

## **Uzasadnienie**

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

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

Przeznaczenie terenów objętych zmianą planu ustalone w obowiązującym planie miejscowym to:  
12MW(U) – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z dopuszczeniem usług,  
5KDL, 7KDL – droga publiczna klasy lokalnej.

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

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

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

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

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

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

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

#### **Sporządzając niniejszy plan miejscowy organ uwzględnił wymagania:**

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

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

Wymagania ochrony środowiska w planie zrealizowane zostały m.in. poprzez uwzględnienie wytycznych wynikających z „Opracowania ekofizjograficznego podstawowego dla potrzeb projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów położonych w śródmieściu Gołdapi ograniczonych ulicami: Królewiecką, Armii Krajowej, Tatyzy i Jaćwieską..” (Pracowania Projektowa Architektury Krajobrazu i Rewaloryzacji Środowiska, mgr Bogusław Grechuta, styczeń 2024 r.).

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

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

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

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

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

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

Ustalenia planu określają ponadto odprowadzanie wód opadowych i roztopowych:

- z terenów komunikacji oznaczonych symbolami KDL – do systemu kanalizacji deszczowej;
- z nawierzchni parkingów i innych nawierzchni obsługi komunikacji samochodowej zlokalizowanych na terenie elementarnym oznaczonym symbolem MW-U – do systemu kanalizacji deszczowej lub 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.

Ustalenia planu dopuszczają wykorzystanie wód opadowych, nie wymagających oczyszczenia, do gromadzenia i użycia do nawodnienia zieleni.

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

Zaopatrzenie w ciepło zabudowy w obszarze planu ustalone zostało w oparciu o sieć ciepłowniczą lub o lokalne i indywidualne źródła ciepła realizowane z zastosowaniem urządzeń wykorzystujących paliwa niepowodujące ponadnormatywnego zanieczyszczenia powietrza. Sieć ciepłownicza

przebiegająca przez obszar planu jest nieczynna i obecnie nie ma możliwości podłączenia nowej zabudowy do istniejącej sieci ciepłowniczej. Równocześnie plan dopuszcza realizację indywidualnych systemów grzewczych wykorzystujących źródła odnawialne, przy czym plan wyklucza realizację instalacji wykorzystujących energię wiatru do wytwarzania energii, w tym mikroinstalacji.

Gospodarowanie odpadami plan ustala zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- określenie maksymalnej (1,5) i minimalnej (0,8) nadziemnej intensywności zabudowy, maksymalnego udziału powierzchni zabudowy (50%) i wysokości budynków w przedziale 8 m – 13,5 m, geometrii dachów - dachy dwuspadowe symetryczne lub wielospadowe symetryczne o kącie nachylenia połaci dachowych w przedziale 35° – 45°,
- określenie zasady kształtowania kolorystyki obiektów budowlanych oraz zasady kształtowania pokryć dachowych,
- wprowadzenie zakazu lokalizacji budynków gospodarczych i nowych budynków garażowych,

- nie dopuszczenie lokalizacji paneli fotowoltaicznych na dachach i elewacjach budynków, z wyłączeniem dachów płaskich nad lukarnami, pod warunkiem płaskiej lokalizacji paneli równoległe do połaci dachu,
- ustalenie koloru paneli fotowoltaicznych w kolorze pokrycia dachu,
- wprowadzenie zakazu lokalizacji wolnostojących wież ze stacjami bazowymi telefonii komórkowej;
- ustalenie zasad sytuowania reklam,
- wprowadzenie nakazu realizacji wyłącznie podziemnych nowych sieci infrastruktury technicznej.

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

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

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

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

**f) potrzeb w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych poprzez** umożliwienie realizacji niezbędnych do prawidłowego funkcjonowania zabudowy miasta obiektów i 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 pasach drogowych dróg publicznych w granicach obszaru planu oraz w jego bezpośrednim sąsiedztwie - w pasach drogowych ul. Tatyzy i ul. Jaćwieskiej - przebiega miejska sieć wodociągowa  $\varnothing 100$  zapewniająca zaopatrzenie w wodę dla istniejącej i projektowanej zabudowy.

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

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

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

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

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

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

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

Zarządzeniem Nr 745/XI/2016 z dnia 25 listopada 2016 r. Burmistrz Gołdapi przyjął „Analizę zmian w zagospodarowaniu przestrzennym miasta i gminy Gołdap w latach 2012-2016 i ocenę aktualności Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta i Gminy Gołdap oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego”.

W dniu 30 listopada 2016 r. została przyjęta przez Radę Miejską w Gołdapi uchwała Nr XXX/202/2016 w sprawie oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. W ww. uchwale Rada Miejska w Gołdapi stwierdziła aktualność Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta i Gminy Gołdap oraz aktualność miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, w tym zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów położonych w śródmieściu Gołdapi ograniczonych ulicami: Królewiecką, Armii Krajowej, Tatyzy i Jaćwieską zatwierdzona Uchwałą Nr LXVII/411/2018 Rady Miejskiej w Gołdapi z dnia 28 września 2018 r.

**Uniwersalne projektowanie** zdefiniowane zostało w art. 2 Konwencji prawach osób niepełnosprawnych, sporządzonej w Nowym Jorku dnia 13 grudnia 2006 r. (Dz. U. z 2012 r. poz.1169 oraz z 2018 r. poz.1217) i „oznacza projektowanie produktów, środowiska, programów i usług, w taki sposób, by były użyteczne dla wszystkich, w możliwie największym stopniu, bez potrzeby adaptacji

lub specjalistycznego projektowania.” W ustawie z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnieniu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz.1062) uniwersalne projektowanie oznacza

*„uniwersalne projektowanie, o którym mowa w art. 2 Konwencji o prawach osób niepełnosprawnych, sporządzonej w Nowym Jorku dnia 13 grudnia 2006 r. (Dz. U. z 2012 r. poz. 1169 oraz z 2018 r. poz. 1217), zwanej dalej „Konwencją”, uwzględniane w szczególności w celu spełnienia minimalnych wymagań, o których mowa w art. 6, dla zapewnienia dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami”.*

W art. 6 ww. ustawy minimalne wymagania służące zapewnieniu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami obejmują zakres dostępności architektonicznej, dostępności cyfrowej i dostępności informacyjno-komunikacyjnej.

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

## Ocena

### 1. Cel wprowadzenia.

Celem sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów położonych w śródmieściu Gołdapi ograniczonych ulicami: Królewiecką, Armii Krajowej, Tatyzy i Jaćwieską jest określenie przeznaczenia terenów oraz zasad zabudowy i ich zagospodarowania, aby umożliwić realizację nowej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej na terenach niezabudowanych (na terenie działki nr 1508/3) z równoczesnym uregulowaniem granic terenów komunikacji drogowej publicznej – terenów dróg lokalnych powiatowych - ulicy Partyzantów i ulicy Tatyzy. Zmiana planu wprowadza zmianę przeznaczenia terenów prywatnych (części działki nr 1508/3 obręb Gołdap 2, która w obowiązującym planie przeznaczona jest na poszerzenie pasa drogowego ulicy Tatyzy i ul. Partyzantów) oraz części niezagospodarowanego pasa drogowego ul. Partyzantów na tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z dopuszczeniem usług nieuciążliwych (na powiększenie działki nr 1508/3, na której Inwestor planuje realizację wielorodzinnego budynku mieszkalnego).

### 2. Zakres regulacji.

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

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

Obecnie na obszarze planu zlokalizowany jest wielorodzinny budynek mieszkalny o 3 kondygnacjach nadziemnych (10 lokali mieszkalnych o powierzchni użytkowej od 36,71 m<sup>2</sup> do 83,37 m<sup>2</sup>) oraz 15 segmentów parterowych garaży jednostanowiskowych w zabudowie zwartej. Ulica Partyzantów i ulica Tatyzy są drogami urządzonymi. W pasach drogowych tych ulic znajdują się jezdnie asfaltowe dwukierunkowe (jedna jezdnia w jednym pasie drogowym) oraz chodniki (w ul. Partyzantów chodnik obustronny, a w ul. Tatyzy chodnik jednostronny zlokalizowany na obszarze planu).

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

### **3. Konsultacje społeczne.**

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

### **4. Skutki.**

Przyjęcie niniejszej uchwały wprowadzi ramy formalno-prawne dające możliwość realizacji zabudowy mieszkaniowo-usługowej zawierającej zabudowę mieszkaniową wielorodzinną oraz / lub usługową nieuciążliwą wraz terenami obsługi komunikacyjnej. Tereny planowanej zabudowy mają dogodne połączenie z istniejącym urządzonym układem komunikacyjnym poprzez drogi publiczne powiatowe - ul. Partyzantów, ul. Tatyzy i ul. Jaćwieska. Istniejąca w sąsiedztwie infrastruktura społeczna (szkoła, przedszkole, usługi podstawowe) stwarzają możliwość zaspokojenia potrzeb dla przyszłych mieszkańców obszaru planu. Przewidywana maksymalna ilość mieszkańców na terenie planu to nie więcej niż 80 osób.

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

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

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

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

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