

GMINA GOŁDAP
Plac Zwycięstwa 14
19-500 GOŁDAP



**ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO TERENÓW POŁOŻONYCH W
ŚRÓDMIEŚCIU GOŁDAPI OGRANICZONYCH ULICAMI:
KRÓLEWIECKĄ, ARMII KRAJOWEJ, TATYZY I JAĆWIESKĄ**

ETAP II
PROJEKT PLANU WYŁOŻONY DO PUBLICZNEGO WGLĄDU
w terminie od 16 sierpnia 2024 r. do 6 września 2024 r.

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

ZESPÓŁ AUTORSKI:

Główny projektant:

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

Środowisko przyrodnicze: mgr Bogusław Grechuta

SIERPIEŃ 2024 R.

Uchwała Nr _____
Rady Miejskiej w Gołdapi
z dnia _____

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

Na podstawie art. 20 ust. 1 w związku z art. 14 ust. 8 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz. U. z 2023 r. poz. 977¹) w związku z art. 66 ust. 2 i art. 67 ust. 3 pkt 4 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688), Rada Miejska w Gołdapi uchwała, co następuje:

DZIAŁ I.

Ustalenia wstępne

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

§ 2.1. Uchwała się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów położonych w śródmieściu Gołdapi ograniczonych ulicami: Królewiecką, Armii Krajowej, Tatyzy i Jaćwieską zwaną w dalszej części uchwały „planem”, w granicach określonych na załączniku nr 1 do niniejszej uchwały. Plan obejmuje obszar o powierzchni około 0,3 ha.

2. Integralną częścią uchwały są następujące załączniki:

- 1) załącznik nr 1 – rysunek zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w skali 1:500 zwany dalej „rysunkiem planu”;
- 2) załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag złożonych do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;
- 3) załącznik nr 3 – rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w zmianie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania;
- 4) załącznik nr 4 – dane przestrzenne.

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

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

2. Każdy „teren elementarny” oznaczono na rysunku planu oraz w tekście niniejszej uchwały symbolem literowym lub cyfrowo - literowym zwanym dalej „symbolem terenu”. Cyfry oznaczają numer identyfikacyjny terenu elementarnego, a litery oznaczają przeznaczenie terenu elementarnego.

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

- 1) granica opracowania planu;
- 2) linie rozgraniczające tereny elementarne o różnym przeznaczeniu lub o różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) oznaczenia identyfikacyjne oraz przeznaczenie terenów elementarnych;
- 4) elementy zagospodarowania terenu:
 - a) obowiązująca linia zabudowy,

¹Zmiany tekstu jednolitego ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2023 r. poz.1506, 1597, 1688, 1890, 2029 i 2739

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

§ 4.1. Następujące określenia w planie oznaczają:

- 1) **kąt nachylenia połaci dachowych** – kąt pochylenia płaszczyzny połaci dachu względem płaszczyzny poziomej ostatniego stropu; kąt nachylenia połaci dachowych nie odnosi się do elementów takich jak: lukarny, zadaszenia wejść, zadaszenia ogrodów zimowych i innych drugorzędnych elementów budynku;
- 2) **symetria dachu** - symetria kąta nachylenia połaci dachowych względem pionowej płaszczyzny przechodzącej przez kalenicę dachu;
- 3) **linie zabudowy:**
 - a) obowiązująca linia zabudowy - linia, ograniczająca obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków, na której to linii ustala się obowiązek usytuowania zewnętrznej ściany budynku, przy czym obowiązująca linia zabudowy nie dotyczy drugorzędnych elementów budynku wysuniętych nie więcej niż 0,5 m, takich jak: podokienniki, okapy, gzymsy,
 - b) nieprzekraczalna linia zabudowy – linia ograniczająca obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków; przed tę linię nie może być wysunięta nadziemna ściana budynku, przy czym nieprzekraczalna linia zabudowy nie dotyczy:
 - części podziemnych budynku zagłębionych całkowicie poniżej poziomu otaczającego terenu,
 - drugorzędnych elementów budynku wysuniętych nie więcej niż 1,5 m, takich jak: podokienniki, okapy, gzymsy, balkony, loggie, werandy, wykusze, ryzality, zadaszenia nad wejściem, nadwieszania wystające poza obrys budynku powyżej pierwszej kondygnacji,
 - schodów zewnętrznych, pochylni, tarasów na gruncie,
 - budynków istniejących w zakresie ich przebudowy, nadbudowy, remontu i zmiany sposobu użytkowania,
- o ile pozostałe ustalenia planu nie stanowią inaczej;
- 4) **przepisy odrębne** – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi;
- 5) **system NCS** – należy przez to rozumieć międzynarodowy system kodyfikacji barw Natural Colour System, powszechnie stosowany w budownictwie do określania kolorów elewacji i ich elementów;
- 6) **teren elementarny** – obszar wydzielony liniami rozgraniczającymi o jednakowych zasadach zagospodarowania, którego przeznaczenie zostało określone w ustaleniach szczegółowych, przeznaczony także pod drogi, zieleni, sieci i urządzenia sieciowe infrastruktury technicznej z zastrzeżeniem §14 niniejszej uchwały;
- 7) **usługi** – należy przez to rozumieć działalność prowadzoną w całości lub w części obiektów budowlanych, której celem jest zaspokajanie potrzeb ludności, a nie wytwarzanie bezpośrednio metodami przemysłowymi. Usługi nie obejmują funkcji polegających na prowadzeniu działalności produkcyjnej, przemysłowej, składowej, wszelkiego rodzaju baz oraz zajezdni;
- 8) **usługi nieuciążliwe** – usługi nie powodujące okresowego lub stałego pogorszenia stanu środowiska i przekroczenia dopuszczalnych standardów jakości środowiska przewidzianych dla funkcji mieszkaniowej a także nie stanowiące zagrożenia dla funkcji mieszkaniowej pod względem sanitarnym i pożarowym;
- 9) **miejsca do parkowania pojazdów zaopatrzone w kartę parkingową** – miejsca do parkowania spełniające wszystkie wymogi przepisów odrębnych dotyczących miejsca do parkowania dla osób ze szczególnymi potrzebami, zlokalizowane na poziomie terenu lub w budynku na kondygnacjach dostępnych dla osób ze szczególnymi potrzebami. Miejsca na poziomie terenu należy lokalizować w sposób umożliwiający osobom ze szczególnymi potrzebami najdogodniejszy dostęp do budynku: na styku z utwardzonym dojściem (o odpowiednim nachyleniu) lub dojazdem do wejścia zapewniającego osobom ze szczególnymi potrzebami dostęp do budynku, w miejscu zapewniającym najkrótszą drogę do tego wejścia;
- 10) **zagospodarowanie tymczasowe** – zagospodarowanie nowe, niezgodne z ustaleniami planu w zakresie przeznaczenia terenu elementarnego lub określonym w nim warunków i parametrów, które

po terminie na jaki zostało dopuszczone powinno ulec likwidacji. Obiekty tymczasowe zgodnie z ustaleniami planu nie są zagospodarowaniem tymczasowym;

11) **monochromat** - jednokolorowa grafika w odcieniach tej samej barwy wraz z bielą i czernią, które różnicę może wyłącznie nasycenie lub jaskrawość (nie odcień).

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

DZIAŁ II.

Ogólne zasady zabudowy i zagospodarowania terenu

Rozdział 1

Przeznaczenie terenów elementarnych

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

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

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

Rozdział 2

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zasady kształtowania krajobrazu

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

2. Zasady kształtowania kolorystyki obiektów budowlanych:

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

3. Zasady kształtowania pokryć dachowych:

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

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

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

Rozdział 3

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu

§ 7. 1. Ustala się:

- 1) w przypadku wycinki drzew ustala się obowiązek nowych nasadzeń w proporcji jedno nowe nasadzenie na jedno drzewo wycięte; w przypadku wycinki drzew zlokalizowanych wzdłuż ul. Partyzantów i ul. Tatyzy, nasadzenia nowych drzew wzdłuż tych ulic.
- 2) wprowadzanie wyłącznie gatunków drzew i krzewów zgodnych z warunkami siedliskowymi;

- 3) przystosowanie terenów zieleni urządzonej na terenie elementarnym oznaczonym symbolem MW-U do małej retencji wód opadowych i roztopowych.
2. Dla przedsięwzięć lokalizowanych na terenie objętym planem ustala się:
 - 1) zakres uciążliwości obiektów i prowadzonej działalności nie może powodować przekroczenia standardów jakości środowiska na terenach sąsiednich;
 - 2) wyklucza się lokalizację następujących działalności i przedsięwzięć:
 - a) polegających na składowaniu, segregacji, odzysku, unieszkodliwianiu lub przetwarzaniu odpadów, w tym odpadów niebezpiecznych i magazynowaniu wszelkich odpadów, w tym odpadów niebezpiecznych,
 - b) przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko,
 - c) przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego związanych z budową sieci i urządzeń infrastruktury technicznej niezbędnych do obsługi terenu.
3. W zakresie ochrony przed hałasem i wibracjami:
 - 1) dopuszczalne poziomy hałasów w środowisku regulują przepisy odrębne, i tak na terenie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oraz / lub usługowej oznaczonej symbolem MW-U obowiązuje dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenu określonego w przepisach w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku;
 - 2) na terenach w sąsiedztwie ciągów komunikacyjnych, ustala się:
 - a) obiekty budowlane wraz ze związanymi z nimi urządzeniami budowlanymi należy, biorąc pod uwagę przewidywany okres użytkowania, projektować i budować w sposób zapewniający spełnienie wymagań dotyczących ochrony przed hałasem i drganiami,
 - b) w pomieszczeniach przeznaczonych na stały pobyt ludzi zastosowanie środków technicznych doprowadzających poziom hałasu do obowiązujących norm.

Rozdział 4

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

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

2. Na obszarze wpisanym do rejestru zabytków ustala się:

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

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

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

Rozdział 5

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

§ 9.1. Na obszarze planu ogólnodostępną przestrzeń publiczną stanowią tereny komunikacji drogowej publicznej – tereny dróg lokalnych oznaczone symbolami 1KDL (ul. Partyzantów) i 2KDL (ul. Tatyzy).

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

- 1) kształtowanie ogólnodostępnych przestrzeni publicznych w sposób tworzący warunki publicznej aktywności;
- 2) zagospodarowanie terenów przestrzeni publicznej bez barier architektonicznych i komunikacyjnych dla osób ze szczególnymi potrzebami, w sposób zapewniający ciągłość i dostępność przestrzeni publicznych dla tych osób; przejścia dla pieszych przez jezdnię należy realizować na wysokości chodnika, a szerokość chodnika należy dostosować do potrzeb osób ze szczególnymi potrzebami, w tym osób poruszających się na wózkach inwalidzkich oraz osób z niepełnosprawnością wzroku i słuchu;
- 3) w przestrzeni publicznej:
 - a) dopuszcza się lokalizację urządzeń sieciowych i podziemnych sieci infrastruktury technicznej, a także urządzeń wyposażenia technicznego z zastrzeżeniem §8 ust. 2 pkt 1 i §14 niniejszej uchwały,
 - b) dopuszcza się lokalizację zieleni,
 - c) nie dopuszcza się lokalizacji tymczasowych obiektów usługowo-handlowych.

Rozdział 6

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

§ 10. 1. Obszar planu znajduje się w granicach strefy „C” ochrony uzdrowiskowej, w której obowiązują zasady ujęte w formie nakazów i zakazów, zawartych w przepisach odrębnych.

2. W strefie „C” ochrony uzdrowiskowej należy:

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

3. Na obszarze planu nie występują:

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

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

Rozdział 7

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym

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

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

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

Rozdział 8

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

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

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

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

Rozdział 9

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

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

- 1) teren komunikacji drogowej publicznej – teren drogi lokalnej oznaczony symbolem 1KDL (istniejąca ul. Partyzantów),
- 2) teren komunikacji drogowej publicznej – teren drogi lokalnej oznaczony symbolem 2KDL (istniejąca ul. Tatyzy).

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

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

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

Rozdział 10

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

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

- 1) dopuszcza się budowę nowych, przebudowę, rozbudowę lub likwidację istniejących sieci infrastruktury technicznej;
- 2) nowe sieci elektroenergetyczne, telekomunikacyjne, ciepłownicze, gazowe, wodociągowe i kanalizacyjne wyłącznie podziemne;
- 3) dopuszcza się realizację sieci niskonapięciowych dla telekomunikacji, telewizji kablowej, ochrony obiektów i innych;
- 4) dopuszcza się realizację innych urządzeń infrastruktury technicznej i obiektów sieciowych infrastruktury technicznej wynikających z technicznych warunków realizacji inwestycji i przepisów odrębnych;
- 5) sieci, urządzenia i obiekty sieciowe infrastruktury technicznej należy projektować z rozproszaniem na terenach komunikacji drogowej oznaczonych symbolami KDL;
- 6) dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń sieciowych infrastruktury technicznej na terenie elementarnym oznaczonym symbolem MW-U, w pasach terenów pomiędzy wyznaczonymi liniami zabudowy a liniami rozgraniczającymi tereny komunikacji,
- 7) prowadzenie sieci infrastruktury technicznej poza terenami określonymi w punkcie 5 i 6 jest możliwe, o ile określone w ustaleniach szczegółowych przeznaczenie terenu oraz możliwości jego zabudowy i zagospodarowania zostaną zachowane;
- 8) przy opracowaniu projektów budowlanych należy uwzględnić istniejącą infrastrukturę podziemną i nadziemną, od której należy zachować odległości zgodnie z obowiązującymi przepisami; wszystkie występujące kolizje z istniejącymi sieciami należy przebudować poza pas planowanej zabudowy lub dostosować, przestrzegając obowiązujących norm, do nowych warunków zabudowy i zagospodarowania terenu, nieruchomości należy utrzymywać w sposób nie powodujący utrudnień w prawidłowym funkcjonowaniu sieci;
- 9) wysokość urządzeń i obiektów sieciowych infrastruktury technicznej nie większa niż 12,0 m;
- 10) nie dopuszcza się realizacji instalacji wykorzystujących energię wiatru do wytwarzania energii, w tym mikroinstalacji.

2. Zaopatrzenie w wodę:

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

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

4. Odprowadzanie wód opadowych i roztopowych:

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

5. Zaopatrzenie w ciepło:

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

6. Zaopatrzenie w energię elektryczną:

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

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

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

9. Gospodarowanie odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 12

Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

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

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

Rozdział 13

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

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

- 1) MW-U - 30%,
- 2) KDL – 1%.

**DZIAŁ III.
Ustalenia szczegółowe**

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

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

intensywność zabudowy jest inna niż ustalona powyżej, dopuszcza się utrzymanie istniejącej intensywność zabudowy,

- k) udział powierzchnia biologicznie czynnej nie mniejszy niż 10% powierzchni działki,
 - l) zasady kształtowania kolorystyki obiektów budowlanych zgodnie z §6 ust. 2 niniejszej uchwały,
 - m) lokalizacja elewacji frontowej nowego budynku mieszkalnego wielorodzinnego, mieszkalnego wielorodzinnego z usługami oraz budynku usługowego równoległe do linii zabudowy od strony ul. Tatyzy, dopuszcza się odchylenie od linii zabudowy nie większe niż 5°,
 - n) w przypadku przebudowy, rozbudowy i nadbudowy istniejących budynków, zabudowę oraz zagospodarowanie terenu należy dostosować do zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu ustalonych w niniejszej uchwale;
 - o) powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejsza niż 250 m², z zastrzeżeniem §12 ust. 2 i 3 niniejszej uchwały,
 - p) teren elementarny znajduje się na obszarze wpisanym do rejestru zabytków decyzją z dnia 10.11.1956 r. pod numerem A-182 jako układ urbanistyczny miasta Gołdap - obowiązują ustalenia §8 ust. 1 i 2 niniejszej uchwały,
 - q) budynek mieszkalny usytuowany przy ul. Jaćwieskiej 19 (oznaczony na rysunku planu) jest ujęty w gminnej ewidencji zabytków - obowiązują ustalenia §8 ust. 3 niniejszej uchwały;
- 3) wymagania parkingowe:
- a) miejsca do parkowania do realizacji na działce lub działkach objętych inwestycją:
 - nie mniej niż 1 miejsce do parkowania na 1 lokal mieszkalny, wliczając miejsca garażowe,
 - dla usług z zakresu handlu, biur, administracji, obsługi finansowej, rzemiosła, rozrywki, gastronomii, poczty, łączności – nie mniej niż 1 miejsce do parkowania na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej,
 - dla usług zdrowia - nie mniej niż 1 miejsce do parkowania na 1 gabinet lekarski,
 - dla usług oświaty - nie mniej niż 2 miejsce do parkowania na 5 osób zatrudnionych na jednej zmianie,
 - dla usług innych niż wymienione powyżej - nie mniej niż 1 miejsce do parkowania na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej,
 - b) ustala się minimalny udział miejsc na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) obsługa komunikacyjna w oparciu o tereny komunikacji drogowej oznaczone symbolami 1KDL (ul. Partyzantów) i 2KDL (ul. Tatyzy) oraz w oparciu o ul. Jaćwieską (poza obszarem planu).

§ 18. Dla terenów elementarnych oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1KDL** (o powierzchni 0,05 ha) i **2KDL** (o powierzchni 0,02 ha) ustala się:

- 1) przeznaczenie – **teren komunikacji drogowej publicznej – teren drogi lokalnej** (ulica istniejąca: 1KDL – ul. Partyzantów, 2KDL – ul. Tatyzy);
- 2) parametry:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających:
 - 1KDL – nie mniejsza niż 7,7 m,
 - 2KDL – zmienna, w przedziale od 2,4 m do 5,2 m (obejmuje część pasa drogowego ul. Tatyzy),
 - b) przekrój - jedna jezdnia, nie więcej niż dwa pasy ruchu,
 - c) minimalne wyposażenie: oświetlenie, chodnik,
 - d) parkowanie – dopuszcza się miejsca do parkowania samochodów,
 - e) dopuszcza się przebieg ścieżki rowerowej;
- 3) warunki zagospodarowania terenu elementarnego:

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

DZIAŁ IV.

Ustalenia końcowe

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

Przewodniczący Rady Miejskiej