowe warunki zagospodarowania terenu elementarnego:



- a) w zakresie ochrony przed hałasem tereny elementarne zostały zaliczone do terenów rekreacyjno-wypoczynkowych,
- b) obowiązuje zakaz stosowania ogrodzeń, nie dotyczy terenu z urządzeniami infrastruktury technicznej,
- c) część terenów elementarnych oznaczonych symbolami 1ZP i 2ZP znajduje się na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią o prawdopodobieństwie występowania powodzi 1% (raz na 100 lat) oraz o prawdopodobieństwie występowania powodzi 10% (raz na 10 lat) – obowiązują ustalenia §10 ust. 3 niniejszej uchwały,
- d) teren elementarny oznaczony symbolem 3ZP znajduje się w strefie ograniczeń zabudowy i zagospodarowania terenów wokół cmentarza - obowiązują ustalenia §10 ust. 4 niniejszej uchwały.

§ 22. Dla terenów elementarnych oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1ZPW** (o powierzchni 0,09 ha) i **2ZPW** (o powierzchni 0,02 ha) ustala się:

1) przeznaczenie - **teren zieleni urządzonej wysokiej:**

- a) urządzona zieleń parkowa wraz z obiektami małej architektury,
- b) teren elementarny oznaczony symbolem 1ZPW stanowi teren ogólnodostępnej zieleni publicznej;

2) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- a) wyklucza się lokalizację budynków,
- b) udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 80% powierzchni terenu elementarnego;

3) wymagania parkingowe:

- a) nie dopuszcza się lokalizacji miejsc do parkowania samochodów,
- b) dopuszcza się stojaki do parkowania rowerów;

4) obsługa komunikacyjna w oparciu o tereny komunikacji drogowej wewnętrznej oznaczone symbolami

1KR i 2KR oraz w oparciu o tereny komunikacji pieszo – rowerowej oznaczone symbolami: 1KP, 2KP i 3KP;

5) inne szczegółowe warunki zagospodarowania terenu elementarnego:

- a) w zakresie ochrony przed hałasem tereny elementarne zostały zaliczone do terenów rekreacyjno-wypoczynkowych,
- b) obowiązuje zakaz stosowania ogrodzeń od strony terenu komunikacji pieszo-rowerowej oznaczonej symbolem 2KP, nie dotyczy terenu z urządzeniami infrastruktury technicznej,
- c) część terenu elementarnego oznaczonego symbolem 2ZPW znajduje się na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią o prawdopodobieństwie występowania powodzi 1% (raz na 100 lat) oraz o prawdopodobieństwie występowania powodzi 10% (raz na 10 lat) – obowiązują ustalenia §10 ust. 3 niniejszej uchwały.

§ 23. Dla terenu elementarnego oznaczonego na rysunku planu symbolem **ZN** (o powierzchni 0,39 ha) ustala się:

1) przeznaczenie - **teren zieleni naturalnej:**

- a) tereny podmokłe, stale lub okresowo zalane wodą, rozlewisko rzeki Gołdapy,
- b) w przypadku wybudowania stopnia wodnego na rzece Gołdapa dopuszcza się zalanie terenu wodą;

2) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu: wyklucza się lokalizację budynków;

3) wymagania parkingowe: nie dopuszcza się lokalizacji miejsc do parkowania samochodów ani miejsc do parkowania rowerów;

4) obsługa komunikacyjna – nie ustala się;

## 5) inne szczegółowe warunki zagospodarowania terenu elementarnego:

- a) w zakresie ochrony przed hałasem tereny elementarne zostały zaliczone do terenów, dla których nie określono dopuszczalnych poziomów hałasu,
- b) część terenu elementarnego znajduje się na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią o prawdopodobieństwie występowania powodzi 1% (raz na 100 lat) oraz o prawdopodobieństwie występowania powodzi 10% (raz na 10 lat) – obowiązują ustalenia §10 ust. 3 niniejszej uchwały.

§ 24. Dla terenu elementarnego oznaczonego na rysunku planu symbolem **L** (o powierzchni 0,53 ha) ustala się:

- 1) przeznaczenie - **teren lasu**;
- 2) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu: wyklucza się lokalizację budynków, wiat i altan;
- 3) wymagania parkingowe: nie dopuszcza się lokalizacji miejsc do parkowania samochodów ani miejsc do parkowania rowerów;
- 4) obsługa komunikacyjna – nie ustala się;
- 5) inne szczegółowe warunki zagospodarowania terenu elementarnego:

- a) w zakresie ochrony przed hałasem tereny elementarne zostały zaliczone do terenów, dla których nie określono dopuszczalnych poziomów hałasu,
- b) część terenu elementarnego znajduje się na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią o prawdopodobieństwie występowania powodzi 1% (raz na 100 lat) oraz o prawdopodobieństwie występowania powodzi 10% (raz na 10 lat) – obowiązują ustalenia §10 ust. 3 niniejszej uchwały.

§ 25. Dla terenu elementarnego oznaczonego na rysunku planu symbolem **1WS** (o powierzchni 0,09 ha) ustala się:

- 1) przeznaczenie - **teren wód powierzchniowych śródlądowych** (rzeka Gołdapa):
  - a) wody powierzchniowe niezełowne,
  - b) dopuszcza się prowadzenie prac związanych z zabezpieczeniem brzegu przed erozją, prowadzenie prac utrzymujących i regulujących koryto rzeki,
  - c) dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń hydrotechnicznych, w tym małej elektrowni wodnej ze stopniem wodnym; w związku z wybudowaniem stopnia wodnego zalaniu wodą mogą ulec tylko tereny elementarne oznaczone symbolami 2ZP i ZN, zgodnie z ustaleniami §21 ust. 1 lit. c i §23 ust. 1 lit. b niniejszej uchwały;
- 2) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) wysokość budynku elektrowni wodnej nie większa niż 7,0 m,
  - b) rodzaj dachu budynku elektrowni wodnej: dach dwuspadowy symetryczny lub wielospadowy symetryczny, o kącie nachylenia połaci dachowych w przedziale 25° – 40°,
  - c) powierzchnia zabudowy budynku elektrowni wodnej nie większa niż 70,0 m<sup>2</sup>,
  - d) ogólne zasady kształtowania zabudowy oraz zasady kształtowania kolorystyki zostały określone w §6 ust. 1 i 2 niniejszej uchwały;
- 3) wymagania parkingowe: nie ustala się;
- 4) obsługa komunikacyjna w oparciu o ulicę Stadionową oraz teren komunikacji drogowej wewnętrznej zlokalizowany poza obszarem planu, następnie przez teren elementarny oznaczony symbolem 1MN-U-PE lub / oraz w oparciu o teren komunikacji drogowej wewnętrznej oznaczony symbolem 1KR przez teren elementarny oznaczony symbolem 2MN-U-PE;
- 5) inne szczegółowe warunki zagospodarowania terenu elementarnego:

- a) w zakresie ochrony przed hałasem tereny elementarne zostały zaliczone do terenów, dla których nie określono dopuszczalnych poziomów hałasu,
- b) część terenu elementarnego znajduje się na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią o prawdopodobieństwie występowania powodzi 1% (raz na 100 lat) oraz o prawdopodobieństwie występowania powodzi 10% (raz na 10 lat) – obowiązują ustalenia §10 ust. 3 niniejszej uchwały.

§ 26. Dla terenów elementarnych oznaczonych na rysunku planu symbolami **2WS** (o powierzchni 0,07 ha) i **3WS** (o powierzchni 0,02 ha) ustala się:

- 1) przeznaczenie - **teren wód powierzchniowych śródlądowych** (rzeka Gołdapa):
  - a) wody powierzchniowe nieżeglowne,
  - b) dopuszcza się prowadzenie prac związanych z zabezpieczeniem brzegu przed erozją, prowadzenie prac utrzymujących i regulujących koryto rzeki,
  - c) dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń hydrotechnicznych, z wykluczeniem elektrowni wodnej i stopnia wodnego,
  - d) na terenie elementarnym oznaczonym symbolem 2WS dopuszcza się budowę pomostów wzdłuż brzegu rzeki;
- 2) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu: nie ustala się;
- 3) wymagania parkingowe: nie ustala się;
- 4) obsługa komunikacyjna: nie ustala się;
- 5) inne szczegółowe warunki zagospodarowania terenu elementarnego:
  - a) w zakresie ochrony przed hałasem tereny elementarne zostały zaliczone do terenów, dla których nie określono dopuszczalnych poziomów hałasu,
  - b) tereny elementarne znajdują się na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią o prawdopodobieństwie występowania powodzi 1% (raz na 100 lat) oraz o prawdopodobieństwie występowania powodzi 10% (raz na 10 lat) – obowiązują ustalenia §10 ust. 3 niniejszej uchwały,
  - c) wyklucza się wykonanie z betonu i / lub blachy obudowy i umocnień brzegów rzeki.

§ 27. Dla terenu elementarnego oznaczonego na rysunku planu symbolem **KDZ** (o powierzchni 0,03 ha) ustala się:

- 1) przeznaczenie – **teren komunikacji drogowej publicznej – teren drogi zbiorczej** (poszerzenie pasa drogowego ulicy Stadionowej wraz z mostem przez rzekę Gołdapa);
- 2) parametry:
  - a) szerokość w liniach rozgraniczających – nie mniejsza niż 3,0 m,
  - b) przekrój – dowolny,
  - c) minimalne wyposażenie: nie ustala się,
  - d) parkowanie – dopuszcza się miejsca do parkowania samochodów;
- 3) warunki zagospodarowania terenu elementarnego: na terenach występowania gleb mułowo-torfowych i torfowych, oznaczonych na rysunku planu, realizacja zabudowy po uprzednim ustaleniu geotechnicznych warunków posadowienia obiektów określonych na podstawie przepisów odrębnych.

§ 28. Dla terenów elementarnych oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1KR** (o powierzchni 0,10 ha), **2KR** (o powierzchni 0,20 ha) ustala się:

- 1) przeznaczenie – **teren komunikacji drogowej wewnętrznej**;
- 2) parametry:
  - a) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu:
    - 1KR – zmienna: od 11,6 m do 20,0 m,

- 2KR – nie mniejsza niż 12,0 m, zakończenie placem do zawracania o wymiarach nie mniejszych niż 14,0 m x 12,5 m,

b) przekrój – dowolny,

c) minimalne wyposażenie: oświetlenie,

d) parkowanie – dopuszcza się miejsca do parkowania samochodów,

e) dopuszcza się przebieg ścieżki rowerowej;

3) warunki zagospodarowania terenu elementarnego: część terenu elementarnego oznaczonego symbolem 2KR znajduje się w strefie ograniczeń zabudowy i zagospodarowania terenów wokół cmentarza - obowiązują ustalenia §10 ust. 4 niniejszej uchwały.

**§ 29.** Dla terenów elementarnych oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1KP** (o powierzchni 0,27 ha), **2KP** (o powierzchni 0,34 ha), **3KP** (o powierzchni 0,21 ha) ustala się:

1) przeznaczenie – **teren komunikacji pieszo – rowerowej;**

2) parametry:

a) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu :

- 1KP – zmienna: od 14,7 m do 24,8 m,

- 2KP – zmienna: od 8,0 m do 18,2 m,

- 3KP – nie mniejsza niż 14,0 m;

b) przekrój – dowolny,

c) minimalne wyposażenie: dwukierunkowa ścieżka rowerowa oraz ścieżka piesza,

d) parkowanie – nie dopuszcza się miejsc do parkowania samochodów;

3) warunki zagospodarowania terenu elementarnego:

a) ścieżka pieszo – rowerowa przebiegająca przez tereny elementarne oznaczone symbolami

1KP i 3KP na nasypie, wysokość korony nasypu nie mniejsza niż 150,5 m n.p.m.,

b) nawierzchnia ścieżki pieszo – rowerowej gruntowa ulepszona, w przypadku wymagań technicznych dopuszcza się zastosowanie innej nawierzchni,

c) dopuszcza się obsługę komunikacyjną terenów elementarnych oznaczonych symbolami:

1ZP, 2ZP, 1ZPW, 2ZPW w oparciu o tereny elementarne oznaczone symbolami: 1KP, 2KP i 3KP;

d) część terenów elementarnych znajduje się na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią o prawdopodobieństwie występowania powodzi 1% (raz na 100 lat) oraz o prawdopodobieństwie występowania powodzi 10% (raz na 10 lat) – obowiązują ustalenia §10 ust. 3 niniejszej uchwały.

**DZIAŁ IV.**  
**Ustalenia końcowe**

**§ 30.** 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**

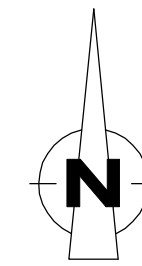
# GOŁDAP

## ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO KWARTALU MIASTA GOŁDAP, OGRANICZONEGO ULICĄ STADIONOWĄ, RZEKĄ GOŁDAPĄ I TERENEM KOLEJOWYM

### RYSUNEK PLANU

SKALA 1:1000

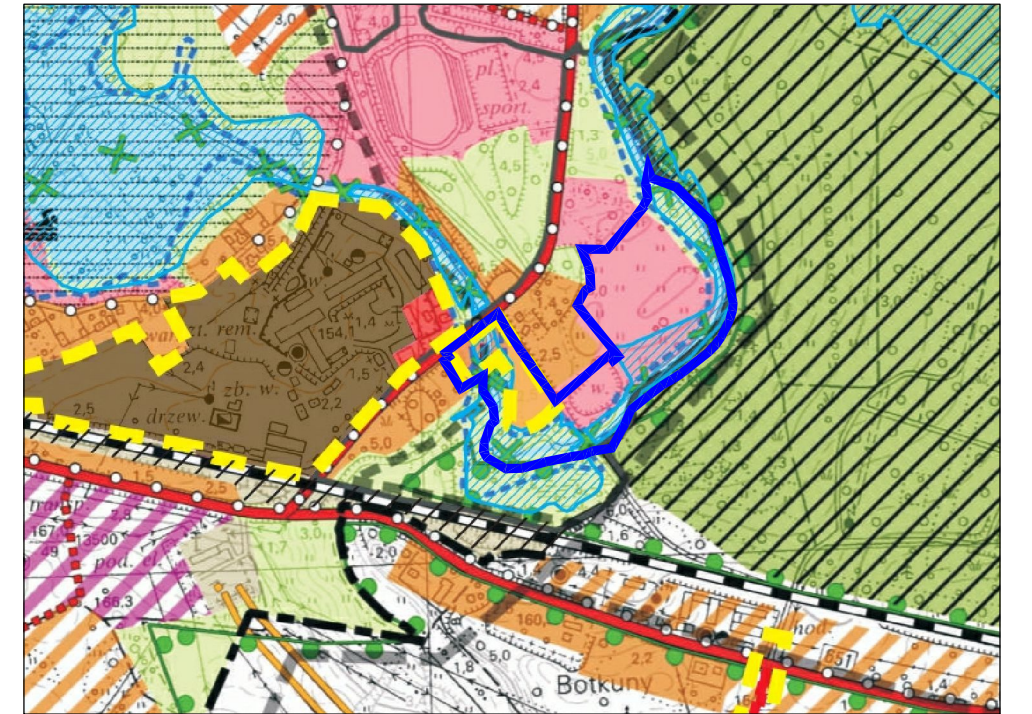
0 5 10 20 50[m]



#### 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 Goldapi z dnia 28 marca 2023r.)

Skala 1:10 000



#### Legenda

Stan istniejący	Kierunki rozwoju	Zasady realizacji polityki przestrzennej	Komunikacja
tereny wielofunkcyjne o wysokiej intensywności	tereny wielofunkcyjne o wysokiej intensywności	tereny zamieszkałe	układ osiedlowy
tereny wielofunkcyjne o niskiej intensywności	tereny wielofunkcyjne o niskiej intensywności	tereny usługowe	układ podstawowy
tereny usługowe	tereny usługowe	tereny rekreacyjne i rekreacyjne	układ uzupełniający
tereny turystyczne i rekreacyjne	tereny rekreacyjne i rekreacyjne	tereny działalności gospodarczej	kierunki rozwoju
tereny działalności gospodarczej	tereny działalności gospodarczej	tereny specjalne	kierunki rozwoju
tereny specjalne	tereny specjalne	tereny rolniczej przestrzeni produkcyjnej	przebiegi graniczne
tereny rolniczej przestrzeni produkcyjnej	tereny rolniczej przestrzeni produkcyjnej	tereny zielone	linia kolejowa
tereny zielone	tereny zielone	lasy	szlaki rowerowe
lasy	lasy	tereny wodno-powierzchniowe	obszary szczególnego zagrożenia powodzią o prawdopodobieństwie wystąpienia 10% i 100%
wody powierzchniowe	wody powierzchniowe	tereny wodno-powierzchniowe	lasy ochronne
tereny wodno-powierzchniowe	tereny wodno-powierzchniowe	tereny wodno-powierzchniowe	powiązania przyrodnicze
tereny wodno-powierzchniowe	tereny wodno-powierzchniowe	tereny wodno-powierzchniowe	obszary chronionego krajobrazu
tereny wodno-powierzchniowe	tereny wodno-powierzchniowe	tereny wodno-powierzchniowe	granice terenów objętych zmianą studium 2022
tereny wodno-powierzchniowe	tereny wodno-powierzchniowe	tereny wodno-powierzchniowe	granica opracowania planu

#### 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
1KR	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub / oraz usług lub / oraz produkcji energii
MN-U-PE	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub/ oraz usług
MN-U	teren usług turystyki
UT	teren usług turystyki lub usług zdrowia i pomocy społecznej
UT-UZ	teren zieleni urządzonej
ZP	teren zieleni urządzonej wysokiej
ZPW	teren zieleni naturalnej
ZN	teren lasu
L	teren wód powierzchniowych śródlądowych
WS	teren komunikacji drogowej publicznej - teren drogi zbiorczej
KDZ	teren komunikacji drogowej wewnętrznej
KR	teren komunikacji pieszo - rowerowej
KP	

#### ELEMENTY ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENU:

- nieprzekraczalna linia zabudowy

#### GRANICE TERENÓW I OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE NA PODSTAWIE ODRĘBNYCH PRZEPISÓW:

- strefa ograniczeń zabudowy i zagospodarowaniu terenu wokół cmentarza
- granica obszaru szczególnego zagrożenia powodzią o prawdopodobieństwie wystąpienia powodzi 10% (raz na 10 lat)
- obszar szczególnego zagrożenia powodzią o prawdopodobieństwie wystąpienia powodzi 1% (raz na 100 lat)
- strefa "B" ochrony uzdrowskiej - cały obszar planu

#### OZNACZENIA INFORMACYJNE NIEBĄDĄCE USTALENIAMI PLANU:

- tereny podmokłe, stałe lub okresowo zalane wodą
- proponowane linie podziału
- gleby mulowo-torfowe lub torfowe według mapy glebowo-rolniczej
- granica administracyjna miasta Goldap

#### ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO KWARTALU MIASTA GOŁDAP, OGRANICZONEGO ULICĄ STADIONOWĄ, RZEKĄ GOŁDAPĄ I TERENEM KOLEJOWYM

##### RYSUNEK PLANU

	ZAMAWIAJĄCY:	<b>GMINA GOŁDAP</b>
	WYKONAWCA:	<b>pracownia projektowa planika</b> 80-292 Olszanki, ul. Mazowiecka 5A/10
główny projektant:	mgr inż. arch. Joanna Katarzyna Śmiarowska uprawniona na podst. art.5 ust.2 ustawy o planowaniu i zagosp. przestrzennym	
środowisko przyrodnicze:	mgr Bogusław Grechuta	
<b>SKALA 1:1000</b>		

Mapa zasadnicza w postaci wektorowej pochodząca z powiatowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego powiatu gołdapskiego  
Licencja nr GN6642.286.2023.2818\_P z dnia 03.11.2023 r.  
Układ wsp. płaskich: PL-2000 strefa 7  
Układ wysokości: PL-EVRF 2007-NH

Załącznik nr 2  
do Uchwały Nr XV/88/2024  
Rady Miejskiej w Gołdapi  
z dnia 23 grudnia 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 kwartału miasta Gołdap, ograniczonego ulicą Stadionową, rzeką Gołdapą i terenem kolejowym w dniach od 18 października 2024 r. do 7 listopada 2024 r. oraz w ciągu 14 dni po wyłożeniu (tj. do dnia 22 listopada 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 XV/88/2024  
Rady Miejskiej w Gołdapi  
z dnia 23 grudnia 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.** 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. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej zaliczane do zadań własnych gminy, zapisane w ustaleniach zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego kwartału miasta Gołdap, ograniczonego ulicą Stadionową, rzeką Gołdapą i terenem kolejowym, obejmują:
- 1) urządzenie terenu komunikacji drogowej wewnętrznej oznaczonego symbolem 2KR wraz z budową kanalizacji deszczowej – droga o długości ok. 160 mb, własność Gminy Gołdap,
  - 2) urządzenia terenu komunikacji pieszo – rowerowej (południowy odcinek terenu oznaczonego symbolem 2KP o długości ok. 140 mb),
  - 3) urządzenie zielni publicznej na terenach oznaczonych symbolami 3ZP i 1ZPW, o łącznej powierzchni 1618 m<sup>2</sup>.
  - 4) budowę infrastruktury technicznej – sieci wodociągowej o długości około 160 mb na terenie komunikacji oznaczonym symbolem 2KR i sieci kanalizacji sanitarnej o długości około 60 mb na terenie komunikacji oznaczonym symbolem 1KR.
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.

**§ 2.** Inwestycje wymienione w § 1 ust. 2 należy realizować zgodnie z przepisami techniczno – budowlanymi i aktualną wiedzą techniczną w okresie realizacji, w sposób nienaruszający ustaleń planu.

**§ 3.** Finansowanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej ujętych w planie, które należą do zadań własnych Gminy, podlega przepisom o finansach publicznych oraz przepisom o dochodach jednostek samorządu terytorialnego.



Załącznik Nr 4 do uchwały Nr XV/88/2024  
Rady Miejskiej w Gołdapi  
z dnia 23 grudnia 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

### **do zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego kwartału miasta Gołdap, ograniczonego ulicą Stadionową, rzeką Gołdapą i terenem kolejowym**

**Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego kwartału miasta Gołdap, ograniczonego ulicą Stadionową, rzeką Gołdapą i terenem kolejowym** została sporządzona w wykonaniu Uchwały Nr LXXV/539/2023 Rady Miejskiej w Gołdapi z dnia 14 lipca 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego kwartału miasta Gołdap, ograniczonego ulicą Stadionową, rzeką Gołdapą i terenem kolejowym.

Na obszarze zmiany planu obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego kwartału miasta Gołdap, ograniczonego ulicą Stadionową, rzeką Gołdapą i terenem kolejowym zatwierdzony Uchwałą Nr XLII/229/2002 Rady Miejskiej w Gołdapi z dnia 30 kwietnia 2002 r. (Dz. Urz. Woj. Warmińsko – Mazurskiego Nr 73 poz. 1119 z dnia 21.06 2002 r.).

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

P – tereny przeznaczone pod budowę elektrowni wodnej lub młyna wodnego,

UT1 – usługi turystyczne – pole namiotowe,

US – tereny plaży,

ZN – tereny zieleni naturalnej,

K, K1 – teren ciągów pieszych i pieszo – jezdnych,

W1 – zbiornik wodny leżący na terenie plaży,

Z1/2 – tereny ciągów komunikacyjnych – projektowana ulica zbiorcza.

Celem sporządzenia zmiany powyższego planu miejscowego jest zmiana przeznaczenia terenów pod zabudowę o charakterze wielofunkcyjnym, łączącym funkcje mieszkaniowe jednorodzinne z funkcjami usługowymi towarzyszącymi zabudowie mieszkaniowej oraz funkcjami z zakresu komunikacji, infrastruktury technicznej i zieleni a także przeznaczenie terenów pod funkcje turystyczne i rekreacyjne wraz z infrastrukturą towarzyszącą, zgodnie z ustaleniami 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 roku.

**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 niskiej intensywności zabudowy*”, „*tereny turystyczne i rekreacyjne*” oraz „*tereny zieleni*”. Obszar zmiany planu zlokalizowany jest w Strefie I – Miejskiej, podstrefie IA – *podstrefa uzdrowiska o zdecydowanie odmiennym charakterze związanym z dominującymi funkcjami usług zdrowotnych, rehabilitacyjnych, wypoczynkowych i rekreacyjnych*.

**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 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 budynków, 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 „Opracowania ekofizjograficznego podstawowego dla potrzeb projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego kwartału miasta Gołdap, ograniczonego ulicą Stadionową, rzeką Gołdapą i terenem kolejowym (Pracowania Projektowa Architektury Krajobrazu i Rewaloryzacji Środowiska, mgr Bogusław Grechuta, luty 2024 r.) oraz Prognozy oddziaływania na środowisko projektu zmiany planu (Pracowania Projektowa Architektury Krajobrazu i Rewaloryzacji Środowiska, mgr Bogusław Grechuta, sierpień / wrzesień 2024 r.)

**Obszar planu znajduje się w granicach strefy „B” 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 "B" wskaźnik powierzchni terenów biologicznie czynnych powinien wynosić nie mniej niż 50% powierzchni strefy. Strefa "B" uzdrowiska Gołdap, o powierzchni 652,5 ha, posiada 75% wskaźnik terenów biologicznie czynnych.

Przepisy ustawy o lecznictwie uzdrowiskowym, uzdrowiskach i obszarach ochrony uzdrowiskowej oraz o gminach uzdrowiskowych (tj. Dz.U. z 2023, poz. 151, 1688, 1692) określają następujące zakazy obowiązujące w strefie B ochrony uzdrowiskowej:

1) budowy w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane:

a) stacji paliw, bliżej niż 500 m od granicy strefy „A” ochrony uzdrowiskowej,

- b) parkingów naziemnych o liczbie miejsc postojowych powyżej 50, z wyjątkiem podziemnych i naziemnych parkingów wielopoziomowych;
- 2) wycięcia drzew leśnych i parkowych, z wyjątkiem cięć pielęgnacyjnych i wycięcia określonego w planie urządzenia lasu;
- 3) zakładów przemysłowych;
- 4) obiektów handlowych o powierzchni użytkowania większej niż 400 m<sup>2</sup>; pozyskiwania surowców mineralnych innych niż naturalne surowce lecznicze,
- 5) prowadzenia robót melioracyjnych i innych działań powodujących niekorzystną zmianę istniejących stosunków wodnych;
- 6) prowadzenia działań mających negatywny wpływ na fizjografię uzdrowiska i jego układ urbanistyczny lub właściwości lecznicze klimatu.

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 2024 r. poz. 82).

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

Plan ustala zachowanie terenów podmokłych, stale lub okresowo zalanych wodą lub realizację na tych terenach zbiorników wodnych.

Na terenie objętym projektem zmiany planu występują grunty rolne zaliczone do następujących klas bonitacyjnych gleb: RV, PsIV, PsV, ŁV, ŁVI. Na terenie zmiany planu występują grunty leśne o powierzchni 0,53 ha. Zmiana planu nie zmienia przeznaczenie gruntów leśnych na cele nieleśne i ustala przeznaczenia gruntów leśnych jako teren lasu oznaczony symbolem L.

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.

Na obszarze planu (według mapy glebowo – rolniczej) występują gleby pochodzenia organicznego – gleby torfowe torfowisk niskich (Tn) oraz gleby mułowo – torfowe (Emt) – grunty te są niekorzystne dla budownictwa i bezpośredniego posadowienia obiektów i budynków. Na terenach występowania gleb mułowo – torfowych i torfowych w obrębie terenów elementarnych przeznaczonych pod zabudowę (oznaczonych symbolami MN-U-PE), niniejszy plan dopuszcza realizację obiektów budowlanych po uprzednim ustaleniu geotechnicznych warunków posadowienia obiektu, określonych na podstawie przepisów odrębnych.

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 - gromadzenie i wykorzystanie do nawodnienia ogródków przydomowych, trawników czy zieleńców, gromadzenie wód opadowych w odpowiednich zbiornikach przeznaczonych do tego celu. Ustalenia planu dopuszczają częściowe odprowadzenie wód opadowych i roztopowych na terenie działki.

Ustalenia planu określają ponadto odprowadzanie wód opadowych i roztopowych:

- z terenu komunikacji drogowej publicznej (KDZ) – do systemu kanalizacji deszczowej,
- z terenów komunikacji drogowej wewnętrznej (KR) oraz terenów komunikacji pieszo – rowerowej (KP) – powierzchniowo do gruntu lub do systemu kanalizacji deszczowej,
- z nawierzchni parkingów i innych nawierzchni obsługi komunikacji samochodowej (poza terenami określonymi powyżej) – 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.

Plan ustala, iż tereny zagospodarowanych zielenią na terenach elementarnych oznaczonych symbolami: MN-U, UT-UZ, UT należy przystosować do retencji wód opadowych i roztopowych.

Zaopatrzenie w ciepło zabudowy w obszarze planu ustalone zostało w oparciu o lokalne i indywidualne źródła ciepła realizowane z zastosowaniem nieemisyjnych lub zero emisyjnych technologii grzewczych. Równocześnie plan dopuszcza realizację indywidualnych systemów grzewczych wykorzystujących źródła odnawialne, przy czym plan wyklucza realizację instalacji (w tym mikroinstalacji) wykorzystujących energię wiatru do wytwarzania energii.

Gospodarowanie odpadami plan ustala zgodnie z przepisami odrębnymi.

Obszar zmiany planu zlokalizowany jest w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 202 Sandr Gołdap.

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

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

Dokument ustala strefę ograniczeń zabudowy i zagospodarowania terenów wokół cmentarza (strefa 50 m od nieczynnego cmentarza ewangelickiego zlokalizowanego na terenie dz. nr 1476) - ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu zgodnie z przepisami odrębnymi.

Dokument wskazuje obszary szczególnego zagrożenia powodzią o prawdopodobieństwie występowania powodzi 1% (raz na 100 lat) oraz o prawdopodobieństwie występowania powodzi 10% (raz na 10 lat) oraz plan ustala zasady zabudowy i zagospodarowania na tych obszarach, w tym zakaz realizacji nowych budynków, wiat i altan na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią o prawdopodobieństwie występowania powodzi 10% (raz na 10 lat). Zasady zagospodarowania na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, ujęte w §10 uchwały, zostały określone przez Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Białymstoku w procedurze uzgadniania projektu planu.

Dokument zapewnia na obszarze zmiany planu zlokalizowanie miejsc parkingowych przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową. Plan ustala minimalny udział miejsc na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ogólnej liczbie miejsc do parkowania samochodów osobowych w wielkości nie mniejszej niż 4% przy ogólnej liczbie miejsc do parkowania powyżej 9 stanowisk. W przypadku liczby miejsc do parkowania od 1 do 9 stanowisk (włącznie) dopuszcza się miejsca do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową. Przy czym na

terenach komunikacji drogowej (KDZ, KR) lokalizacja miejsc parkingowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi.

Dokument ustala również zagospodarowanie terenów przestrzeni publicznej bez barier architektonicznych i komunikacyjnych w sposób zapewniający ciągłość i dostępność przestrzeni publicznych 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 obowiązek dostosowania chodników oraz przejść dla pieszych do potrzeb osób ze szczególnymi potrzebami (§9 ust. 2 pkt 2 uchwały).

W obrębie obszaru planu zaopatrzenie w wodę ustalone zostało z miejskiej sieci wodociągowej.

**Przy sporządzaniu niniejszego planu miejscowego organ uwzględnił także:**

**a) walory architektoniczne i krajobrazowe poprzez:**

- określenie maksymalnej (0,30 i 0,60) i minimalnej (0,03 i 0,05) nadziemnej intensywności zabudowy, maksymalnego udziału powierzchni zabudowy (30% i 15%) i wysokości budynków w przedziale 6,0 m – 12,0 m, geometrii dachów - dachy dwuspadowe symetryczne lub wielospadowe symetryczne, o kącie nachylenia połaci dachowych w przedziale 30° – 45°, w przypadku budynku elektrowni wodnej, budynku garażu i budynku gospodarczo – garażowego dachy o kącie nachylenia połaci dachowych w przedziale 25° – 40°, dopuszczenie dachów płaskich w zabudowie usług turystyki oraz usług zdrowia i opieki społecznej,
- określenie zasady kształtowania kolorystyki obiektów budowlanych oraz zasady kształtowania pokryć dachowych,
- wprowadzenie zakazu lokalizacji budynków gospodarczych i budynków garażowych na terenach usług turystyki lub usług zdrowia i opieki społecznej,
- dopuszczenie lokalizacji paneli fotowoltaicznych na dachach budynków oraz wykluczenie lokalizacji paneli fotowoltaicznych na elewacjach budynków,
- wprowadzenie nakazu realizacji nowych sieci infrastruktury technicznej wyłącznie jako podziemnych.

**b) walory ekonomiczne przestrzeni** poprzez przeznaczenie terenów pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną oraz / lub usługową oraz / lub produkcji energii (MN-U-P), zabudowę mieszkaniową jednorodzinną oraz / lub usługową (MN-U), zabudowę usług turystyki (UT) oraz zabudowę turystyki lub usług zdrowia i pomocy społecznej (UT-UZ) w sąsiedztwie rzeki Gołdapy oraz z dostępem do istniejących sieci infrastruktury technicznej (sieć wodociągowa, sieć kanalizacji sanitarnej, sieć energetyczna), a także ustalenie dla tych terenów stawki służącej naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 30%.

**c) prawo własności** – większość terenu objętego zmianą planu stanowi własność Gminy Gołdap, przy czym dwie działki (nr 394/4 i 392/22) są w użytkowaniu wieczystym osób fizycznych oraz dwie działki (nr 504/1 i 394/2) stanowią własność osób fizycznych.

**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 wyznaczenie wzdłuż rzeki Gołdapy terenów komunikacji pieszo – rowerowej oraz terenów publicznej zieleni urządzonej, wyznaczenie poszerzenia pasa drogowego ulicy Stadionowej, a także dopuszczenie na terenie elementarnym oznaczonym symbolem UT-UZ (własność Gminy Gołdap) lokalizacji domu opieki dla osób starszych oraz hospicjum.

**f) potrzeb w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych poprzez** umożliwienie realizacji niezbędnych do prawidłowego funkcjonowania zabudowy miasta obiektów i urządzeń, a w szczególności: obiektów obsługi technicznej, obiektów i urządzeń 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 sąsiedztwie obszaru planu, w pasie drogowym ulicy Stadionowej, oraz na obszarze planu przez tereny oznaczone symbolami 1MN-U-PE, 2MN-U-PE oraz 1WS, przebiega miejska sieć wodociągowa o średnicy  $\varnothing 110$  zapewniająca zaopatrzenie w wodę dla istniejącej i projektowanej zabudowy.

Niniejszy dokument wskazuje warunki i zasady kształtowania zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej, w tym usług turystyki oraz usług zdrowia i pomocy społecznej, w strukturze miejskiej, w sąsiedztwie rzeki Gołdapy. Przy wyznaczaniu terenów nowej zabudowy w planie zostały wzięte pod uwagę wymagania ład przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walory ekonomiczne przestrzeni poprzez:

a) kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego - koncentracja funkcji mieszkaniowej i usługowej w zwartym zespole urbanistycznym, w granicach administracyjnych miasta Gołdap;

b) lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego – obszar objęty planem zlokalizowany jest przy ul. Stadionowej, przez którą przebiega komunikacja miejska;

c) zapewnienie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów - plan ustala przebieg terenów komunikacji pieszo – rowerowej (1KP, 2KP, 3KP) od ul. Stadionowej do rzeki Gołdapy po dawnym nasypie kolejowym, a następnie wzdłuż rzeki Gołdapy do planowanego przebiegu ciągu pieszo – rowerowego wzdłuż rzeki Gołdapy, poza granicami opracowania zmiany planu. Ponadto dokument dopuszcza realizację ścieżek pieszych i rowerowych na terenach zieleni urządzonej (ZP) oraz ścieżki rowerowej i chodnika na terenach komunikacji drogowej wewnętrznej (KR);

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

- istniejącej sieci komunikacyjnej (istniejąca droga publiczna gminna – ul. Stadionowa – oraz istniejąca droga wewnętrzna ogólnodostępna, własność Gminy Gołdap – dz. nr 392/16),
- dostępem do sieci wodociągowej (istniejący wodociąg  $\varnothing 110$  przebiegający w pasie drogowym ul. Stadionowej oraz przez tereny oznaczone symbolami 1MN-U-PE, 2MN-U-PE oraz 1WS),
- dostępem do sieci kanalizacji sanitarnej (istniejący kolektor sanitarny tłoczny  $\varnothing 75$  wraz z dwoma przepompowniami, przebiegający w pasie drogowym ul. Stadionowej oraz przez tereny oznaczone

symbolami 1MN-U-PE, 2MN-U-PE oraz 1WS, istniejące kolektory sanitarne  $\varnothing 200$  i  $\varnothing 160$  przebiegające w sąsiedztwie obszaru planu, w pasie drogowym drogi wewnętrznej, dz. nr 392/16 i dz. nr 392/24, oraz na obszarze planu przez teren komunikacji drogowej wewnętrznej oznaczony symbolem 2KR),

- 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 Gołdapi oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. W ww. uchwale Rada Miejska w Gołdapi stwierdziła aktualność Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego miasta i gminy Gołdapi oraz aktualność miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, w tym miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego kwartału miasta Gołdapi, ograniczonego ulicą Stadionową, rzeką Gołdapą i terenem kolejowym zatwierdzonym Uchwałą Nr XLII/229/2002 Rady Miejskiej w Gołdapi z dnia 30 kwietnia 2002 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.

Niniejsza zmiana planu miejscowego jest sporządzana między innymi w związku ze zmianami, które zostały wprowadzone w Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego miasta i gminy Gołdapi w 2023 r. i zmieniły kierunek zagospodarowania terenów zieleni i produkcji na tereny wielofunkcyjne o niskiej intensywności zabudowy. Niniejsza zmiana planu również wykorzystuje walory ekonomiczne i lokalizacyjne północnej części obszaru objętego opracowaniem i zmienia przeznaczenie z „usług turystycznych – pole namiotowe” na teren usług turystyki lub usług zdrowia i opieki społecznej, na którym umożliwiona została lokalizacja pensjonatów, innych budynków zakwaterowania turystycznego, domków kempingowych, domu opieki dla osób starszych, hospicjum.

W niniejszym dokumencie uniwersalne projektowanie zostało uwzględnione 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 lokalizowania miejsc parkingowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową

## **Ocena**

### **1. Cel wprowadzenia.**

Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego kwartału miasta Gołdapi, ograniczonego ulicą Stadionową, rzeką Gołdapą i terenem kolejowym określa nowe przeznaczenie terenów oraz zasady zabudowy i ich zagospodarowania, w celu umożliwienia realizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz / lub usługowej na terenach przeznaczonych w obowiązującym planie miejscowym jako tereny przeznaczone pod budowę elektrowni wodnej lub młyna wodnego (P) oraz przeznaczone na tereny zieleni naturalnej (ZN). Zmiana planu miejscowego przeznacza tereny



oznaczone w planie obowiązującym symbolem UT1 (pole namiotowe wraz z infrastrukturą) na teren usług turystyki (pensjonaty wraz z domkami kempingowymi) oraz usług zdrowia i pomocy społecznej (dom opieki dla osób starszych, hospicjum).

## **2. Zakres regulacji.**

Niniejsza uchwała dotyczy terenu o powierzchni około 6,3 ha ograniczonego ul. Stadionową (od strony północno-zachodniej) i rzeką Gołdapą (od strony południowej, wschodniej i północnej).

Tereny objęte ustaleniami zmiany planu nie są zabudowane i nie są zagospodarowane. Są to tereny nieużytkowane lub użytkowane rolniczo (łąki, nieużytki, tereny zadrzewione, tereny podmokłe wzdłuż rzeki Gołdapy). Przez obszar zmiany planu przebiega nasyp dawnej kolei w kierunku rzeki Gołdapy (istnieją ruiny mostu kolejowego przez rzekę). W granicach zmiany planu, na rzece Gołdapa przy ul. Stadionowej, w XIX wieku i na początku XX w. był zlokalizowany młyn wodny ze stopniem wodnym – ruiny tej zabudowy są jeszcze widoczne.

W sąsiedztwie obszaru zmiany planu zlokalizowana jest zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, zabudowa usługowa (pensjonaty, zajazd, zakład mechaniki samochodowej, zakład energetyczny), stadion miejski z terenami zieleni oraz nieczynny cmentarz ewangelicki z XIX w. Wzdłuż rzeki Gołdapy przebiega granica administracyjna miasta Gołdap. Po drugiej stronie rzeki Gołdapy, w obrębie Kozaki, znajduje się teren zamknięty wojskowy – głównie grunty leśne zadrzewione.

## **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 dotyczący działek nr 394/2, 394/4 i 394/5. Wniosek osoby fizycznej został częściowo uwzględniony – w projekcie zmiany planu dopuszczona została zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i usługowa na terenie działek nr 394/2 i 394/4.

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 18.10.2024 r. do 07.11.2024 r. oraz zapewniona została możliwość wnoszenia wniosków i uwag. W tej sprawie Burmistrz Gołdapi wystosował w dniu 10.10.2024 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 10.10.2024 r. W dniu 28.10.2024 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 22.11.2024 r.) do ustaleń projektu zmiany planu nie wniesiono uwag.

## **4. Skutki.**

Przyjęcie niniejszej uchwały wprowadzi ramy formalno-prawne dające możliwość realizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej nieuciążliwej, w tym realizację pensjonatów i domków kempingowych na terenach w sąsiedztwie rzeki Gołdapy. Przyjęcie niniejszej uchwały podtrzyma możliwość budowy małej elektrowni wodnej na rzece Gołdapa. Tereny planowanej zabudowy mają dogodne połączenie z istniejącym urządzonym układem komunikacyjnym poprzez ulicę Stadionową (droga publiczna gminna) oraz istniejącą drogę wewnętrzną ogólnodostępną, własność Gminy Gołdap (dz. nr 392/16). Istniejąca, w sąsiedztwie i na terenie zmiany planu, infrastruktura techniczna (sieć wodociągowa, sieć kanalizacji sanitarnej i sieć energetyczna) stwarzają możliwość rozbudowy i zaspokojenia potrzeb dla przyszłych użytkowników obszaru zmiany planu.

#### Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.

Uchwalenie zmiany planu miejscowego będzie wiązało się z koniecznością ponoszenia kosztów:

- urządzenia terenu komunikacji drogowej wewnętrznej oznaczonego symbolem 2KR wraz z kanalizacją deszczową – droga projektowana o długości ok. 160 mb, własność Gminy Gołdap,
- urządzenia terenów komunikacji pieszo – rowerowej (południowy odcinek terenu oznaczonego symbolem 2KP o długości ok. 140 mb),
- urządzenia terenu zieleni urządzonej wysokiej publicznej oznaczonej symbolem 1ZPW o powierzchni 873 m<sup>2</sup> i terenu zieleni urządzonej publicznej oznaczonej symbolem 3ZP o powierzchni 745 m<sup>2</sup>,
- budowy infrastruktury technicznej – sieci wodociągowej o długości około 160 mb na terenie komunikacji oznaczonym symbolem 2KR i sieci kanalizacji sanitarnej o długości około 60 mb na terenie komunikacji oznaczonym symbolem 1KR.

Uchwalenie zmiany planu miejscowego będzie wiązało się z możliwością sprzedaży gruntów komunalnych o łącznej powierzchni 1,45 ha (w graniach terenu elementarnego oznaczonego symbolem UT-UZ).

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

Dla rozwiązań planistycznych zawartych w niniejszej zmianie planu miejscowego została wykonana „Prognoza skutków finansowych uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego kwartału miasta Gołdap, ograniczonego ulicą Stadionową, rzeką Gołdapą i terenem kolejowym”.