



**UrbanConsulting Filip Sokołowski**  
ul. Strzelców 46/35, 81-586 Gdynia  
NIP: 575-176-28-94  
e-mail: [filip@urbanconsulting.pl](mailto:filip@urbanconsulting.pl)  
tel. (+48)608-292-492  
kontakt w sprawie projektu planu:  
tel.(+48) 606 771 262

## PROJEKT ZMIANY MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

kwartału miasta Gołdap położonego nad jeziorem Gołdap, ograniczonego: linią brzegową jeziora Gołdap, prawym brzegiem rzeki Gołdapy, południową granicą działki nr 1898/8, północną granicą działki nr 386, zachodnią granicą działek oznaczonych nr geodezyjnymi: 280/2, 280/1, 3280 (nieczynne torowisko), północno-zachodnią granicą działki nr 1970/1, południową granicą działki nr 1985 do linii brzegowej jeziora Gołdap

**ETAP: WYŁOŻENIE DO PUBLICZNEGO WGLĄDU**

### Opracowanie:

**mgr Filip Sokołowski** – Główny projektant

*Uprawniony projektant w planowaniu przestrzennym  
/Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 art. 5 pkt 3/*

**mgr Anna Łączkowska-Sokołowska** – planowanie przestrzenne,

*Uprawniony projektant w planowaniu przestrzennym  
/Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 art. 5 pkt 3/*

**mgr inż. arch. Maja Geryszewska** – planowanie przestrzenne,

*Uprawniony projektant w planowaniu przestrzennym  
/Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 art. 5 pkt 3/*

**mgr Artur Zmudczyński** – planowanie przestrzenne

**mgr Patrycja Budnik-Łysiak** – prognoza oddziaływania na środowisko

**mgr Marek Żuchowski** – prognoza skutków finansowych

sierpień 2024 r.

**Uchwała Nr .../.../.....  
Rady Miejskiej w Gołdapi  
z dnia .....**

**w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego kwartału miasta Gołdap położonego nad jeziorem Gołdap, ograniczonego: linią brzegową jeziora Gołdap, prawym brzegiem rzeki Gołdapy, południową granicą działki nr 1898/8, północną granicą działki nr 386, zachodnią granicą działek oznaczonych nr geodezyjnymi: 280/2, 280/1, 3280 (nieczynne torowisko), północno-zachodnią granicą działki nr 1970/1, południową granicą działki nr 1985 do linii brzegowej jeziora Gołdap**

Działając na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 609, zm.: Dz. U. z 2024 r. poz. 721) i art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130), w związku z art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688), Rada Miejska w Gołdapi uchwała, co następuje:

**Rozdział 1  
Przepisy ogólne**

**§ 1.**

1. Zgodnie z Uchwałą Nr XLIV/350/2021 Rady Miejskiej w Gołdapi z dnia 30 listopada 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego kwartału miasta Gołdap położonego nad jeziorem Gołdap, ograniczonego: linią brzegową jeziora Gołdap, prawym brzegiem rzeki Gołdapy, południową granicą działki nr 1898/8, północną granicą działki nr 386, zachodnią granicą działek oznaczonych nr geodezyjnymi: 280/2, 280/1, 3280 (nieczynne torowisko), północno-zachodnią granicą działki nr 1970/1, południową granicą działki nr 1985 do linii brzegowej jeziora Gołdap, po stwierdzeniu braku naruszenia ustaleń „*Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Gołdap*”, uchwalonego Uchwałą Nr LXVIII/502/2023 Rady Miejskiej w Gołdapi z dnia 28 marca 2023 r., uchwała się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego kwartału miasta Gołdap położonego nad jeziorem Gołdap, ograniczonego: linią brzegową jeziora Gołdap, prawym brzegiem rzeki Gołdapy, południową granicą działki nr 1898/8, północną granicą działki nr 386, zachodnią granicą działek oznaczonych nr geodezyjnymi: 280/2, 280/1, 3280 (nieczynne torowisko), północno-zachodnią granicą działki nr 1970/1, południową granicą działki nr 1985 do linii brzegowej jeziora Gołdap.
2. Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego kwartału miasta Gołdap położonego nad jeziorem Gołdap, ograniczonego: linią brzegową jeziora Gołdap, prawym brzegiem rzeki Gołdapy, południową granicą działki nr 1898/8, północną granicą działki nr 386, zachodnią granicą działek oznaczonych nr geodezyjnymi: 280/2, 280/1, 3280 (nieczynne torowisko), północno-zachodnią granicą działki nr 1970/1, południową granicą działki nr 1985 do linii brzegowej jeziora Gołdap, zwana dalej planem, obejmuje obszar o powierzchni ok. 99,4 ha, którego granice określono na załączniku nr 1 do uchwały.

**§ 2.**

Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) rysunek planu w skali 1:2000, wraz z wyrysem ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, stanowiący załącznik nr 1;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu miejscowego, stanowiące załącznik nr 2;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiące załącznik nr 3;
- 4) dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, stanowiące załącznik nr 4.

### § 3.

W granicach obszaru objętego planem nie występują uwarunkowania wymagające ustaleń w zakresie:

- 1) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej;
- 2) obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 3) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

### § 4.

1. Plan zawiera dwustopniowy układ ustaleń:

- 1) ustalenia ogólne, obowiązujące na całym obszarze objętym planem, zawarte w rozdziałach od 1 do 12;
- 2) ustalenia szczegółowe, obowiązujące dla poszczególnych terenów, wydzielonych liniami rozgraniczającymi na rysunku planu, zawarte w rozdziale 13.

2. Dla każdego terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi obowiązują jednocześnie ustalenia ogólne i szczegółowe.

### § 5.

Ilekróć w dalszych przepisach uchwały jest mowa o:

- 1) **akcencie architektonicznym** – należy przez to rozumieć element budynku lub jego elewacji akcentujący i wyróżniający się w przestrzeni poprzez swoją formę, zastosowane materiały lub parametry; może być realizowany jako akcent w bryle budynku, układzie elewacji, jej kolorystyce, materiale lub ukształtowaniu dachu;
- 2) **budynku gospodarczo-garażowym** – należy przez to rozumieć budynek gospodarczy, garażowy lub łączący obie funkcje;
- 3) **budynku istniejącym** – należy przez to rozumieć budynek istniejący przed wejściem w życie planu lub zrealizowany na podstawie pozwolenia na budowę, uzyskanego przed wejściem w życie planu lub zgłoszenia budowy i robót budowlanych, dokonanego przed wejściem w życie planu;
- 4) **budynku mieszkalno-usługowym** – należy przez to rozumieć budynek łączący funkcję mieszkalną jednorodziną oraz funkcję usługową;
- 5) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci do 12 stopni włącznie;
- 6) **dachu stromym** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci powyżej 12 stopni;

- 7) **dachu symetrycznym** – należy przez to rozumieć dach, którego główne połacie są nachylone pod tym samym kątem względem płaszczyzny pionowej zawierającej kalenicę tego dachu;
- 8) **dachu zielonym** – należy przez to rozumieć takie pokrycie dachu, które zawiera warstwy umożliwiające porost roślin;
- 9) **dominancie przestrzennej** – należy przez to rozumieć budynek, część budynku lub budowlę wyróżniającą się z otoczenia swoją wysokością lub formą, stanowiącą punkt orientacyjny i krystalizujący przestrzeń, o maksymalnej powierzchni zabudowy: 100 m<sup>2</sup>;
- 10) **głównych połaciach dachu** – należy przez to rozumieć dominującą część pokrycia dachu na nie mniej niż 70% powierzchni zabudowy budynku lub wiaty;
- 11) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię, poza którą wyklucza się lokalizację budynków, wiat oraz konstrukcji, na których posadowione są urządzenia fotowoltaiczne. Linia ta nie dotyczy podziemnych części budynków oraz termomodernizacji budynków. Dopuszcza się wysunięcie poza wyznaczone linie zabudowy elementów drugorzędnych takich jak:
  - a) balkony, werandy, wykusze, niezabudowane schody zewnętrzne, zadaszenia nad wejściami, markizy, rampy, pochylnie – do 1,5 m poza wyznaczoną linię zabudowy,
  - b) gzymsy, okapy – do 0,6 m poza wyznaczoną linię zabudowy;
- 12) **obiekcie sezonowym** – należy przez to rozumieć tymczasowy obiekt budowlany o funkcji związanej z obsługą turystyki;
- 13) **przestrzeni publicznej** – należy przez to rozumieć teren lub część terenu, którego cechą charakterystyczną jest powszechna dostępność, służąca nawiązywaniu relacji społecznych;
- 14) **urządzeniu fotowoltaicznym** - należy przez to rozumieć urządzenie składające się z połączonych ze sobą ogniw fotowoltaicznych, służące do wytwarzania energii elektrycznej poprzez konwersję promieni słonecznych;
- 15) **usługach nieuciążliwych** – należy przez to rozumieć rodzaje usług niekonfliktowych w stosunku do funkcji mieszkaniowej. Do usług nieuciążliwych nie zalicza się przedsięwzięć mogących potencjalnie i zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, zgodnie z przepisami z zakresu ochrony środowiska, oraz takich, które mogą powodować negatywne oddziaływanie na otoczenie wynikające z przekroczenia standardów środowiskowych określonych przepisami prawa, powodowane między innymi emisją pyłów i gazów, odorów, hałasu, promieniowania, a także wynikające ze wzmożonego ruchu pojazdów, związanego z funkcjonowaniem obiektów i urządzeń generujących ten ruch, w szczególności warsztat mechaniki pojazdowej, warsztat wulkanizacyjny, usługi transportowe;
- 16) **zapleczu działki** – należy przez to rozumieć część działki znajdującą się za budynkiem mieszkalnym, mieszkaniowo-usługowym albo usługowym, patrząc od strony frontu tej działki, tj. części działki budowlanej, która przylega do drogi, z której odbywa się główny wjazd lub wejście na działkę;
- 17) **zieleni izolacyjnej** – należy przez to rozumieć pas gruntu o szerokości nie mniejszej niż 2 m, obsadzony zwartą zielenią wielopiętrową, złożoną z gatunków drzew i krzewów rodzimych, z minimum 50% udziałem nasadzeń gatunków zimozielonych, oddzielający funkcjonalnie i optycznie tereny o rozbieżnych funkcjach;
- 18) **zieleni średniej** – należy przez to rozumieć drzewa i krzewy o wysokości docelowej od 40 cm do 2 m;

- 19) **zieleni wysokiej** – należy przez to rozumieć zadrzewienia liściaste i iglaste o wysokości docelowej powyżej 2 m.

## § 6.

Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu, stanowią obowiązujące ustalenie planu:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) symbol cyfrowy oznaczający numer terenu;
- 4) symbol literowy oznaczający przeznaczenie terenu;
- 5) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 6) strefa biologicznie czynna;
- 7) strefa lokalizacji amfiteatru;
- 8) strefa lokalizacji usług sezonowych;
- 9) strefa lokalizacji dominanty wysokościowej;
- 10) oś widokowa;
- 11) otwarcie widokowe;
- 12) dominanta przestrzenna;
- 13) akcent architektoniczny;
- 14) strefa ochrony konserwatorskiej zespołu osadnictwa pradziejowego w Gołdapi wpisanego do rejestru zabytków;
- 15) strefa ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych.

## Rozdział 2

### Przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania

## § 7.

Obszar planu obejmuje łącznie **70** terenów wyznaczonych na rysunku planu liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania i oznaczone następującymi symbolami literowymi i cyfrowymi:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone symbolami cyfrowymi od **1** do **7** oraz symbolem literowym **MN**;
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej, oznaczone symbolami cyfrowymi od **1** do **3** oraz symbolem literowym **MN/U**;
- 3) tereny zabudowy usługowej, oznaczone symbolami cyfrowymi od **1** do **5** oraz symbolem literowym **U**;
- 4) teren zabudowy usługowej lub sportu i rekreacji, oznaczony symbolem literowym **U/US**;
- 5) teren sportu i rekreacji, oznaczony symbolem literowym **US**;
- 6) tereny zabudowy usług uzdrowiskowych, oznaczone symbolami cyfrowymi od **1** do **10** oraz symbolem literowym **UZ**;
- 7) teren wydobywania, oznaczony symbolem literowym **PW**;
- 8) tereny lasu, oznaczone symbolami cyfrowymi od **1** do **4** oraz symbolem literowym **ZL**;
- 9) tereny zieleni izolacyjnej, oznaczone symbolami cyfrowymi od **1** do **3** oraz symbolem literowym **ZI**;
- 10) teren zieleni naturalnej, oznaczone symbolami cyfrowymi od **1** do **3** oraz symbolem literowym **ZN**;

- 11) tereny zieleni urządzonej, oznaczone symbolami cyfrowymi od **1** do **3** oraz symbolem literowym **ZP**;
- 12) tereny zieleni urządzonej lub sportu i rekreacji, oznaczone symbolem cyfrowym **1** i **2** oraz symbolem literowym **ZP/US**;
- 13) tereny infrastruktury technicznej – elektroenergetyka, oznaczone symbolami cyfrowymi od **1** do **8** oraz symbolem literowym **E**;
- 14) teren infrastruktury technicznej – kanalizacja, oznaczony symbolem literowym **K**;
- 15) teren parkingu, oznaczony symbolem literowym **KP**;
- 16) tereny dróg publicznych klasy lokalnej, oznaczone symbolami cyfrowymi od **01** do **03** oraz symbolem literowym **KDL**;
- 17) tereny dróg publicznych klasy dojazdowej, oznaczone symbolami cyfrowymi od **01** do **07** oraz symbolem literowym **KDD**;
- 18) tereny ciągów pieszo-rowerowych i zieleni urządzonej, oznaczone symbolami cyfrowymi od **01** do **07** oraz symbolem literowym **KX/ZP**.

### **Rozdział 3**

#### **Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego**

#### **§ 8.**

1. W granicach obszaru objętego planem ustala się nakaz wykonania dominant przestrzennych oraz akcentów architektonicznych, zgodnie z rysunkiem planu. Dopuszcza się zmianę lokalizacji wskazanych elementów wzdłuż osi widokowych, zgodnie z rysunkiem planu, na odległość nie większą niż 10 m.
2. W granicach obszaru objętego planem ustala się nakaz zachowania otwarcia widokowego, zgodnie z rysunkiem planu. W obszarze otwarcia widokowego zakazuje się lokalizacji obiektów przesłaniających widok na jezioro Gołdap.
3. W nowych budynkach zlokalizowanych w granicach jednej działki budowlanej na terenach oznaczonych symbolami **MN** oraz **MN/U**, ustala się nakaz zachowania jednakowego rodzaju materiału i kolorystyki pokrycia dachów oraz wykończenia elewacji. Nakaz nie dotyczy budynków gospodarczych o powierzchni zabudowy nieprzekraczającej 35 m<sup>2</sup>. Dopuszcza się stosowanie dotychczasowych materiałów i kolorystyki elewacji w przypadku przebudowy, rozbudowy i nadbudowy budynku oraz dotychczasowych materiałów i kolorystyki dachu w przypadku przebudowy i rozbudowy budynku.
4. W granicach jednej działki budowlanej na terenach oznaczonych symbolami **MN** oraz **MN/U** obowiązuje zakaz lokalizacji więcej niż jednego budynku mieszkalnego, mieszkalno-usługowego albo usługowego.
5. Dopuszcza się sytuowanie wolnostojących urządzeń fotowoltaicznych wyłącznie na zapleczu działki, przy czym w przypadku lokalizacji ich w sąsiedztwie przestrzeni publicznej wskazanej w § 11 ustala się oddzielenie wizualne za pomocą pasa zieleni izolacyjnej wzdłuż linii rozgraniczającej teren z przestrzenią publiczną.
6. W granicach obszaru objętego planem ustala się zakaz lokalizacji blaszanych budynków gospodarczo-garażowych, za wyjątkiem terenu **US**.

## **Rozdział 4**

### **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu**

#### **§ 9.**

1. W granicach obszaru objętego planem występują tereny podlegające ochronie akustycznej, dla których ustala się następujący sposób klasyfikacji terenów pod względem dopuszczalnych poziomów hałasu, o których mowa w przepisach wykonawczych regulujących dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku:
  - 1) tereny oznaczone symbolami **UZ, PW, ZL, 1-ZN, 1-ZP, 2-ZP, 1ZP/US** zalicza się do strefy ochronnej „A” uzdrowiska;
  - 2) tereny oznaczone symbolami **MN** zalicza się do terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
  - 3) tereny oznaczone symbolami **MN/U** zalicza się do terenów mieszkaniowo-usługowych;
  - 4) tereny oznaczone symbolami **U/US, US, 2-ZN, 3-ZP** oraz **2-ZP/US** zalicza się do terenów rekreacyjno-wypoczynkowych.
2. W granicach obszaru objętego planem ustala się nakaz:
  - 1) zagospodarowania powierzchni działki budowlanej w sposób zabezpieczający sąsiednie nieruchomości, w tym drogi, przed wpływem wód opadowych i roztopowych, przy czym od nakazu możliwe są odstępstwa zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 2) zachowania przepustowości i ciągłości rowów melioracyjnych, istniejących w granicach planu, z dopuszczeniem ich przebudowy lub kanalizacji;
  - 3) stosowania przy zagospodarowywaniu terenów gatunków drzew i krzewów, zgodnych z lokalnymi warunkami siedliskowymi.
3. W granicach obszaru objętego planem ustala się zakaz:
  - 1) lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko i wymagających przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko, zgodnie z przepisami wykonawczymi wskazującymi rodzaje przedsięwzięć znacząco oddziałujących na środowisko. Zakaz nie dotyczy inwestycji celu publicznego;
  - 2) użytkowania i zagospodarowania terenu, które:
    - a) może stanowić źródło przekraczających normy zanieczyszczeń dla środowiska wodno-gruntowego,
    - b) wpływa na ponadnormatywne pogorszenie stanu czystości powietrza na obszarze objętym planem lub na terenach przyległych,
    - c) generuje uciążliwości dla środowiska, powodowane przez hałas, wibracje, zakłócenia elektroenergetyczne i promieniowanie, przekraczające standardy jakości środowiska, odpowiednie dla przeznaczenia poszczególnych terenów zlokalizowanych w granicach obszaru objętego planem lub na terenach przyległych. Nie dotyczy istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych.
4. W granicach stref biologicznie czynnych, oznaczonych na rysunku planu, ustala się:
  - 1) nakaz zachowania oczek wodnych i rowów oraz wszelkich elementów ukształtowania terenu, wpływających na naturalny obieg wody w przyrodzie;
  - 2) nakaz zachowania min. 80% powierzchni jako biologicznie czynnej;
  - 3) nakaz zagospodarowania strefy zieleni, w tym zielenią średnią i wysoką;
  - 4) zakaz zabudowy budynkami;

5) zakaz lokalizacji miejsc parkingowych.

## **Rozdział 5**

### **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych** **§ 10.**

W granicach obszaru objętego planem, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowana jest strefa ochrony konserwatorskiej zabytku wpisanego do rejestru zabytków, wyznaczona dla ochrony zespołu osadnictwa pradziejowego w Gołdapi wpisanego do rejestru zabytków pod numerem C-114, decyzjami WKZ 670-1/35/73 z dnia 10.10.1973 r. oraz WUOZ(pg)-3862-IZA.5350-112/2004 z 4.08.2004 r, dla której:

- 1) ustala się zakaz zabudowy;
- 2) obowiązują przepisy odrębne dotyczących ochrony zabytków i opieki nad zabytkami podczas realizacji wszelkich działań inwestycyjnych w granicach strefy.

### **§ 11.**

W granicach obszaru objętego planem, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowane są strefy ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, wyznaczone dla ochrony stanowisk archeologicznych o numerach: AZP 12-78/2, AZP 12-78/3, AZP 12-78/32, dla których ustala się:

- 1) prowadzenie badań archeologicznych podczas prac ziemnych przy realizacji inwestycji związanych z zabudowaniem i zagospodarowaniem terenu;
- 2) nakaz stosowania przepisów odrębnych dotyczących ochrony zabytków i opieki nad zabytkami podczas realizacji wszelkich działań inwestycyjnych w granicach stref.

## **Rozdział 6**

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

### **§ 12.**

1. Przestrzeń publiczną w granicach obszaru objętego planem stanowią drogi publiczne, a także tereny oznaczone symbolami **2-ZP, 3-ZP, ZP/US i KX/ZP**.
2. Dopuszcza się urządzenie przestrzeni publicznych na pozostałych terenach, niewymienionych w ust. 1.
3. Dla nowych przestrzeni publicznych ustala się nakaz:
  - 1) zagospodarowania minimum 60% powierzchni, jako powierzchni biologicznie czynnej, z uwzględnieniem nasadzeń zieleni wysokiej. Nakaz nie dotyczy dróg, ciągów pieszo-jezdnych, pieszych i pieszo-rowerowych;
  - 2) zagospodarowania terenu w sposób zapewniający dostępność osobom ze szczególnymi potrzebami poprzez uwzględnienie uniwersalnego projektowania albo zastosowania racjonalnego usprawnienia.
4. W granicach przestrzeni publicznych, poza terenami dróg, ciągów pieszo-jezdnych, pieszych i pieszo-rowerowych, dopuszcza się urządzenia rekreacyjne i sportowe oraz place zabaw dla dzieci.

## **Rozdział 7**

### **Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu**

### **§ 13.**



1. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, z zastrzeżeniem ust. 2, obowiązują dla:
  - 1) budowy nowych budynków i innych obiektów budowlanych;
  - 2) przebudowy, rozbudowy, nadbudowy i zmiany sposobu użytkowania budynków i innych obiektów budowlanych.
2. Dla działek budowlanych wydzielanych wyłącznie dla obiektów i urządzeń infrastruktury, dojazdów i dojazdów do działek budowlanych, ścieżek pieszych i rowerowych, nie obowiązują ustalenia dotyczące minimalnej powierzchni działki budowlanej i powierzchni biologicznie czynnej, określone w ustaleniach szczegółowych.
3. Parametr dotyczący minimalnej powierzchni nowo wydzielonej działki budowlanej określony w ustaleniach szczegółowych obowiązuje wyłącznie przy podziale nieruchomości na działki budowlane, co nie wyklucza możliwości zabudowy istniejących w dniu wejścia w życie planu działek o mniejszej powierzchni lub wydzielenia mniejszej działki gruntu w celu regulacji granic pomiędzy sąsiednimi nieruchomościami, poprawy funkcjonowania działki sąsiedniej czy regulacji stanów prawnych.
4. Uzupełniającą do głównych połączeń dachu określonych w ustaleniach szczegółowych dopuszcza się na budynkach dachy płaskie lub dachy strome jedno- lub dwuspadowe o dowolnym kącie nachylenia połączeń.
5. Dla budynków lub ich części z dachem płaskim dopuszcza się dachy zielone.
6. Zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych o funkcji usługowej i rekreacyjnej poza strefą lokalizacji usług sezonowych na terenie **1-ZP/US**, zgodnie z rysunkiem planu.
7. W granicach obszaru objętego planem, dla terenów, dla których w ustaleniach szczegółowych określone zostały zasady lokalizacji nowych budynków na działce budowlanej, ustala się następujące zasady ogólne:
  - 1) w przypadku nieregularnego przebiegu linii zabudowy na działce, podstawą do ustalenia kierunku najdłuższej kalenicy budynku jest najdłuższy prosty odcinek linii zabudowy, przy którym zlokalizowany ma zostać dany budynek;
  - 2) w przypadku, gdy w ustaleniach szczegółowych dla danego terenu dopuszczone są różne sposoby lokalizacji budynków gospodarczych i garażowych na działce, wszystkie nowe budynki gospodarcze i garażowe w granicach jednej działki należy lokalizować względem tej samej linii odniesienia (np. względem granicy działki albo linii zabudowy albo kalenicy budynku zlokalizowanego na działce);
  - 3) budynki gospodarcze należy lokalizować na zapleczu działki;
  - 4) w przypadku wydzielenia dodatkowych dojazdów do działek budowlanych zabudowę należy lokalizować w minimalnej odległości 6 m od granic ewidencyjnych terenu wydzielonego pod dojazd.
8. W granicach każdej działki budowlanej na terenach oznaczonych symbolami **MN** oraz **MN/U**, dopuszcza się dodatkowo, tj. ponad maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy ustalony w ustaleniach szczegółowych dla danego terenu, lokalizację wiat o łącznej powierzchni nieprzekraczającej 30 m<sup>2</sup>.
9. Przy wydzielaniu nowych działek budowlanych dopuszcza się tolerancję do 2% w stosunku do powierzchni wskazanej w ustaleniach szczegółowych.
10. Za zgodną z planem uznaje się funkcję i formę zabudowy budynków istniejących.
11. Dla budynków istniejących, zlokalizowanych niezgodnie z wyznaczoną na rysunku planu linią zabudowy, dopuszcza się przebudowę w granicach wyznaczonych przez obrys ich ścian

zewnątrznych, z możliwością zachowania dotychczasowych wskaźników zabudowy i zagospodarowania terenu.

12. Dla budynków istniejących, zlokalizowanych niezgodnie z ustalonymi zasadami lokalizacji budynków na działce, dopuszcza się ich przebudowę, rozbudowę i nadbudowę, zgodnie z ustaleniami planu, z możliwością zachowania dotychczasowej lokalizacji budynku na działce.
13. Dla budynków istniejących, posiadających inny niż ustalony w planie rodzaj dachu lub kąt, zezwala się na ich przebudowę i rozbudowę, zgodnie z ustaleniami planu, z możliwością zachowania dotychczasowej geometrii dachu.
14. Dla budynków istniejących, posiadających inną niż ustalona w planie wysokość lub liczbę kondygnacji, zezwala się na ich przebudowę, rozbudowę i zgodnie z ustaleniami planu, z możliwością zachowania dotychczasowej wysokości lub liczby kondygnacji.

## **Rozdział 8**

### **Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią**

#### **§ 14.**

Obszar objęty planem zlokalizowany jest w całości w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 202 „Sandr Gołdap”, dla którego obowiązują przepisy odrębne z zakresu prawa wodnego.

#### **§ 15.**

W granicach obszaru objętego planem, zgodnie z rysunkiem planu, występuje złożo wód leczniczych – Gołdap, dla którego obowiązują przepisy odrębne z zakresu prawa geologicznego i górniczego.

#### **§ 16.**

W granicach obszaru objętego planem, zgodnie z rysunkiem planu, występują obszary górnicze wód leczniczych – Gołdap Zdrój 1 oraz Gołdap Zdrój 2, dla których obowiązują przepisy odrębne z zakresu prawa geologicznego i górniczego.

#### **§ 17.**

W granicach obszaru objętego planem, zgodnie z rysunkiem planu, występują tereny górnicze wód leczniczych – Gołdap Zdrój 1 oraz Gołdap Zdrój 2, dla których obowiązują przepisy odrębne z zakresu prawa geologicznego i górniczego.

#### **§ 18.**

Obszar objęty planem, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowany jest częściowo na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi 10% oraz częściowo na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1%. Obowiązują przepisy odrębne z zakresu prawa wodnego.

#### **§ 19.**

Obszar objęty planem, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowany jest częściowo w granicach strefy ochrony uzdrowiskowej „A” oraz częściowo w granicach strefy ochrony uzdrowiskowej

„B”, dla których obowiązują przepisy odrębne z zakresu lecznictwa uzdrowiskowego, uzdrowiskach i obszarach ochrony uzdrowiskowej oraz gminach uzdrowiskowych.

#### **§ 20.**

Obszar objęty planem, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowany jest częściowo w granicach specjalnego obszaru ochrony siedlisk Puszcza Romincka (PLH280005), dla którego obowiązują przepisy odrębne z zakresu ochrony przyrody.

### **Rozdział 9**

#### **Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym**

#### **§ 21.**

1. Nie wyznacza się obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości.
2. W zakresie warunków scalania i podziału działek ustala się:
  - 1) minimalną powierzchnię dla nowo wydzielonych działek:
    - a) w granicach terenów oznaczonych symbolami **MN** oraz **MN/U**: 1000 m<sup>2</sup>,
    - b) dla pozostałych terenów: 5000 m<sup>2</sup>;
  - 2) minimalną szerokość frontu dla nowo wydzielonych działek: 20 m, przy czym dopuszcza się mniejszą szerokość frontu pod warunkiem, że przeciwległa granica do frontu działki będzie miała długość nie mniejszą niż 20 m;
  - 3) kąt położenia granic działek, w stosunku do pasa drogowego: przynajmniej jedna z bocznych granic działki musi być zlokalizowana pod kątem 90 stopni w stosunku do pasa drogowego, z dopuszczalną tolerancją do 10 stopni.
3. Ustalenia ust. 2 nie dotyczą działek wydzielanych dla stacji transformatorowych, przepompowni ścieków lub innych tego typu obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej oraz dojazdów i dojazdów.

### **Rozdział 10**

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

#### **§ 22.**

1. W granicach obszaru objętego planem, zgodnie z rysunkiem planu, przebiegają dystrybucyjne napowietrzne linie elektroenergetyczne SN wraz z pasami ochrony funkcyjnej o szerokości 15 m (po 7,5 m od osi), w granicach których należy uwzględnić ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenu, wynikające z przebiegu tych linii, zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych w środowisku, przepisami regulującymi poziom dopuszczalnych stężeń i natężeń czynników szkodliwych w środowisku pracy oraz ogólnymi przepisami dotyczącymi bezpieczeństwa i higieny pracy.
2. W przypadku skablowania linii średniego napięcia SN ograniczenia wynikające z ust. 1 tracą moc. Od linii kablowej średniego napięcia SN obowiązuje strefa ochronna o szerokości 3 m (po 1,5 m od osi).

#### **§ 23.**

1. W odległości 1,5 m od linii brzegu publicznych śródlądowych wód powierzchniowych tj. Jeziora Gołdap i rzeki Gołdapy, obowiązują zakazy wynikające z przepisów odrębnych z zakresu prawa wodnego.

2. W granicach obszaru objętego planem, zgodnie z rysunkiem planu, przebiega granica strefy ochronnej od kompleksu wojskowego, dla której ustala się zakaz zabudowy.

## **Rozdział 11**

### **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji**

#### **§ 24.**

1. Obsługę komunikacyjną ustala się z przyległych dróg publicznych przebiegających w granicach planu, zgodnie z rysunkiem planu.
2. Powiązanie komunikacyjne obszaru objętego planem z istniejącym, zewnętrznym układem komunikacyjnym, zapewniają przebiegające w granicach planu drogi publiczne: droga gminna ul. Jeziorowa oraz drogi gminne: nr 137507 N (ul. Stadionowa), ul. Promenada Zdrojowa oraz ul. Wczasowa.
3. Dopuszcza się wydzielenie działek pełniących funkcję dojazdów do nowo wydzielonych działek budowlanych, o minimalnej szerokości 8 m, zakończonych, w przypadku dojazdu nieprzelotowego, placem do zawracania o wymiarach co najmniej 12,5 m x 12,5 m.
4. Dopuszcza się lokalizację ścieżek rowerowych, pieszych i pieszo-rowerowych na każdym terenie, w sposób niekolidujący z jego podstawowym przeznaczeniem.
5. W zakresie zapewnienia miejsc do parkowania ustala się:
  - 1) minimalną liczbę miejsc do parkowania w liczbie:
    - a) dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych: 2 miejsca na 1 mieszkanie,
    - b) dla lokali usługowych: 1 miejsce na każde rozpoczęte 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu usługowego,
    - c) dla obiektów hotelarskich: 1 miejsce na 1 pokój gościnny lub 2 miejsca noclegowe,
    - d) dla obiektów sportowo-rekreacyjnych:
      - 40 miejsc parkingowych na 100 miejsc siedzących na widowni w halach widowiskowo – sportowych i widowniach plenerowych, w tym nie mniej niż 2 miejsca dla autokarów,
      - 1 miejsce na każde rozpoczęte 300 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej boisk, plaży i innych plenerowych budowli sportowych;
  - 2) dla każdego obiektu wymagana jest sumaryczna liczba miejsc wynikająca z pkt 1;
  - 3) zapewnienie minimalnej liczby miejsc do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w odniesieniu do ogólnej liczby miejsc ustalonych zgodnie z pkt 1:
    - a) 1 miejsce, jeżeli ogólna liczba miejsc wynosi 6 - 15,
    - b) 2 miejsca, jeżeli ogólna liczba miejsc wynosi 16 - 40,
    - c) 3 miejsca, jeżeli ogólna liczba miejsc wynosi 41 - 100,
    - d) 4% ogólnej liczby miejsc jeżeli ich liczba wynikająca z pkt 1 jest większa niż 100;
  - 4) miejsca do parkowania należy przewidzieć w obrębie budynku, w tym w budynku parkingowym lub na zewnątrz w granicach działki budowlanej;
  - 5) wymagany wskaźnik miejsc do parkowania obowiązuje także dla przebudowy, rozbudowy, nadbudowy, a także zmiany sposobu użytkowania budynków.

## **Rozdział 12**

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

#### **§ 25.**

1. W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:
  - 1) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej;

- 2) zapewnienie wody dla celów p.poż. w ilości zgodnej z obowiązującymi przepisami prawa z sieci wodociągowej, uzbrojonej w hydranty lub z innych źródeł zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz dróg pożarowych.
2. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:
  - 1) zasilanie energetyczne terenów objętych planem z sieci elektroenergetycznych. Dopuszcza się zaopatrzenie w energię ze źródeł odnawialnych z uwzględnieniem ustaleń planu;
  - 2) stosowanie wyłącznie sieci kablowych przy budowie nowych oraz przebudowie i rozbudowie istniejących sieci elektroenergetycznych średniego napięcia i niskiego napięcia.
3. W zakresie zaopatrzenia w energię cieplną ustala się zasilanie w ciepło z systemów grzewczych na paliwa charakteryzujące się zerowymi lub niskimi wskaźnikami emisji. Dopuszcza się zaopatrzenie w ciepło ze źródeł odnawialnych, z uwzględnieniem ustaleń planu.
4. W zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się:
  - 1) zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej lub ze źródeł indywidualnych;
  - 2) zachowanie normatywnych odległości projektowanych urządzeń i obiektów od sieci gazowej na podstawie przepisów odrębnych.
5. W zakresie odprowadzenia ścieków ustala się odprowadzenie ścieków bytowych i przemysłowych, w tym wykorzystanych wód leczniczych do sieci kanalizacji sanitarnej, z zachowaniem przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska i prawa wodnego.
6. W zakresie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych ustala się:
  - 1) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa wodnego i warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;
  - 2) zagospodarowania wód opadowych i roztopowych z dachów obiektów budowlanych w granicach działki. Dopuszcza się gromadzenie wód opadowych w celu późniejszego wykorzystania do nawodnienia trawników, zieleńców, do prac porządkowych lub celów ppoż.;
  - 3) stosowania rozwiązań technicznych, technologicznych i organizacyjnych gwarantujących zabezpieczenie przed zanieczyszczeniem warstwy wodonośnej;
  - 4) zabezpieczenia odpływu wód opadowych w sposób chroniący teren przed erozją wodną oraz zaleganiem wód opadowych.
7. W zakresie infrastruktury telekomunikacyjnej ustala się uzbrojenie obszaru w zakresie usług telekomunikacyjnych w oparciu o sieć telekomunikacyjną.
8. W zakresie gospodarowania odpadami stałymi obowiązują przepisy odrębne z zakresu prawa o odpadach.

## **§ 26.**

1. Dopuszcza się budowę, przebudowę, rozbudowę i modernizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, z zastrzeżeniem § 25 ust. 2 pkt 2.
2. Nowe sieci infrastruktury technicznej należy realizować w liniach rozgraniczających dróg, z uwzględnieniem przepisów z zakresu dróg publicznych.
3. W przypadku braku możliwości realizacji sieci infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg, dopuszcza się realizację tych sieci na pozostałych terenach wydzielonych liniami rozgraniczającymi z uwzględnieniem istniejącej i projektowanej

zabudowy, w sposób nieograniczający podstawowego przeznaczenia tych terenów oraz z uwzględnieniem przepisów z zakresu ochrony gruntów rolnych i leśnych.

4. Lokalizację urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii na terenach **MN** i **MN/U** dopuszcza się wyłącznie w formie mikroinstalacji, o których mowa w przepisach odrębnych dotyczących odnawialnych źródeł energii. Dopuszczenie nie dotyczy elektrowni wiatrowych i biogazowni.

## **Rozdział 13**

### **Ustalenia szczegółowe**

#### **§ 27.**

Dla terenów **1-MN** (o powierzchni ok. 1,19ha), **2-MN** (o powierzchni ok. 0,92ha), **3-MN** (o powierzchni ok. 0,49ha), **4-MN** (o powierzchni ok. 0,32ha), **5-MN** (o powierzchni ok. 2,72ha), **6-MN** (o powierzchni ok. 1,20ha) i **7-MN** (o powierzchni ok. 2,85ha), oznaczonych na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Dopuszcza się lokalizację usług wyłącznie nieuciążliwych w budynkach mieszkalnych jednorodzinnych, zgodnie z obowiązującymi przepisami z zakresu prawa budowlanego.
2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - 1) forma zabudowy: wolnostojąca;
  - 2) linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu;
  - 3) maksymalny udział powierzchni zabudowy (dla działki budowlanej): 0,3;
  - 4) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy (dla działki budowlanej): 0,8;
  - 5) minimalna nadziemna intensywność zabudowy (dla działki budowlanej): 0,05;
  - 6) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 1000 m<sup>2</sup>, z zastrzeżeniem § 13 ust. 3;
  - 7) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (dla działki budowlanej): 0,3;
  - 8) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych:
    - a) dla budynków mieszkalnych: 3, w tym poddasze,
    - b) dla budynków gospodarczo-garażowych: 1;
  - 9) dopuszcza się 1 kondygnację podziemną;
- 10) maksymalna wysokość zabudowy:
  - a) dla budynków mieszkalnych: 9 m,
  - b) dla budynków gospodarczo-garażowych:
    - dla dachu stromego: 6 m,
    - dla dachu płaskiego: 4 m;
- 11) geometria połaci, pokrycie i kolorystyka dachu:
  - a) dach symetryczny dwuspadowy lub wielospadowy o kącie nachylenia głównych połaci 35-50 stopni, przy czym w wolnostojących budynkach gospodarczo-garażowych dopuszcza się dach płaski,
  - b) pokrycie i kolorystyka dachów, z wyjątkiem dachów płaskich: dachówka ceramiczna, cementowa, materiał dachówkopodobny; w odcieniach naturalnej dachówki ceramicznej, czerwieni, grafitu, brązu; dopuszcza się pokrycie blachą na rąbek w odcieniach szarości;
- 12) materiał i kolorystyka elewacji: tynk w odcieniach białego, szarego, beżowego, écru. Dopuszcza się cegłę lub jej imitację, płytkę elewacyjną, drewno lub materiał

drewnopodobny, szkło, beton, kamień; w kolorystyce wynikającej z naturalnych barw tych materiałów.

3. Zasady lokalizacji budynków na działce:
  - 1) budynki należy lokalizować kalenicą lub, w przypadku dachów płaskich, ścianą frontową równoległą do linii zabudowy wyznaczonej w granicach terenu;
  - 2) przy lokalizowaniu budynków na działce obowiązują także ogólne zasady ustalone w § 13 ust. 7.
4. W granicach terenu **7-MN** ustala się lokalizację akcentów architektonicznych, zgodnie z rysunkiem planu.
5. Tereny zlokalizowane są w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 202 „Sandr Gołdap”, dla którego obowiązują przepisy odrębne z zakresu prawa wodnego oraz prawa geologicznego i górniczego.
6. Teren **7-MN**, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowany jest częściowo w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi 10% oraz w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1%, dla których obowiązują przepisy odrębne z zakresu prawa wodnego.
7. Tereny, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowane są w granicach strefy ochrony uzdrowskiej „B”, dla której obowiązują przepisy odrębne z zakresu lecznictwa uzdrowskiego, uzdrowskich i obszarach ochrony uzdrowskiej oraz gminach uzdrowskich.
8. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 24.
9. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 25 i § 26.
10. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 30%.

## **§ 28.**

Dla terenów **1-MN/U** (o powierzchni ok. 0,85ha), **2-MN/U** (o powierzchni ok. 3,81 ha) i **3-MN/U** (o powierzchni ok. 1,83ha), oznaczonych na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenów: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej. Lokalizację usług dopuszcza się wyłącznie w formie usług nieuciążliwych w budynkach mieszkalno-usługowych lub usługowych. Nie ustala się proporcji pomiędzy ww. funkcjami w ramach budynku. Dopuszcza się lokalizację usług hotelarskich, zdrowia, gastronomicznych, turystycznych, handlu, biurowych, kultury, sportu i rekreacji.
2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - 1) forma zabudowy: wolnostojąca;
  - 2) linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu;
  - 3) maksymalny udział powierzchni zabudowy (dla działki budowlanej): 0,3;
  - 4) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy (dla działki budowlanej): 0,8;
  - 5) minimalna nadziemna intensywność zabudowy (dla działki budowlanej): 0,05;
  - 6) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 1000 m<sup>2</sup>, z zastrzeżeniem § 13 ust. 3;
  - 7) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (dla działki budowlanej): 0,5;

- 8) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych:
    - a) dla budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych i usługowych: 3, w tym poddasze,
    - b) dla budynków gospodarczo-garażowych: 1;
  - 9) dopuszcza się 1 kondygnację podziemną;
  - 10) maksymalna wysokość zabudowy:
    - a) dla budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych i usługowych: 9 m,
    - b) dla budynków gospodarczo-garażowych i wiat:
      - dla dachu stromeego: 6 m,
      - dla dachu płaskiego: 4 m;
  - 11) geometria połaci, pokrycie i kolorystyka dachu:
    - a) dach symetryczny dwuspadowy lub wielospadowy o kącie nachylenia głównych połaci 35-50 stopni, przy czym w wolnostojących budynkach gospodarczo-garażowych dopuszcza się dach płaski,
    - b) pokrycie i kolorystyka dachów, z wyjątkiem dachów płaskich: dachówka ceramiczna, cementowa, materiał dachówkopodobny; w odcieniach naturalnej dachówki ceramicznej, czerwieni, grafitu, brązu; dopuszcza się pokrycie blachą na rąbek w odcieniach szarości;
  - 12) materiał i kolorystyka elewacji: tynk w odcieniach białego, beżowego, écru, szarego. Dopuszcza się cegłę, płytkę elewacyjną, drewno lub materiał drewnopodobny, kamień, szkło; w kolorystyce wynikającej z naturalnych barw tych materiałów.
3. Zasady lokalizacji budynków na działce:
- 1) budynki należy lokalizować kalenicą lub, w przypadku dachów płaskich, ścianą frontową równoległą do linii zabudowy wyznaczonej w granicach terenu;
  - 2) przy lokalizowaniu budynków na działce obowiązują także ogólne zasady ustalone w § 13 ust. 7.
4. W granicach terenu **3-MN/U** ustala się lokalizację akcentu architektonicznego, zgodnie z rysunkiem planu.
5. Tereny zlokalizowane są w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 202 „Sandr Gołdap”, dla którego obowiązują przepisy odrębne z zakresu prawa wodnego oraz prawa geologicznego i górniczego.
6. Teren **2-MN/U**, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowany jest częściowo w granicach złoża wód leczniczych „Gołdap”, dla którego obowiązują przepisy odrębne z zakresu prawa geologicznego i górniczego.
7. Teren **2-MN/U**, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowany jest częściowo w granicach obszaru górniczego „Gołdap Zdrój 1” oraz terenu górniczego „Gołdap Zdrój 1”, dla których obowiązują przepisy odrębne z zakresu prawa geologicznego i górniczego .
8. Tereny, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowane są w granicach strefy ochrony uzdrowiskowej „B”, dla której obowiązują przepisy odrębne z zakresu lecznictwa uzdrowiskowego, uzdrowiskach i obszarach ochrony uzdrowiskowej oraz gminach uzdrowiskowych .
9. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 24.
10. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 25 i § 26.



11. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 30%.

### § 29.

Dla terenów **1-U** (o powierzchni ok. 0,64ha), **2-U** (o powierzchni ok. 2,53ha), **3-U** (o powierzchni ok. 0,96ha), **4-U** (o powierzchni ok. 1,18ha) i **5-U** (o powierzchni ok. 0,97ha), oznaczonych na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenów: tereny zabudowy usługowej. Dopuszcza się wyłącznie usługi nieuciążliwe.
2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - 1) linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu;
  - 2) maksymalny udział powierzchni zabudowy (dla działki budowlanej): 0,5;
  - 3) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy (dla działki budowlanej): 1,5;
  - 4) minimalna nadziemna intensywność zabudowy (dla działki budowlanej): 0,5;
  - 5) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 2000 m<sup>2</sup>, z zastrzeżeniem § 13 ust. 3;
  - 6) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (dla działki budowlanej): 0,25;
  - 7) maksymalna wysokość zabudowy:
    - a) dla terenów **1-U**, **2-U** i **3-U**: 9 m,
    - b) dla pozostałych terenów: 18 m;
  - 8) geometria głównych połaci, pokrycie i kolorystyka dachu:
    - a) dach symetryczny dwuspadowy lub wielospadowy o kącie nachylenia głównych połaci 35-50 stopni,
    - b) pokrycie i kolorystyka dachów, za wyjątkiem dachów płaskich: dachówka ceramiczna, cementowa lub materiał dachówkopodobny; w odcieniach: w odcieniach naturalnej dachówki ceramicznej lub czerwieni;
  - 9) materiał i kolorystyka elewacji: tynk w odcieniach białego, beżowego, écru, szarego. Dopuszcza się cegłę lub jej imitację, płytkę elewacyjną, drewno lub materiał drewnopodobny, szkło, beton, kamień; w kolorystyce wynikającej z naturalnych barw tych materiałów.
3. Zasady lokalizacji budynków na działce:
  - 1) budynki należy lokalizować kalenicą równoległą do linii zabudowy wyznaczonej w granicach terenu;
  - 2) przy lokalizowaniu budynków na działce obowiązują także ogólne zasady ustalone w § 13 ust. 7.
4. Wszystkie tereny zlokalizowane są w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 202 „Sandr Gołdap”, dla którego obowiązują przepisy odrębne z zakresu prawa wodnego oraz prawa geologicznego i górniczego.
5. Teren **3-U**, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowany jest częściowo w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi 10% oraz częściowo w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1%, dla którego obowiązują przepisy odrębne z zakresu prawa wodnego.

6. Tereny, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowane są w granicach strefy uzdrowiskowej „B”, dla której obowiązują przepisy odrębne z zakresu lecznictwa uzdrowiskowego, uzdrowiskach i obszarach ochrony uzdrowiskowej oraz gminach uzdrowiskowych.
7. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 24.
8. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 25 i § 26.
9. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 30%.

### **§ 30.**

Dla terenu U/US (o powierzchni ok. 3,12ha), oznaczonego na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: teren zabudowy usługowej lub sportu i rekreacji. W zakresie wskazanego przeznaczenia terenu dopuszcza się realizację następujących obiektów budowlanych:
  - 1) obiekty hotelarskie, o których mowa w przepisach odrębnych z zakresu usług hotelarskich oraz usług pilotów wycieczek i przewodników turystycznych;
  - 2) budynki usług nieuciążliwych uzupełniających podstawowe przeznaczenie;
  - 3) budynki i urządzenia sportu i rekreacji;
  - 4) budynki gospodarczo-garażowe i wiaty.
2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - 1) forma zabudowy: wolnostojąca;
  - 2) linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu;
  - 3) maksymalny udział powierzchni zabudowy (dla działki budowlanej): 0,3;
  - 4) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy (dla działki budowlanej): 0,9;
  - 5) minimalna nadziemna intensywność zabudowy (dla działki budowlanej): 0;
  - 6) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 2000 m<sup>2</sup>, z zastrzeżeniem § 13 ust. 3;
  - 7) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (dla działki budowlanej): 0,5;
  - 8) maksymalna wysokość zabudowy: 12 m;
  - 9) geometria głównych połaci, pokrycie i kolorystyka dachu:
    - a) dach symetryczny dwuspadowy lub wielospadowy o kącie nachylenia 30-50 stopni,
    - b) w wolnostojących budynkach gospodarczo-garażowych dopuszcza się dach płaski,
    - c) pokrycie i kolorystyka dachów, za wyjątkiem dachów płaskich: dachówka ceramiczna, cementowa lub materiał dachówkopodobny; w odcieniach: w odcieniach naturalnej dachówki ceramicznej lub czerwieni, dopuszcza się pokrycie blachą na rąbek w odcieniach szarości.
3. W granicach terenu ustala się lokalizację dominanty przestrzennej zgodnie z rysunkiem planu.
4. W granicach terenu, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowana jest częściowo strefa ochrony konserwatorskiej zabytku wpisanego do rejestru zabytków, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 10.
5. Teren zlokalizowany jest w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 202 „Sandr Gołdap”, dla którego obowiązują przepisy odrębne z zakresu prawa wodnego oraz prawa geologicznego i górniczego.

6. Teren, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowany jest częściowo w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi 10% oraz częściowo w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1%, dla których obowiązują przepisy odrębne z zakresu prawa wodnego.
7. Teren, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowany jest w granicach strefy ochrony uzdrowiskowej „B”, dla której obowiązują przepisy odrębne z zakresu lecznictwa uzdrowiskowego, uzdrowiskach i obszarach ochrony uzdrowiskowej oraz gminach uzdrowiskowych.
8. Teren, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowany jest częściowo w granicach specjalnego obszaru ochrony siedlisk Puszcza Romincka (PLH280005), dla którego obowiązują przepisy odrębne z zakresu ochrony przyrody.
9. W granicach terenu, zgodnie z rysunkiem planu, przebiega granica strefy ochronnej od kompleksu wojskowego, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 23 ust. 2.
10. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 24.
11. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 25 i § 26.
12. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 30 %.

### **§ 31.**

Dla terenu **US** (o powierzchni ok. 2,18ha), oznaczonego na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: teren usług sportu i rekreacji.
2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - 1) linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu;
  - 2) maksymalny udział powierzchni zabudowy (dla działki budowlanej): 0,5;
  - 3) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy (dla działki budowlanej): 0,1;
  - 4) minimalna nadziemna intensywność zabudowy (dla działki budowlanej): 0;
  - 5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (dla działki budowlanej): 0,2;
  - 6) maksymalna wysokość zabudowy: 12 m;
  - 7) geometria głównych połączeń, kolorystyka i pokrycie dachu: w formie dowolnej, w odcieniach naturalnej dachówki ceramicznej, czerwieni, brązu, szarości.
3. W granicach terenu ustala się lokalizację akcentu architektonicznego, zgodnie z rysunkiem planu.
4. Teren zlokalizowany jest w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 202 „Sandr Gołdap”, dla którego obowiązują przepisy odrębne z zakresu prawa wodnego oraz prawa geologicznego i górniczego.
5. Teren, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowany jest w całości w granicach strefy ochrony uzdrowiskowej „B”, dla której obowiązują przepisy odrębne z zakresu lecznictwa uzdrowiskowego, uzdrowiskach i obszarach ochrony uzdrowiskowej oraz gminach uzdrowiskowych.
6. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 24.
7. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 25 i § 26.

8. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 1%.

### § 32.

Dla terenów **1-UZ** (o powierzchni ok. 2,88ha), **2-UZ** (o powierzchni ok. 2,08ha), **5-UZ** (o powierzchni ok. 1,76ha), **7-UZ** (o powierzchni ok. 4,45ha), **8-UZ** (o powierzchni ok. 2,33ha), **9-UZ** (o powierzchni ok. 1,71ha), **10-UZ** (o powierzchni ok. 0,56ha), oznaczonych na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: teren zabudowy usług uzdrowiskowych. W ramach przeznaczenia dopuszcza się lokalizację zakładów lecznictwa uzdrowiskowego, urządzeń lecznictwa uzdrowiskowego, obiektów usługowych i hotelarskich służących lecznictwu uzdrowiskowemu i obsłudze turystycznej, określonych w przepisach odrębnych.
2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - 1) forma zabudowy: wolnostojąca;
  - 2) linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu;
  - 3) maksymalny udział powierzchni zabudowy (dla działki budowlanej): 0,3;
  - 4) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy (dla działki budowlanej): 1,2;
  - 5) minimalna nadziemna intensywność zabudowy (dla działki budowlanej): 0,3;
  - 6) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 5000 m<sup>2</sup>, z zastrzeżeniem § 13 ust. 3;
  - 7) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (dla działki budowlanej): 0,3;
  - 8) maksymalna wysokość zabudowy:
    - a) dla terenu **10-UZ**: 9 m,
    - b) dla terenów **8-UZ** i **9-UZ**: 12 m,
    - c) dla pozostałych terenów: 18 m;
  - 9) geometria głównych połaci, kolorystyka i pokrycie dachu:
    - a) dach symetryczny dwuspadowy lub wielospadowy o kącie nachylenia głównych połaci 30-50 stopni,
    - b) pokrycie i kolorystyka dachów, za wyjątkiem dachów płaskich: dachówka ceramiczna, cementowa lub materiał dachówkopodobny; w odcieniach: w odcieniach naturalnej dachówki ceramicznej lub czerwieni;
  - 10) materiał i kolorystyka elewacji: tynk w kolorze białym, beżowym, écru, szarym. Dopuszcza się kamień, drewno lub materiał drewnopodobny, cegłę, szkło, beton.
3. Zasady lokalizacji budynków na działce:
  - 1) budynki należy lokalizować kalenicą równoległą do linii zabudowy wyznaczonej wzdłuż drogi od strony głównego wjazdu;
  - 2) przy lokalizowaniu budynków na działce obowiązują także ogólne zasady ustalone w § 13 ust. 7.
4. W granicach terenu **2-UZ** ustala się lokalizację dominanty przestrzennej, zgodnie z rysunkiem planu.
5. W granicach terenów **8-UZ**, **9-UZ** i **10-UZ** ustala się lokalizację akcentów architektonicznych, zgodnie z rysunkiem planu.
6. W granicach terenu **2-UZ**, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowane są strefy biologicznie czynne, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 9 ust. 4.

7. W granicach terenu **10-UZ**, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowana jest częściowo strefa ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 11.
8. Teren zlokalizowany jest w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 202 „Sandr Gołdap”, dla którego obowiązują dla którego obowiązują przepisy odrębne z zakresu prawa wodnego oraz prawa geologicznego i górniczego.
9. Teren **5-UZ** w całości oraz tereny **1-UZ**, **2-UZ**, **7-UZ** i **8-UZ** częściowo, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowane są w granicach złoża wód leczniczych „Gołdap”, dla którego obowiązują przepisy odrębne z zakresu prawa geologicznego i górniczego.
10. Teren **5-UZ** w całości oraz tereny **1-UZ**, **2-UZ**, **7-UZ** i **8-UZ** częściowo, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowane są w granicach obszaru górniczego „Gołdap Zdrój 1”, dla którego obowiązują przepisy odrębne z zakresu prawa geologicznego i górniczego.
11. Tereny **5-UZ** i **8-UZ**, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowane są częściowo w granicach obszaru górniczego „Gołdap Zdrój 2”, dla którego obowiązują przepisy odrębne z zakresu prawa geologicznego i górniczego.
12. Teren **5-UZ** w całości oraz tereny **1-UZ**, **2-UZ**, **7-UZ** i **8-UZ** częściowo, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowane są w granicach terenu górniczego „Gołdap Zdrój 1”, dla którego obowiązują przepisy odrębne z zakresu prawa geologicznego i górniczego.
13. Tereny **5-UZ** i **8-UZ**, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowane są częściowo w granicach terenu górniczego „Gołdap Zdrój 2”, dla którego obowiązują przepisy odrębne z zakresu prawa geologicznego i górniczego.
14. Teren **10-UZ**, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowany jest częściowo w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi 10% oraz częściowo w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1%, dla których obowiązują przepisy odrębne z zakresu prawa wodnego.
15. Teren **2-UZ**, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowany jest częściowo w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1%, dla którego obowiązują przepisy odrębne z zakresu prawa wodnego.
16. Tereny, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowane są w całości w granicach strefy ochrony uzdrowskiej „A”, dla której obowiązują przepisy odrębne z zakresu lecznictwa uzdrowskiego, uzdrowskich i obszarach ochrony uzdrowskiej oraz gminach uzdrowskich.
17. Przez teren **1-UZ**, zgodnie z rysunkiem planu, przebiega dystrybucyjna, napowietrzna linia elektroenergetyczna SN wraz z pasem ochrony funkcyjnej, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 22.
18. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 24.
19. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 25 i § 26.
20. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 30%.

### § 33.

Dla terenów **3-UZ** (o powierzchni ok. 0,43ha) i **4-UZ** (o powierzchni ok. 1,00ha), oznaczonych na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: teren zabudowy usług uzdrowiskowych. Dopuszcza się lokalizację zakładów lecznictwa uzdrowiskowego, urządzeń lecznictwa uzdrowiskowego, obiektów usługowych służących lecznictwu uzdrowiskowemu i obsłudze turystycznej, określonych w przepisach odrębnych. Na terenie **4-UZ** dopuszcza się lokalizację wieży widokowej w strefie dominanty wysokościowej, zgodnie z rysunkiem planu.
2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - 1) forma zabudowy: wolnostojąca;
  - 2) linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu;
  - 3) maksymalny udział powierzchni zabudowy (dla działki budowlanej): 0,3;
  - 4) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy (dla działki budowlanej): 1,2;
  - 5) minimalna nadziemna intensywność zabudowy (dla działki budowlanej): 0,35;
  - 6) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 5000 m<sup>2</sup>, z zastrzeżeniem § 13 ust. 3;
  - 7) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (dla działki budowlanej): 0,3;
  - 8) maksymalna wysokość zabudowy: 18 m, z wyjątkiem strefy dominanty wysokościowej na terenie **4-UZ**, zgodnie z rysunkiem planu, w której dopuszcza się 20 m;
  - 9) geometria głównych połączeń, kolorystyka i pokrycie dachu:
    - a) dach symetryczny dwuspadowy lub wielospadowy o kącie nachylenia głównych połączeń 30-50 stopni, z dopuszczeniem dachów płaskich,
    - b) pokrycie i kolorystyka dachów, za wyjątkiem dachów płaskich: dachówka ceramiczna, cementowa lub materiał dachówkopodobny; w odcieniach: w odcieniach naturalnej dachówki ceramicznej lub czerwieni;
  - 10) materiał i kolorystyka elewacji: tynk w kolorze białym, beżowym, écru, szarym. Dopuszcza się kamień, drewno lub materiał drewnopodobny, cegłę, szkło, beton.
3. Zasady lokalizacji budynków na działce:
  - 1) budynki należy lokalizować kalenicą równoległą do linii zabudowy wyznaczonej wzdłuż drogi od strony głównego wjazdu;
  - 2) przy lokalizowaniu budynków na działce obowiązują także ogólne zasady ustalone w § 13 ust. 7.
4. W granicach terenu **4-UZ** w zasięgu strefy dominanty wysokościowej ustala się lokalizację wieży widokowej.
5. W granicach terenu **4-UZ**, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowane są strefy biologicznie czynne, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 9 ust. 4.
6. Teren zlokalizowany jest w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 202 „Sandr Gołdap”, dla którego obowiązują dla którego obowiązują przepisy odrębne z zakresu prawa wodnego oraz prawa geologicznego i górniczego.
7. Tereny w całości, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowane są w granicach złoża wód leczniczych „Gołdap”, dla którego obowiązują przepisy odrębne z zakresu prawa geologicznego i górniczego.
8. Tereny w całości, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowane są w granicach obszaru górniczego „Gołdap Zdrój 1”, dla którego obowiązują przepisy odrębne z zakresu prawa geologicznego i górniczego.
9. Teren **4-UZ**, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowany jest częściowo w granicach obszaru górniczego „Gołdap Zdrój 2”, dla którego obowiązują przepisy odrębne z zakresu prawa geologicznego i górniczego.

10. Tereny w całości, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowane są w granicach terenu górniczego „Gołdap Zdrój 1”, dla którego obowiązują przepisy odrębne z zakresu prawa geologicznego i górniczego.
11. Teren **4-UZ**, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowany jest częściowo w granicach terenu górniczego „Gołdap Zdrój 2”, dla którego obowiązują przepisy odrębne z zakresu prawa geologicznego i górniczego.
12. Tereny, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowane są w całości w granicach strefy ochrony uzdrowiskowej „A”, dla której obowiązują przepisy odrębne z zakresu lecznictwa uzdrowiskowego, uzdrowiskach i obszarach ochrony uzdrowiskowej oraz gminach uzdrowiskowych.
13. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 24.
14. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 25 i § 26.
15. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 30%.

#### **§ 34.**

Dla terenu **6-UZ** (o powierzchni ok. 0,64ha), oznaczonego na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: teren zabudowy usług uzdrowiskowych. Dopuszcza się lokalizację urządzeń lecznictwa uzdrowiskowego, obiektów usługowych i hotelarskich służących lecznictwu uzdrowiskowemu i obsłudze turystycznej, określonych w przepisach odrębnych. W każdym budynku usługowym dopuszcza się lokalizację mieszkań służbowych dla właścicieli i pracowników.
2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - 1) forma zabudowy: wolnostojąca;
  - 2) linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu;
  - 3) maksymalny udział powierzchni zabudowy (dla działki budowlanej): 0,3;
  - 4) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy (dla działki budowlanej): 1,2;
  - 5) minimalna nadziemna intensywność zabudowy (dla działki budowlanej): 0,35;
  - 6) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (dla działki budowlanej): 0,3;
  - 7) maksymalna wysokość zabudowy: 18 m;
  - 8) geometria głównych połaci, kolorystyka i pokrycie dachu:
    - a) dach symetryczny dwuspadowy lub wielospadowy o kącie nachylenia głównych połaci 30-50 stopni,
    - b) pokrycie i kolorystyka dachów, za wyjątkiem dachów płaskich: dachówka ceramiczna, cementowa lub materiał dachówkopodobny; w odcieniach: w odcieniach naturalnej dachówki ceramicznej lub czerwieni;
  - 9) materiał i kolorystyka elewacji: tynk w kolorze białym, beżowym, écru, szarym. Dopuszcza się kamień, drewno lub materiał drewnopodobny, cegłę, szkło, beton.
3. Zasady lokalizacji budynków na działce:
  - 1) budynki należy lokalizować kalenicą równoległą do linii zabudowy wyznaczonej wzdłuż drogi od strony głównego wjazdu;
  - 2) przy lokalizowaniu budynków na działce obowiązują także ogólne zasady ustalone w § 13 ust. 7.

4. Teren zlokalizowany jest w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 202 „Sandr Gołdap”, dla którego obowiązują dla którego obowiązują przepisy odrębne z zakresu prawa wodnego oraz prawa geologicznego i górniczego.
5. Teren w całości, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowany jest w granicach złoża wód leczniczych „Gołdap”, dla którego obowiązują przepisy odrębne z zakresu prawa geologicznego i górniczego.
6. Teren w całości, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowany jest w granicach obszaru górniczego „Gołdap Zdrój 1”, dla którego obowiązują przepisy odrębne z zakresu prawa geologicznego i górniczego.
7. Teren, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowany jest częściowo w granicach obszaru górniczego „Gołdap Zdrój 2”, dla którego obowiązują przepisy odrębne z zakresu prawa geologicznego i górniczego.
8. Teren w całości, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowany jest w granicach terenu górniczego „Gołdap Zdrój 1”, dla którego obowiązują przepisy odrębne z zakresu prawa geologicznego i górniczego.
9. Teren, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowany jest częściowo w granicach terenu górniczego „Gołdap Zdrój 2”, dla którego obowiązują przepisy odrębne z zakresu prawa geologicznego i górniczego.
10. Teren, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowany jest w całości w granicach strefy ochrony uzdrowskiej „A”, dla której obowiązują przepisy odrębne z zakresu lecznictwa uzdrowskiego, uzdrowskich i obszarach ochrony uzdrowskiej oraz gminach uzdrowskich.
11. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 24.
12. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 25 i § 26.
13. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 30%.

### § 35.

Dla terenu **PW** (o powierzchni ok. 0,03ha), oznaczonego na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: teren wydobywania. Ustala się lokalizację ujęcia wód leczniczych wraz z budynkiem zaplecza technicznego, które stanowią zakład górniczy Gołdap.
2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - 1) linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu;
  - 2) maksymalny udział powierzchni zabudowy (dla działki budowlanej): 0,2;
  - 3) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy (dla działki budowlanej): 0,2;
  - 4) minimalna nadziemna intensywność zabudowy (dla działki budowlanej): 0;
  - 5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (dla działki budowlanej): 0,5;
  - 6) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: 1;
  - 7) maksymalna wysokość zabudowy: 6 m;
  - 8) geometria głównych połaci, kolorystyka i pokrycie dachu:
    - a) dach symetryczny dwuspadowy lub wielospadowy o kącie nachylenia głównych połaci 30-50 stopni,



- b) pokrycie i kolorystyka dachów, za wyjątkiem dachów płaskich: dachówka ceramiczna, cementowa lub materiał dachówkopodobny; w odcieniach: w odcieniach naturalnej dachówki ceramicznej lub czerwieni;
- 9) materiał i kolorystyka elewacji: tynk w kolorze białym, beżowym, écru, szarym.  
Dopuszcza się kamień, drewno lub materiał drewnopodobny, cegłę, szkło, beton.
3. Teren zlokalizowany jest w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 202 „Sandr Gołdap”, dla którego obowiązują przepisy odrębne z zakresu prawa wodnego oraz prawa geologicznego i górniczego.
  4. Teren, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowany jest w całości w granicach złoża wód leczniczych „Gołdap”, dla którego obowiązują przepisy odrębne z zakresu prawa geologicznego i górniczego.
  5. Teren, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowany jest w całości w granicach obszarów i terenów górniczych „Gołdap Zdrój 1” oraz „Gołdap Zdrój 2”, dla których obowiązują przepisy odrębne z zakresu prawa geologicznego i górniczego.
  6. Teren, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowany jest w całości w granicach strefy ochrony uzdrowskiej „A”, dla której obowiązują przepisy odrębne z zakresu lecznictwa uzdrowskiego, uzdrowskich i obszarach ochrony uzdrowskiej oraz gminach uzdrowskich.
  7. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 24.
  8. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 25 i § 26.
  9. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 1%

### § 36.

Dla terenów **1-ZL** (o powierzchni ok. 6,33ha), **2-ZL** (o powierzchni ok. 5,72ha) i **3-ZL** (o powierzchni ok. 10,10ha), oznaczonych na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenów: tereny lasu.
2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu: zakaz zabudowy kubaturowej. Zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi.
3. W granicach terenu **2-ZL**, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowana jest częściowo strefa ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 11.
4. Wszystkie tereny zlokalizowane są w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 202 „Sandr Gołdap”, dla którego obowiązują przepisy odrębne z zakresu prawa wodnego oraz prawa geologicznego i górniczego.
5. Teren **3-ZL**, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowany jest częściowo w granicach złoża wód leczniczych „Gołdap”, dla którego obowiązują przepisy odrębne z zakresu prawa geologicznego i górniczego.
6. Teren **3-ZL**, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowany jest częściowo w granicach obszaru i terenu górniczego „Gołdap Zdrój 1”, dla których obowiązują przepisy odrębne z zakresu prawa geologicznego i górniczego.
7. Teren **2-ZL**, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowany jest częściowo w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi 10% oraz częściowo w granicach obszaru szczególnego zagrożenia

powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1%, dla których obowiązują przepisy odrębne z zakresu prawa wodnego.

8. Tereny, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowane są w całości w granicach strefy ochrony uzdrowiskowej „A”, dla której obowiązują przepisy odrębne z zakresu lecznictwa uzdrowiskowego, uzdrowiskach i obszarach ochrony uzdrowiskowej oraz gminach uzdrowiskowych.
9. Przez tereny **1-ZL** i **2-ZL**, zgodnie z rysunkiem planu, przebiegają dystrybucyjne, napowietrzne linie elektroenergetyczne SN wraz z pasami ochrony funkcyjnej, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 22.
10. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 24.
11. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 25 i § 26.
12. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 1%.

### § 37.

Dla terenu **4-ZL** (o powierzchni ok. 3,76ha), oznaczonego na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: teren lasu. Dopuszcza się wyłącznie lokalizację zabudowy związanej z gospodarką leśną w formie budynku biurowego na potrzeby nadleśnictwa wraz z zapleczem administracyjno-gospodarczym, zgodnie z przepisami odrębnymi.
2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - 1) linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu;
  - 2) maksymalny udział powierzchni zabudowy (dla działki budowlanej): 0,15;
  - 3) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy (dla działki budowlanej): 0,45;
  - 4) minimalna nadziemna intensywność zabudowy (dla działki budowlanej): 0;
  - 5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (dla działki budowlanej): 0,6;
  - 6) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: 3;
  - 7) maksymalna wysokość zabudowy: 12 m;
  - 8) geometria głównych połaci, pokrycie i kolorystyka dachu:
    - a) geometria głównych połaci dachu: dach symetryczny dwuspadowy lub wielospadowy o kącie nachylenia 35-50 stopni,
    - b) w wolnostojących budynkach garażowych, gospodarczych dopuszcza się dachy płaskie,
    - c) pokrycie i kolorystyka dachów, z wyjątkiem dachów płaskich: dachówka ceramiczna, cementowa lub materiał dachówko podobny, w odcieniach: naturalnej dachówki ceramicznej lub czerwieni.
  - 9) materiał i kolorystyka elewacji: tynk w kolorze białym, odcieniach szarości, beżowym, écru. Dopuszcza się kamień, drewno lub materiał drewnopodobny, cegłę, szkło, beton.
3. Zasady lokalizacji budynków na działce:
  - 1) budynki należy lokalizować kalenicą równoległą do linii zabudowy wyznaczonej od strony drogi **02-KDL**;
  - 2) przy lokalizowaniu budynków na działce obowiązują także ogólne zasady ustalone w § 13 ust. 7.

4. Teren zlokalizowany jest w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 202 „Sandr Gołdap”, dla którego obowiązują przepisy odrębne z zakresu prawa wodnego oraz prawa geologicznego i górniczego.
5. Teren, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowany jest częściowo w granicach złoża wód leczniczych „Gołdap”, dla którego obowiązują przepisy odrębne z zakresu prawa geologicznego i górniczego.
6. Teren, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowany jest częściowo w granicach obszaru i terenu górniczego „Gołdap Zdrój 1”, dla których obowiązują przepisy odrębne z zakresu prawa geologicznego i górniczego .
7. Teren, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowany jest w całości w granicach strefy ochrony uzdrowiskowej „A”, dla której obowiązują przepisy odrębne z zakresu lecznictwa uzdrowiskowego, uzdrowiskach i obszarach ochrony uzdrowiskowej oraz gminach uzdrowiskowych.
8. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 24.
9. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 25 i § 26.
10. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 30%.

### **§ 38.**

Dla terenów **1-ZI** (o powierzchni ok. 0,18ha), **2-ZI** (o powierzchni ok. 0,09ha) i **3-ZI** (o powierzchni ok. 0,14ha), oznaczonych na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenów: tereny zieleni izolacyjnej.
2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu: zakaz zabudowy kubaturowej.
3. Tereny zlokalizowane są w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 202 „Sandr Gołdap”, dla którego obowiązują przepisy odrębne z zakresu prawa wodnego oraz prawa geologicznego i górniczego.
4. Tereny, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowane są w całości w granicach strefy ochrony uzdrowiskowej „B”, dla której obowiązują przepisy odrębne z zakresu lecznictwa uzdrowiskowego, uzdrowiskach i obszarach ochrony uzdrowiskowej oraz gminach uzdrowiskowych.
5. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 24.
6. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 25 i § 26.
7. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 1%.

### **§ 39.**

Dla terenów **1-ZN** (o powierzchni ok. 2,06ha), **2-ZN** (o powierzchni ok. 0,49ha) i **3-ZN** (o powierzchni ok. 1,54ha), oznaczonych na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: teren zieleni naturalnej.
2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - 1) zakaz zabudowy kubaturowej;
  - 2) dopuszczenie lokalizacji urządzeń wodnych;

- 1) maksymalna wysokość zabudowy dla budowli: 6 m, przy czym parametr nie dotyczy obiektów infrastruktury technicznej;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (dla działki budowlanej): 0,8.
3. W granicach terenu **3-ZN**, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowana jest częściowo strefa ochrony konserwatorskiej dla zabytku wpisanego do rejestru zabytków, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 10.
4. W granicach terenu **1-ZN**, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowana jest częściowo strefa ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 11.
5. Teren zlokalizowany jest w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 202 „Sandr Gołdap”, dla którego obowiązują przepisy odrębne z zakresu prawa wodnego oraz prawa geologicznego i górniczego.
6. Teren **1-ZN** częściowo, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowane są w granicach złoża wód leczniczych „Gołdap”, dla którego obowiązują przepisy odrębne z zakresu prawa geologicznego i górniczego.
7. Teren **1-ZN** częściowo, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowany jest w granicach obszaru i terenu górniczego „Gołdap Zdrój 1”, dla których obowiązują przepisy odrębne z zakresu prawa geologicznego i górniczego.
8. Tereny, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowane są częściowo w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi 10% oraz obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1%, dla których obowiązują przepisy odrębne z zakresu prawa wodnego.
9. Teren **1-ZN**, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowany jest w całości w granicach strefy ochrony uzdrowiskowej „A” oraz tereny **2-ZN** i **3-ZN**, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowane są w całości w granicach strefy ochrony uzdrowiskowej „B”, dla których obowiązują przepisy odrębne z zakresu lecznictwa uzdrowiskowego, uzdrowiskach i obszarach ochrony uzdrowiskowej oraz gminach uzdrowiskowych.
10. Teren **1-ZN**, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowany jest częściowo w granicach specjalnego obszaru ochrony siedlisk Puszcza Romincka (PLH280005), dla którego obowiązują przepisy odrębne z zakresu ochrony przyrody.
11. Teren **3-ZN**, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowany jest w całości w strefie ochronnej od kompleksu wojskowego, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 23 ust. 2.
12. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 24.
13. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 25 i § 26.
14. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 1%.

#### **§ 40.**

Dla terenów **1-ZP** (o powierzchni ok. 0,35ha), **2-ZP** (o powierzchni ok. 0,27ha) i **3-ZP** (o powierzchni ok. 0,34ha), oznaczonych na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenów: tereny zieleni urządzonej.
2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu :
  - 1) zakaz lokalizacji budynków;

- 2) maksymalna wysokość zabudowy dla budowli: 6 m, przy czym parametr nie dotyczy obiektów infrastruktury technicznej;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (dla działki budowlanej): 0,5.
3. Tereny zlokalizowane są w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 202 „Sandr Gołdap”, dla którego obowiązują przepisy odrębne z zakresu prawa wodnego oraz prawa geologicznego i górniczego.
4. Teren **2-ZP** w całości oraz teren **1-ZP** częściowo, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowane są w granicach złoża wód leczniczych „Gołdap”, dla którego obowiązują przepisy odrębne z zakresu prawa geologicznego i górniczego.
5. Teren **2-ZP** w całości oraz teren **1-ZP** częściowo, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowane są w granicach obszaru i terenu górniczego „Gołdap Zdrój 1”, dla których obowiązują przepisy odrębne z zakresu prawa geologicznego i górniczego.
6. Teren **3-ZP**, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowany jest częściowo w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi 10% oraz obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1%, dla których obowiązują przepisy odrębne z zakresu prawa wodnego.
7. Tereny **1-ZP** i **2-ZP**, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowane są w całości w granicach strefy ochrony uzdrowskiej „A” oraz teren **3-ZP**, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowany jest w całości w granicach strefy ochrony uzdrowskiej „B”, dla których obowiązują przepisy odrębne z zakresu lecznictwa uzdrowskiego, uzdrowskich i obszarach ochrony uzdrowskiej oraz gminach uzdrowskich.
8. Teren **3-ZP**, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowany jest w całości w strefie ochronnej od kompleksu wojskowego, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 23 ust. 2.
9. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 24.
10. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 25 i § 26.
11. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w rt.. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 1%.

#### **§ 41.**

Dla terenu **1-ZP/US** (o powierzchni ok. 4,33 ha), oznaczonego na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: teren zieleni urządzonej lub usług sportu i rekreacji. Dopuszcza się lokalizację:
  - 1) budowli rekreacyjnych i sportowych, w tym amfiteatru wraz z budynkiem zaplecza w strefie lokalizacji amfiteatru, zgodnie z rysunkiem planu;
  - 2) obiektów sezonowych usług handlu i gastronomii w strefie lokalizacji usług sezonowych, zgodnie z rysunkiem planu.
2. Zasady kształtowania nowej zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - 1) linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu;
  - 2) maksymalny udział powierzchni zabudowy (dla działki budowlanej): 0,05;
  - 3) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy (dla działki budowlanej): 0,05;
  - 4) minimalna nadziemna intensywność zabudowy (dla działki budowlanej): 0;
  - 5) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 5000 m<sup>2</sup>;

- 6) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (dla działki budowlanej): 0,7;
  - 7) maksymalna wysokość zabudowy:
    - a) dla budynku zaplecza amfiteatru: 9 m,
    - b) dla zadaszenia amfiteatru: 15 m,
    - c) dla obiektów sezonowych: 5 m;
  - 8) geometria głównych połaci, pokrycie i kolorystyka dachu: wg rozwiązań indywidualnych;
  - 9) materiał i kolorystyka elewacji: wg rozwiązań indywidualnych.
3. W granicach terenu, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowana jest strefa ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 11.
  4. Teren zlokalizowany jest w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 202 „Sandr Gołdap”, dla którego obowiązują przepisy odrębne z zakresu prawa wodnego oraz prawa geologicznego i górniczego.
  5. Teren, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowany jest częściowo w granicach złoża wód leczniczych „Gołdap”, dla którego obowiązują przepisy odrębne z zakresu prawa geologicznego i górniczego.
  6. Teren, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowany jest częściowo w granicach obszaru i terenu górniczego „Gołdap Zdrój 2”, dla których obowiązują przepisy odrębne z zakresu prawa geologicznego i górniczego.
  7. Teren, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowany jest w całości w granicach obszaru i terenu górniczego „Gołdap Zdrój 1”, dla których obowiązują przepisy odrębne z zakresu prawa geologicznego i górniczego.
  8. Teren, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowana jest częściowo w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi 10% oraz obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1%, dla którego obowiązują przepisy odrębne z zakresu prawa wodnego.
  9. Teren, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowany jest w całości w granicach strefy ochrony uzdrowiskowej „A”, dla której obowiązują przepisy odrębne z zakresu lecznictwa uzdrowiskowego, uzdrowiskach i obszarach ochrony uzdrowiskowej oraz gminach uzdrowiskowych.
  10. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 24.
  11. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 25 i § 26.
  12. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 30%.

#### **§ 42.**

Dla terenu **2-ZP/US** (o powierzchni ok. 0,86ha), oznaczonego na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: teren zieleni urządzonej lub usług sportu i rekreacji. Dopuszcza się lokalizację budowli rekreacyjnych i sportowych oraz budynku do obsługi terenu.
2. Zasady kształtowania nowej zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - 1) linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu;
  - 2) maksymalny udział powierzchni zabudowy (dla działki budowlanej): 0,1;
  - 3) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy (dla działki budowlanej): 0,1;

- 4) minimalna nadziemna intensywność zabudowy (dla działki budowlanej): 0;
  - 5) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 1000 m<sup>2</sup>;
  - 6) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (dla działki budowlanej): 0,5;
  - 7) maksymalna wysokość zabudowy: 9 m;
  - 8) geometria głównych połaci, pokrycie i kolorystyka dachu: wg rozwiązań indywidualnych;
  - 9) materiał i kolorystyka elewacji: wg rozwiązań indywidualnych.
3. Teren zlokalizowany jest w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 202 „Sandr Gołdap”, dla którego obowiązują przepisy odrębne z zakresu prawa wodnego oraz prawa geologicznego i górniczego.
  4. Teren, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowany jest w całości w granicach strefy uzdrowiskowej „B”, dla której obowiązują przepisy odrębne z zakresu lecznictwa uzdrowiskowego, uzdrowiskach i obszarach ochrony uzdrowiskowej oraz gminach uzdrowiskowych.
  5. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 24.
  6. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 25 i § 26.
  7. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 30%.

#### **§ 43.**

Dla terenów **1-E** (o powierzchni ok. 0,01ha), **2-E** (o powierzchni ok. 0,01ha), **3-E** (o powierzchni ok. 0,01ha), **4-E** (o powierzchni ok. 0,01ha), **5-E** (o powierzchni ok. 0,01ha), **6-E** (o powierzchni ok. 0,01ha), **7-E** (o powierzchni ok. 0,01ha) i **8-E** (o powierzchni ok. 0,01ha), oznaczonych na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenów: tereny infrastruktury technicznej – elektroenergetyka.
2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu: dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń o parametrach wynikających z ich specyfikacji technicznej, o wysokości nie większej niż 5 m.
3. Tereny zlokalizowane są w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 202 „Sandr Gołdap”, dla którego obowiązują przepisy odrębne z zakresu prawa wodnego oraz prawa geologicznego i górniczego.
4. Teren **4-E**, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowany jest w całości w granicach złoża wód leczniczych „Gołdap ”, dla którego obowiązują przepisy odrębne z zakresu prawa geologicznego i górniczego.
5. Teren **2-E** częściowo oraz tereny **3-E** i **4-E** w całości, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowane są w granicach obszaru i terenu górniczego „Gołdap Zdrój 1”, dla którego obowiązują przepisy odrębne z zakresu prawa geologicznego i górniczego.
6. Tereny **1-E**, **2-E**, **3-E**, **4-E** i **5-E**, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowane są w całości w granicach strefy ochrony uzdrowiskowej „A” oraz tereny **6-E**, **7-E** i **8-E**, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowane są w całości w granicach strefy ochrony uzdrowiskowej „B”, dla których obowiązują przepisy odrębne z zakresu lecznictwa uzdrowiskowego, uzdrowiskach i obszarach ochrony uzdrowiskowej oraz gminach uzdrowiskowych.
7. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 24.
8. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 25 i § 26.

9. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 1%.

#### § 44.

Dla terenu **K** (o powierzchni ok. 0,03ha), oznaczonego na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: teren infrastruktury technicznej – kanalizacja.
2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu: dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń o parametrach wynikających z ich specyfikacji technicznej.
3. Teren zlokalizowany jest w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 202 „Sandr Gołdap”, dla którego obowiązują przepisy odrębne z zakresu prawa wodnego oraz prawa geologicznego i górniczego.
4. Teren, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowany jest w całości w granicach strefy ochrony uzdrowskiej „B”, dla której obowiązują przepisy odrębne z zakresu lecznictwa uzdrowskiego, uzdrowskich i obszarach ochrony uzdrowskiej oraz gminach uzdrowskich.
5. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 24.
6. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 25 i § 26.
7. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 1%.

#### § 45.

Dla terenu **KP** (o powierzchni ok. 0,35ha), oznaczonego na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: teren parkingu. Dopuszcza się lokalizację budynku do obsługi parkingu oraz wiat do obsługi ruchu turystycznego.
2. Zasady kształtowania nowej zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - 1) linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu;
  - 2) maksymalny udział powierzchni zabudowy (dla działki budowlanej): 0,05;
  - 3) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy (dla działki budowlanej): 0,05;
  - 4) minimalna nadziemna intensywność zabudowy (dla działki budowlanej): 0;
  - 5) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 1500 m<sup>2</sup>;
  - 6) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (dla działki budowlanej): 0,1;
  - 7) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: 1;
  - 8) maksymalna wysokość zabudowy:
    - a) dla budynków: 6 m,
    - b) dla budowli: 12 m, przy czym parametr nie dotyczy obiektów infrastruktury technicznej;
  - 9) geometria głównych połaci, kolorystyka i pokrycie dachu:
    - a) dach symetryczny dwuspadowy lub wielospadowy o kącie nachylenia głównych połaci 35-50 stopni,
    - b) pokrycie i kolorystyka dachów, za wyjątkiem dachów płaskich: dachówka ceramiczna, cementowa lub materiał dachówkopodobny; w odcieniach: w odcieniach naturalnej dachówki ceramicznej lub czerwieni;
  - 10) materiał i kolorystyka elewacji: tynk w kolorze białym, beżowym, écru, szarym. Dopuszcza się kamień, drewno lub materiał drewnopodobny, cegłę, szkło, beton;



- 11) nakaz nasadzeń drzew w liczbie nie mniejszej niż 1 drzewo na 5 miejsc do parkowania.
3. Teren zlokalizowany jest w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 202 „Sandr Gołdap”, dla którego obowiązują przepisy odrębne z zakresu prawa wodnego oraz prawa geologicznego i górniczego .
4. Teren, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowany jest w całości w granicach strefy ochrony uzdrowiskowej „A”, dla której obowiązują przepisy odrębne z zakresu lecznictwa uzdrowiskowego, uzdrowiskach i obszarach ochrony uzdrowiskowej oraz gminach uzdrowiskowych .
5. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 24.
6. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 25 i § 26.
7. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 1%.

#### § 46.

Dla terenów **01-KDL**, **02-KDL** i **03-KDL**, oznaczonych na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenów: tereny dróg publicznych klasy lokalnej.
2. Szerokość w liniach rozgraniczających terenu: zgodnie z rysunkiem planu.
3. Dopuszcza się lokalizację miejsc do parkowania.
4. Miejsca parkingowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu dróg publicznych.
5. Tereny zlokalizowane są w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 202 „Sandr Gołdap”, dla którego obowiązują przepisy odrębne z zakresu prawa wodnego oraz prawa geologicznego i górniczego.
6. Tereny **01-KDL** i **02-KDL**, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowane są częściowo w granicach złoża wód leczniczych „Gołdap”, dla którego obowiązują przepisy odrębne z zakresu prawa geologicznego i górniczego.
7. Tereny **01-KDL** i **02-KDL**, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowane są częściowo w granicach obszarów i terenów górniczych „Gołdap Zdrój 1” i „Gołdap Zdrój 2”, dla których obowiązują przepisy odrębne z zakresu prawa geologicznego i górniczego.
8. Teren **02-KDL** w całości oraz teren **01-KDL** częściowo, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowane są w granicach strefy ochrony uzdrowiskowej „A” oraz teren **03-KDL** w całości oraz teren **01-KDL** częściowo, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowane są w granicach strefy ochrony uzdrowiskowej „B”, dla których obowiązują przepisy odrębne z zakresu lecznictwa uzdrowiskowego, uzdrowiskach i obszarach ochrony uzdrowiskowej oraz gminach uzdrowiskowych.
9. Przez teren **01-KDL**, zgodnie z rysunkiem planu, przebiega dystrybucyjna, napowietrzna linia elektroenergetyczna SN wraz z pasem ochrony funkcyjnej, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 22.
10. Teren **01-KDL**, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowany jest częściowo w granicach strefy ochronnej od kompleksu wojskowego, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 23 ust. 2.
11. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 24.
12. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 25 i § 26.

13. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 1%.

#### § 47.

Dla terenów **01-KDD**, **02-KDD**, **03-KDD**, **04-KDD**, **05-KDD**, **06-KDD** i **07-KDD**, oznaczonych na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenów: tereny dróg publicznych klasy dojazdowej.
2. Szerokość w liniach rozgraniczających terenu: zgodnie z rysunkiem planu.
3. Dopuszcza się lokalizację miejsc do parkowania.
4. Miejsca postojowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu dróg publicznych.
5. Tereny zlokalizowane są w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 202 „Sandr Gołdap”, dla którego obowiązują przepisy odrębne z zakresu prawa wodnego oraz prawa geologicznego i górniczego.
6. Teren **02-KDD**, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowany jest w częściowo granicach złoża wód leczniczych „Gołdap”, dla którego obowiązują przepisy odrębne z zakresu prawa geologicznego i górniczego.
7. Teren **02-KDD**, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowany jest częściowo w granicach obszaru i terenu górniczego „Gołdap Zdrój 1”, dla którego obowiązują przepisy odrębne z zakresu prawa geologicznego i górniczego.
8. Teren **01-KDD**, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowany jest w całości w granicach strefy ochrony uzdrowiskowej „A” oraz tereny od **02-KDD** do **07-KDD**, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowane są w całości w granicach strefy ochrony uzdrowiskowej „B”, dla których obowiązują przepisy odrębne z zakresu lecznictwa uzdrowiskowego, uzdrowiskach i obszarach ochrony uzdrowiskowej oraz gminach uzdrowiskowych.
9. Przez teren **01-KDD**, zgodnie z rysunkiem planu, przebiega dystrybucyjna, napowietrzna linia elektroenergetyczna SN wraz z pasem ochrony funkcyjnej, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 22.
10. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 24.
11. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 25 i § 26.
12. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 1%.

#### § 48.

Dla terenów **01-KX/ZP**, **02-KX/ZP**, **03-KX/ZP**, **04-KX/ZP**, **05-KX/ZP**, **06-KX/ZP** i **07-KX/ZP**, oznaczonych na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenów: tereny ciągu pieszo-rowerowego lub zieleni urządzonej. Z dopuszczeniem lokalizacji:
  - 1) wiat rekreacyjnych na terenie **02-KX/ZP**;
  - 2) dojść i dojazdów w celu obsługi komunikacyjnej działek przyległych na terenach **06-KX/ZP** i **07-KX/ZP**.
2. Szerokość w liniach rozgraniczających terenu: zgodnie z rysunkiem planu.
3. Tereny zlokalizowane są w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 202 „Sandr Gołdap”, dla którego obowiązują przepisy odrębne z zakresu prawa wodnego oraz prawa geologicznego i górniczego.

4. Tereny **03-KX/ZP** i **04-KX/ZP**, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowane są częściowo w granicach złoża wód leczniczych „Gołdap”, dla których obowiązują przepisy odrębne z zakresu prawa geologicznego i górniczego.
5. Tereny **03-KX/ZP** i **04-KX/ZP**, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowane są częściowo w granicach obszaru i terenu górniczego „Gołdap Zdrój 1”, dla którego obowiązują przepisy odrębne z zakresu prawa geologicznego i górniczego.
6. Tereny **02-KX/ZP**, **03-KX/ZP** i **04-KX/ZP**, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowane są częściowo w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi 10% oraz częściowo w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1%, dla których obowiązują przepisy odrębne z zakresu prawa wodnego.
7. Tereny od **01-KX/ZP** do **05-KX/ZP** w całości oraz teren **06-KX/ZP** częściowo, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowane są w granicach strefy ochrony uzdrowiskowej „A” oraz teren **06-KX/ZP** częściowo i teren **07-KX/ZP** w całości, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowane są w granicach strefy ochrony uzdrowiskowej „B”, dla których obowiązują przepisy odrębne z zakresu lecznictwa uzdrowiskowego, uzdrowiskach i obszarach ochrony uzdrowiskowej oraz gminach uzdrowiskowych.
8. Przez teren **02-KX/ZP**, zgodnie z rysunkiem planu, przebiega dystrybucyjna, napowietrzna linia elektroenergetyczna SN wraz z pasem ochrony funkcyjnej, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 22.
9. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 24.
10. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 25 i § 26.
11. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 1%.

## **Rozdział 12**

### **Ustalenia końcowe**

#### **§ 49.**

Na podstawie decyzji Marszałka Województwa Warmińsko-Mazurskiego nr IG.WR.7151.18.2024 z dnia 5 sierpnia 2024 r. na cele nieleśne przeznacza się 1,7132 ha gruntów leśnych, oznaczonych na rysunku planu.

#### **§ 50.**

1. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Gołdapi.
2. Niniejsza uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia jej w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko-Mazurskiego.

## UZASADNIENIE

**do Uchwały Nr .../.../... Rady Miejskiej w Gołdapi z dnia .....**  
**w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego**  
**kwartału miasta Gołdap położonego nad jeziorem Gołdap, ograniczonego: linią brzegową**  
**jeziora Gołdap, prawym brzegiem rzeki Gołdapy, południową granicą działki nr 1898/8,**  
**północną granicą działki nr 386, zachodnią granicą działek oznaczonych nr geodezyjnymi**  
**280/2, 280/1, 3280 (nieczynne torowisko), północno-zachodnią granicą działki nr 1970/1,**  
**południową granicą działki nr 1985 do linii brzegowej jeziora Gołdap**

Podstawą prawną do sporządzenia niniejszego uzasadnienia jest art. 15 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.), zwanej dalej „*upizp*”.

Obszar objęty projektem planu zlokalizowany jest w granicach obowiązywania zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego kwartału miasta Gołdap położonego nad jeziorem Gołdap, ograniczonego: linią brzegową jeziora Gołdap, prawym brzegiem rzeki Gołdapy, południową granicą działki nr 1898/8, północną granicą działki nr 386, zachodnią granicą działek oznaczonych nr geodezyjnymi: 280/2, 280/1, 3280 (nieczynne torowisko), północno-zachodnią granicą działki nr 1970/1, południową granicą działki nr 1985 do linii brzegowej jeziora Gołdap, przyjętego *Uchwałą Nr VII/44/2015 Rady Miejskiej w Gołdapi z dnia 29 kwietnia 2015 r.*

W zmianie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Gołdap, przyjętej *Uchwałą Nr LXVIII/502/2023 Rady Miejskiej w Gołdapi z dnia 28 marca 2023 r.*, obszar objęty planem zlokalizowany jest w Strefie I – Miejskiej, Podstrefie IA uzdrowiska o zdecydowanie odmiennym charakterze związanym z dominującymi funkcjami usług zdrowotnych, rehabilitacyjnych, wypoczynkowych i rekreacyjnych. Obszar objęty planem zlokalizowany jest na terenach wielofunkcyjnych o niskiej i wysokiej intensywności, terenach turystycznych i rekreacyjnych, terenach usługowych, terenach zieleni oraz lasach. Przewidywane w przedmiotowym projekcie planu rozwiązania nie naruszają więc ustaleń *zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Gołdap* uchwalonej *Uchwałą Nr LXVIII/502/2023 Rady Miejskiej w Gołdapi z dnia 28 marca 2023 r.*

Procedura sporządzenia niniejszego planu prowadzona jest na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 609) oraz art. 17 *upizp* oraz w związku z *Uchwałą Nr XLIV/350/2021 Rady Miejskiej w Gołdapi z dnia 30 listopada 2021 r.* w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego kwartału miasta Gołdap położonego nad jeziorem Gołdap, ograniczonego: linią brzegową jeziora Gołdap, prawym brzegiem rzeki Gołdapy, południową granicą działki nr 1898/8, północną granicą działki nr 386, zachodnią granicą działek oznaczonych nr geodezyjnymi 280/2, 280/1, 3280 (nieczynne torowisko), północno-zachodnią granicą działki nr 1970/1, południową granicą działki nr 1985 do linii brzegowej jeziora Gołdap.

Projekt planu uzyskał wszystkie wymagane prawem opinie i uzgodnienia, zgodnie z art. 17 *pkt 6 upizp*.

Po uzyskaniu wymaganych prawem opinii i uzgodnień wystąpiono do Marszałka Województwa Warmińsko-Mazurskiego z wnioskiem o wyrażenie zgody na zmianę

przeznaczenia 1,7132 ha gruntów leśnych niestanowiących własności Skarbu Państwa na cele nieleśne w projekcie niniejszego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Marszałek Województwa Warmińsko-Mazurskiego wyraził zgodę decyzją nr IG.WR.7151.18.2024 z dnia 5 sierpnia 2024 r.

Projekt planu został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 16 sierpnia 2024 r. do 6 września 2024 r. W wyznaczonym terminie można zapoznać się z projektem w siedzibie Urzędu Miejskiego w Gołdapi, jak również na stronie internetowej Biuletynu Informacji Publicznej Urzędu Miejskiego w Gołdapi. Dyskusja publiczna nad ustaleniami planu odbędzie się 26 sierpnia 2024 r. o godzinie 15:00. Uwagi do projektu można był składać w nieprzekraczalnym terminie do 20 września 2024 r.

Załącznik nr 1 do uchwały opracowany został w skali 1:2000. Zgodnie z § 6 ust. 1 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w przypadku sporządzenia projektu rysunku planu miejscowego dla obszarów o znacznej powierzchni dopuszcza się stosowanie map w skali 1: 2000.

Cały obszar objęty planem zlokalizowany jest w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 202 "Sandr Gołdap", dla którego obecnie nie ustanowiono obszaru ochronnego.

Przez obszar planu przebiegają publiczne drogi gminne.

Przez obszar planu przebiegają istniejące obiekty infrastruktury technicznej liniowej: istniejące napowietrzne linie elektroenergetyczne średnich napięć.

Na etapie przystąpienia do opracowania projektu planu wpłynęło 9 wniosków od instytucji publicznych. W trakcie opracowania projektu planu wnioski zostały rozstrzygnięte. W opracowanym projekcie planu uwzględniono w całości wszystkie wnioski instytucji publicznych

Ponadto na etapie przystąpienia do opracowania projektu planu wpłynęło 7 wniosków od osób prywatnych. W trakcie opracowania projektu planu wnioski zostały rozstrzygnięte. 5 wniosków uwzględniono w opracowanym projekcie planu. 1 uwagi nie uwzględniono. 1 pismo nie zawierało wniosków.

Zakres sporządzanego miejscowego planu odpowiada problematyce wyszczególnionej w art. 15 ust. 2 i 3 *upizp*. Treść merytoryczna uwzględnia wymogi obowiązujących przepisów, zamierzenia inwestycyjne względem terenu objętego planem, ale również wnioski składane w toku prowadzonej procedury planistycznej.

Ustalenia projektu miejscowego planu uwzględniają wymogi wynikające z art. 1 ust. 2 pkt 1-5 *upizp* poprzez ustalenie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, a także zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasad kształtowania krajobrazu (§ 8 i § 9 projektu planu). Obszar planu położony jest fragmentarycznie w zasięgu obszaru Natura 2000, specjalnego obszaru ochrony siedlisk Puszcza Romincka (PLH280005), objętego ochroną na podstawie ustawy o ochronie przyrody. Wpływ ustaleń planu na poszczególne komponenty środowiska został poddany ocenie w prognozie oddziaływania na środowisko sporządzonej w toku trwania procedury planistycznej. Zapisy planu zostały także poddane ocenie m.in. pod względem wpływu na zdrowie i bezpieczeństwo ludzi. Poszczególne ustalenia planu, jak i prognoza oddziaływania na środowisko zostały zaopiniowane przez Regionalną Dyрекcję Ochrony Środowiska oraz Państwowy Powiatowy Inspektorat Sanitarny.

Formułując ustalenia niniejszej uchwały odstąpiono od regulowania zagadnień dotyczących obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa, a także sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów. W

granicach obszaru objętego planem nie występują uwarunkowania wymagające ustaleń w ww. zakresach.

Zgodnie z art. 1 ust. 2 pkt 6 upizp plan uwzględnia walory ekonomiczne przestrzeni i zróżnicowanie wartości nieruchomości, czego odzwierciedleniem jest ustalenie w planie stawki procentowej od wzrostu wartości nieruchomości.

Przy ustalaniu funkcji terenu, a także parametrów zabudowy brano pod uwagę prawo własności zgodnie z art. 1 ust. 2 pkt 7 upizp. Ponadto, przy pracy projektowej uwzględniano wnioski osób prywatnych.

W celu weryfikacji wpływu ustaleń planu na potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa (art. 1 ust. 2 pkt 8 upizp), plan został uzgodniony z właściwymi organami wojskowymi, ochrony granic oraz bezpieczeństwa Państwa, zgodnie z art. 17 pkt 6 lit. b.

Zgodnie z art. 1 ust. 2 pkt 9 upizp w planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym należy uwzględnić potrzeby interesu publicznego. W planie wyznaczono przebieg istniejącej przesyłowej infrastruktury technicznej elektroenergetycznej. Wskazano przestrzenie publiczne w granicach planu oraz ustalenia dla nich. Ustalenia projektu planu nie będą miały negatywnego wpływu na interes publiczny.

W § 25 i § 26 projektu planu zawarte są ustalenia dotyczące modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej. Zapisy projektu regulują kwestię zabezpieczenia obszaru w wodę, energię elektryczną, energię ciepłą, gaz, łącza telefoniczne. Ustalenia § 25 dotyczą również kwestii odprowadzenia ścieków bytowych, przemysłowych oraz wód opadowych i roztopowych. Wypełniają one wymogi zawarte w art. 1 ust. 2 pkt 10 upizp.

Zgodnie z art. 1 ust. 2 pkt 11 i 12 upizp procedura sporządzenia projektu planu jest przeprowadzona w sposób jawny i przejrzysty z wykorzystaniem środków komunikacji elektronicznej. Udział społeczeństwa jest zapewniany w zakresie wynikającym z obowiązujących przepisów prawa, w tym przepisów dotyczących dostępności dla osób ze szczególnymi potrzebami.

Przy ustalaniu przeznaczenia terenu i zasad jego zagospodarowania wzięto pod uwagę dotychczasowe jego przeznaczenie, uwarunkowania funkcjonalno-przestrzenne, interes publiczny i prywatny, a także wnioski zebrane w toku prowadzonej procedury planistycznej.

Podjęcie uchwały w sprawie sporządzenia przedmiotowego planu jest wyrazem efektywnego gospodarowania przestrzenią, zmierzającego do lepszego wykorzystania terenu.

Rada Miejska w Gołdapi Uchwałą nr XXX/202/2016 przyjęła ostatnią ocenę aktualności studium i planów miejscowych. W ocenie odniesiono się do planu miejscowego obecnie obowiązującego w granicach obszaru objętego niniejszą zmianą planu. W ocenie tej uznano miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, przyjęty Uchwałą nr VII/44/2015 Rady Miejskiej w Gołdapi z dnia 29 kwietnia 2015 r., za aktualny. W trakcie trwania obecnej kadencji nie podjęto jeszcze uchwały w sprawie aktualności tych aktów, która odnosiłaby się do stanu faktycznego.

Uchwalenie przedmiotowego planu uznaje się za korzystne dla Gminy. Głównym składnikiem dochodu Gminy z tytułu miejscowego planu będą wpływy z podatku od prowadzonej działalności gospodarczej, a także podatku od nieruchomości. Oceniając wpływ niniejszego planu na finanse publiczne, w tym budżet gminy należy podkreślić, że koszty związane z realizacją jego ustaleń będą relatywnie niskie w stosunku do korzyści, jakie będą wynikały z realizacji jego ustaleń.