

GMINA GOŁDAP
Plac Zwycięstwa 14
19-500 GOŁDAP



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

PROJEKT PLANU - WYŁOŻENIE DO PUBLICZNEGO WGLĄDU
w terminie 18 październik 2024 r. – 7 listopad 2024 r.

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

ZESPÓŁ AUTORSKI:

Główny projektant:

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

Środowisko przyrodnicze: mgr Bogusław Grechuta

październik 2024 R.

Uchwała Nr _____
Rady Miejskiej w Gołdapi
z dnia _____

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

Na podstawie art. 20 ust. 1 w związku z art. 14 ust. 8 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130) w związku z art. 66 ust. 2 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688), w wykonaniu Uchwały Nr LXXV/539/2023 Rady Miejskiej w Gołdapi z dnia 14 lipca 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego kwartału miasta Gołdap, ograniczonego ulicą Stadionową, rzeką Goldapą i terenem kolejowym, Rada Miejska w Gołdapi uchwała, co następuje:

DZIAŁ I.

Ustalenia wstępne

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

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

2. Integralną częścią uchwały są następujące załączniki:

- 1) załącznik nr 1 – rysunek zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w skali 1:1000 zwany dalej „rysunkiem planu”;
- 2) załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag złożonych do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;
- 3) załącznik nr 3 – rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w zmianie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania;
- 4) załącznik nr 4 – dane przestrzenne.

§ 3.1. Część tekstowa uchwały składa się z następujących działów:

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

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

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

- 1) granica opracowania planu;
- 2) linie rozgraniczające tereny elementarne o różnym przeznaczeniu lub o różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) oznaczenia identyfikacyjne oraz przeznaczenie terenów elementarnych;
- 4) elementy zagospodarowania przestrzennego terenu: nieprzekraczalna linia zabudowy,
- 5) granice terenów i obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów:
 - a) strefa ograniczeń zabudowy i zagospodarowaniu terenu wokół cmentarza,

- b) granica obszaru szczególnego zagrożenia powodzią o prawdopodobieństwie wystąpienia powodzi 10% (raz na 10 lat),
- c) obszar szczególnego zagrożenia powodzią o prawdopodobieństwie wystąpienia powodzi 1% (raz na 100 lat),
- d) strefa „B” ochrony uzdrowskiej – cały obszar planu.

§ 4.1. Następujące określenia w planie oznaczają:

- 1) **kąt nachylenia połaci dachowych** – kąt pochylenia płaszczyzny połaci dachu względem płaszczyzny poziomej ostatniego stropu; kąt nachylenia połaci dachowych nie odnosi się do elementów takich jak: lukarny, zadaszenia wejść, zadaszenia miejsc postojowych, przeszklone zadaszenia parterowych ogrodów zimowych i innych drugorzędnych elementów budynku;
 - 2) **symetria dachu** - symetria kąta nachylenia połaci dachowych względem pionowej płaszczyzny przechodzącej przez kalenicę dachu;
 - 3) **nieprzekraczalna linia zabudowy** – linia ograniczająca obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków, wiat i altan; linie zabudowy określone w planie nie dotyczą:
 - a) drugorzędnych elementów budynku, takich jak: podokienniki, zadaszenia nad wejściem, schody zewnętrzne, pochylnie, tarasy na gruncie, przedproża, ogródki gastronomiczne,
 - b) okapów i gzymsów wysuniętych nie więcej niż 0,5 m oraz balkonów, wykuszy, ryzalitów, ganków i parterowych przedsionków wysuniętych nie więcej niż 1,5 m,
 - c) budynku stacji transformatorowej, który może zostać zlokalizowany bezpośrednio przy granicy terenu komunikacji drogowej lub w większej odległości,o ile pozostałe ustalenia planu nie stanowią inaczej;
 - 4) **przepisy odrębne** – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi;
 - 5) **system NCS** – należy przez to rozumieć międzynarodowy system kodyfikacji barw Natural Colour System, powszechnie stosowany w budownictwie do określania kolorów elewacji i ich elementów;
 - 6) **teren elementarny** – obszar wydzielony liniami rozgraniczającymi o jednakowych zasadach zagospodarowania, którego przeznaczenie zostało określone w ustaleniach szczegółowych, przeznaczony także pod drogi, zieleni, sieci i urządzenia sieciowe infrastruktury technicznej z zastrzeżeniem §14 niniejszej uchwały;
 - 7) **usługi** – należy przez to rozumieć działalność prowadzoną w całości lub w części obiektów budowlanych, której celem jest zaspokajanie potrzeb ludności, a nie wytwarzanie bezpośrednio metodami przemysłowymi. Usługi nie obejmują funkcji polegających na prowadzeniu działalności produkcyjnej, przemysłowej, składowej, wszelkiego rodzaju baz oraz zajezdni;
 - 8) **usługi nieuciążliwe** – usługi nie powodujące okresowego lub stałego pogorszenia stanu środowiska i przekroczenia dopuszczalnych standardów jakości środowiska przewidzianych dla funkcji mieszkaniowej a także nie stanowiące zagrożenia dla funkcji mieszkaniowej pod względem sanitarnym i pożarowym;
 - 9) **miejsca do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową** – miejsca do parkowania spełniające wszystkie wymogi przepisów odrębnych dotyczących miejsca do parkowania dla osób ze szczególnymi potrzebami, zlokalizowane na poziomie terenu lub w budynku na kondygnacjach dostępnych dla osób ze szczególnymi potrzebami. Miejsca na poziomie terenu należy lokalizować w sposób umożliwiający osobom ze szczególnymi potrzebami najdogodniejszy dostęp do budynku: na styku z utwardzonym dojściem (o odpowiednim nachyleniu) lub dojazdem do wejścia zapewniającego osobom ze szczególnymi potrzebami dostęp do budynku, w miejscu zapewniającym najkrótszą drogę do tego wejścia;
 - 10) **zagospodarowanie tymczasowe** – zagospodarowanie nowe, niezgodne z ustaleniami planu w zakresie przeznaczenia terenu elementarnego lub określonym w nim warunków i parametrów. Obiekty tymczasowe zgodnie z ustaleniami planu nie są zagospodarowaniem tymczasowym.
2. Pozostałe pojęcia użyte w niniejszej uchwale zgodne są z definicjami określonymi w przepisach odrębnych.

DZIAŁ II.

Ogólne zasady zabudowy i zagospodarowania terenu

Rozdział 1

Przeznaczenie terenów elementarnych

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

- 1) **MN-U-PE** - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub / oraz usługowej lub / oraz produkcji energii,
- 2) **MN-U** – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub / oraz usługowej,
- 3) **UT** – teren usług turystyki,
- 4) **UT-UZ** – teren usług turystyki lub usług zdrowia i pomocy społecznej,
- 5) **ZP** – teren zieleni urządzonej,
- 6) **ZPW** - teren zieleni urządzonej wysokiej,
- 7) **ZN** – teren zieleni naturalnej,
- 8) **L** – teren lasu,
- 9) **WS** – terenów wód powierzchniowych śródlądowych,
- 10) **KDZ** – teren komunikacji drogowej publicznej – teren drogi zbiorczej,
- 11) **KR** – teren komunikacji drogowej wewnętrznej,
- 12) **KP** – teren komunikacji pieszo – rowerowej.

Rozdział 2

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zasady kształtowania krajobrazu

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

- 1) dopuszcza się lokalizację budynku stacji transformatorowej bezpośrednio przy granicy działki budowlanej lub w odległości 1,5 m od granicy działki budowlanej, zwróconego ścianą bez okien i drzwi w stronę tej granicy;
- 2) nie dopuszcza się realizacji kondygnacji podziemnych;
- 3) dopuszcza się wykonanie w dachu naczółków, okien połaciowych i lukarn, przy czym łączna szerokość lukarn nie może przekroczyć 50% długości dachu;
- 4) dla lukarn dopuszcza się zastosowanie dachu jednospadowego o kącie nachylenia połaci nie mniejszym niż 20° lub w formie kolebki lub bawolego oka;
- 5) dla altan i wiat ustala się wysokość nie większą niż 5 m, dach dwuspadowy symetryczny lub wielospadowy symetryczny, o kącie nachylenia połaci dachowych w przedziale 15° – 35°;
- 6) na elewacji budynku nie dopuszcza się lokalizacji paneli fotowoltaicznych, przy czym dopuszcza się panele fotowoltaiczne na dachach budynków; lokalizacja paneli równoległa do połaci dachu;
- 7) w przypadku lokalizacji parkingu terenowego dla co najmniej 10 pojazdów samochodowych, należy wprowadzić zieleń wysoką w proporcji co najmniej 1 drzewo na 5 miejsc postojowych;
- 8) dopuszcza się lokalizację stawów rekreacyjnych.

2. Ustala się zasady kształtowania kolorystyki obiektów budowlanych:

- 1) kolorystyka budynków stonowana i zharmonizowana z naturalnymi kolorami otaczającego krajobrazu, z przewagą kolorów: bieli, beży, szarości, z stosowaniem wykończenia elewacji materiałami takimi jak: tynk, beton barwiony, kamień, drewno lub okładzina drewnopodobna, cegła oraz elementów ze stali i szkła;
- 2) na powierzchniach tynkowanych lub wykonanych z betonu barwionego należy stosować barwy zawierające się w przedziale od 0000 do 2020 (w oparciu o system NCS), co oznacza nie więcej niż 20% czerni w barwie oraz nie więcej niż 20% chromatyczności, z zastrzeżeniem pkt 3;
- 3) dopuszcza się zastosowanie barw o wyższym nasyceniu (z wyłączeniem barw jaskrawych) w celu zaakcentowania detali architektonicznych lub jeżeli barwy te zostaną zastosowane na powierzchni elewacji nieprzekraczającej 15% powierzchni całej elewacji budynku, na której są zastosowane;
- 4) obowiązuje zakaz stosowania do wykończenia elewacji budynków okładzin z tworzyw sztucznych typu siding i blachy trapezowej oraz szkła barwionego;
- 5) pokrycie dachów w kolorze czerwieni ceglastej, brązu lub grafitu.

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

Rozdział 3

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu

§ 7.1. Obszar planu zlokalizowany jest w granicach Głównego Zbiornika Wód Poziemnych nr 202 Sandr Goldap – obowiązują przepisy odrębne.

2. Ustala się:

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

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

- 1) zakres uciążliwości obiektów i prowadzonej działalności nie może powodować przekroczenia standardów jakości środowiska na terenach sąsiednich;
- 2) wyklucza się lokalizację następujących działalności i przedsięwzięć:
 - a) przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko,
 - b) przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem małej elektrowni wodnej na rzece Goldapa wraz ze stopieniem wodnym, oraz z wyłączeniem przedsięwzięć, dla których przeprowadzona ocena oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko nie wykazała znacząco negatywnego wpływu na środowisko i zdrowie ludzi lub dla których organ ochrony środowiska stwierdził brak konieczności przeprowadzania oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko.

4. Realizacja inwestycji na terenach objętych planem powinna zapewniać ochronę dziko występujących roślin, zwierząt i grzybów oraz ich siedlisk zgodnie z przepisami o ochronie przyrody. Na odstępstwa od zakazów w stosunku do gatunków chronionych należy uzyskać stosowne zezwolenia odpowiednich organów zgodnie z przepisami odrębnymi.

5. W zakresie ochrony przed hałasem i wibracjami:

- 1) dopuszczalne poziomy hałasów w środowisku regulują przepisy odrębne; klasyfikacja terenów elementarnych w zakresie ochrony przed hałasem została określona w ustaleniach szczegółowych;
- 2) na terenach w sąsiedztwie ciągów komunikacyjnych, ustala się:
 - a) obiekty budowlane wraz ze związanymi z nimi urządzeniami budowlanymi należy, biorąc pod uwagę przewidywany okres użytkowania, projektować i budować w sposób zapewniający spełnienie wymagań dotyczących ochrony przed hałasem i drganiami,
 - b) w pomieszczeniach przeznaczonych na stały pobyt ludzi, znajdujących się w zasięgu uciążliwości akustycznych, zastosowanie środków technicznych doprowadzających poziom hałasu do obowiązujących norm.

Rozdział 4

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

§ 8. Na obszarze planu nie występują obiekty ani tereny wpisane do rejestru zabytków, ani ujęte w gminnej ewidencji zabytków. Na obszarze planu nie ustala się obszarów ani obiektów objętych ochroną konserwatorską.

Rozdział 5

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

§ 9.1. Na obszarze planu ogólnodostępną przestrzeń publiczną stanowią:

- 1) teren komunikacji drogowej publicznej – teren drogi zbiorczej (ul. Stadionowa) oznaczony symbolem KDZ;
- 2) tereny komunikacji drogowej wewnętrznej oznaczone symbolami 1KR i 2KR;

- 3) tereny komunikacji pieszo – rowerowej oznaczone symbolami: 1KP, 2KP, 3KP;
- 4) tereny zieleni urządzonej oznaczone symbolami: 1ZP, 2ZP, 3ZP,
- 5) teren zieleni urządzonej wysokiej oznaczony symbolem ZPW.

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

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

Rozdział 6

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

§ 10.1. Obszar planu znajduje się w granicach strefy „B” ochrony uzdrowiskowej, w której obowiązują zasady ujęte w formie nakazów i zakazów, zawarte w przepisach odrębnych.

2. W strefie „B” ochrony uzdrowiskowej:

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

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

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

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

5. Na obszarze planu nie występują:

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

6. W odniesieniu do terenów objętych planem, na dzień dokonania uzgodnienia projektu planu (tj. na dzień 03.09.2024 r.), nie wykonano audytu krajobrazowego ani w obowiązującym planie zagospodarowania przestrzennego województwa nie wskazano krajobrazów priorytetowych.

Rozdział 7

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym

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

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

- 1) powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub / oraz usługowej lub / oraz produkcji energii (MN-U-PE) nie mniejsza niż 900 m²;
 - b) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub / oraz usługowej (MN-U) nie mniejsza niż 2000 m²;
 - c) dla pozostałych terenów nie mniejsza niż 3800 m²;
- 2) szerokość frontu nowo wydzielonej działki budowlanej:
 - a) dla terenu usług turystyki (UT) oraz terenu usług turystyki lub usług zdrowia i pomocy społecznej (UT-ZP) nie mniejsza niż 35,0 m;
 - b) dla pozostałych terenów nie mniejsza niż 25,0 m;
- 3) kąt położenia granic nowo wydzielonej działki budowlanej w stosunku do pasa drogowego w przedziale od 60° do 120°.

Rozdział 8

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

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

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

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

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

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

Rozdział 9

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

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

- 1) teren komunikacji drogowej publicznej – teren drogi zbiorczej (poszerzenie ul. Stadionowej) oznaczony symbolem KDZ;
- 2) tereny komunikacji drogowej wewnętrznej oznaczone symbolami 1KR i 2KR,
- 3) tereny komunikacji pieszo – rowerowej oznaczone symbolami: 1KP, 2KP, 3KP.

2. Układ komunikacyjny na obszarze planu połączony jest z zewnętrznym układem komunikacyjnym miasta poprzez ulicę Stadionową (drogę publiczną gminną).

3. Obsługa komunikacyjna terenów elementarnych została ustalona w ustaleniach szczegółowych.

4. Wymagania w zakresie minimalnej liczby miejsc do parkowania zostały ustalone w ustaleniach szczegółowych.

5. Ustala się minimalny udział miejsc na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ogólnej liczbie miejsc do parkowania samochodów osobowych w wielkości nie mniejszej niż 4% przy ogólnej liczbie miejsc do parkowania powyżej 9 stanowisk. W przypadku liczby miejsc do parkowania od 1 do 9 stanowisk (włącznie) dopuszcza się miejsca do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.

6. Ustalenia ustępu 5 nie dotyczą terenów komunikacji drogowej, dla których ustala się minimalny udział miejsc na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi.

7. Miejsca do parkowania przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową nie wlicza się do ogólnej liczby miejsc do parkowania określonych w niniejszej uchwale.

Rozdział 10

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

§ 14.1. Ogóle zasady lokalizowania sieci, urządzeń i obiektów sieciowych infrastruktury technicznej:

- 1) dopuszcza się budowę nowych oraz przebudowę, rozbudowę lub likwidację istniejących sieci infrastruktury technicznej;
- 2) nowe sieci elektroenergetyczne, telekomunikacyjne, ciepłownicze, gazowe, wodociągowe i kanalizacyjne wyłącznie podziemne;
- 3) dopuszcza się realizację sieci niskonapięciowych dla telekomunikacji, telewizji kablowej, ochrony obiektów i innych;
- 4) dopuszcza się realizację innych urządzeń infrastruktury technicznej i obiektów sieciowych infrastruktury technicznej wynikających z technicznych warunków realizacji inwestycji i przepisów odrębnych;
- 5) sieci, urządzenia i obiekty sieciowe infrastruktury technicznej należy projektować z rozprawdzeniem na terenach komunikacji drogowej oznaczonych symbolami KDZ, KR i KP, terenach zieleni urządzonej oznaczonych symbolami ZP oraz terenie zieleni urządzonej wysokiej oznaczonej symbolem ZPW;
- 6) dopuszcza się lokalizację sieci, urządzeń i obiektów sieciowych infrastruktury technicznej na terenach przeznaczonych pod zabudowę, oznaczonych symbolami: MN-U-PE, MN-U, UT-UZ, UT w pasach terenów pomiędzy wyznaczonymi liniami zabudowy a liniami rozgraniczającymi pas drogowy,
- 7) prowadzenie sieci infrastruktury technicznej poza terenami określonymi w punkcie 5 i 6 jest możliwe, o ile określone w ustaleniach szczegółowych przeznaczenie terenu oraz możliwości jego zabudowy i zagospodarowania zostaną zachowane;
- 8) przy opracowaniu projektów budowlanych należy uwzględnić istniejącą infrastrukturę podziemną i nadziemną, od której należy zachować odległości zgodnie z obowiązującymi przepisami; wszystkie występujące kolizje z istniejącymi sieciami należy przebudować poza pas planowanej zabudowy lub dostosować, przestrzegając obowiązujących norm, do nowych warunków zabudowy i zagospodarowania terenu, nieruchomości należy utrzymywać w sposób nie powodujący utrudnień w prawidłowym funkcjonowaniu sieci;
- 9) wysokość urządzeń i obiektów sieciowych infrastruktury technicznej nie większa niż 10,0 m, z zastrzeżeniem pkt 10 oraz §14 ust. 6 pkt 2 niniejszej uchwały;
- 10) nie dopuszcza się lokalizacji instalacji (w tym mikroinstalacji) wykorzystujących do wytwarzania energii elektrycznej energię wiatru.

2. Zaopatrzenie w wodę:

- 1) z istniejącej i projektowanej sieci wodociągowej połączonej z układem miejskiej sieci wodociągowej,

- 2) przy realizacji sieci wodociągowej obowiązuje nakaz zachowania parametrów sieci wymaganych dla ochrony przeciwpożarowej oraz nakaz realizacji hydrantów naziemnych o wymaganej średnicy nominalnej, zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę.
3. Odprowadzanie ścieków bytowych – do istniejącej i projektowanej sieci kanalizacji sanitarnej połączonej z układem miejskiej sieci kanalizacyjnej.
4. Odprowadzanie wód opadowych i roztopowych:
 - 1) z dachów obiektów – gromadzenie i wykorzystanie do nawodnienia ogródków przydomowych, trawników lub zieleńców, gromadzenie wód opadowych w odpowiednich zbiornikach przeznaczonych do tego celu; dopuszcza się częściowe odprowadzenie wód opadowych i roztopowych na terenie działki,
 - 2) z terenu komunikacji drogowej publicznej (KDZ) – do systemu kanalizacji deszczowej,
 - 3) z terenów komunikacji drogowej wewnętrznej (KR) oraz terenów komunikacji pieszo – rowerowej (KP) – powierzchniowo do gruntu lub do systemu kanalizacji deszczowej,
 - 4) z nawierzchni parkingów i innych nawierzchni obsługi komunikacji samochodowej (poza terenami określonymi w pkt 2 i 3) – do systemu kanalizacji deszczowej lub spływ powierzchniowy i urządzenia infiltracyjne, w tym: rowy infiltracyjne, zbiorniki retencyjno – infiltracyjne, studnie chłonne, po uprzednim oczyszczeniu, zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie prawa wodnego.
5. Zaopatrzenie w ciepło:
 - 1) w oparciu o lokalne i indywidualne źródła ciepła realizowane z zastosowaniem nieemisyjnych lub zero emisyjnych technologii grzewczych,
 - 2) dopuszcza się realizację indywidualnych systemów grzewczych wykorzystujących źródła odnawialne, z zastrzeżeniem §14 ust. 1 pkt 10 niniejszej uchwały.
6. Zaopatrzenie w energię elektryczną:
 - 1) z istniejącej i projektowanej sieci elektroenergetycznej prowadzonej na poziomie średnich i niskich napięć,
 - 2) dopuszcza się lokalizację kontenerowej stacji transformatorowej 15/0,4 kV lub budynku stacji transformatorowej 15/0,4 kV, o powierzchni zabudowy nie większej niż 16,0 m², o wysokości nie większej niż 3,5 m, z dachem płaskim lub dwuspadowym symetrycznym lub wielospadowym symetrycznym, o kącie nachylenia połaci dachowych nie większym niż 20°,
 - 3) dopuszcza się indywidualne systemy pozyskiwania energii, w tym lokalizację urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy nieprzekraczającej 100 kW, takich jak ogniwa fotowoltaiczne, turbiny parowe, pompy ciepła, z zastrzeżeniem §14 ust. 1 pkt 10 i §6 ust. 1 pkt 6 niniejszej uchwały.
7. Zaopatrzenie w gaz - gaz bezprzewodowy lub z projektowanej sieci gazowej średniego i niskiego ciśnienia.
8. Telekomunikacja – z istniejącej i projektowanej sieci przewodowej lub bezprzewodowej.
9. Gospodarowanie odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 12

Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

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

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

Rozdział 13

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

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

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

DZIAŁ III. Ustalenia szczegółowe

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

- 1) przeznaczenie - **teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz / lub usługowej oraz/ lub produkcji energii:**
 - a) na terenie jednej działki budowlanej dopuszcza się realizację budynków w zabudowie wolnostojącej o następujących funkcjach: budynek mieszkalny jednorodzinny lub budynek mieszkalno-usługowy składający się z funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej lub budynek usługowy (usługi nieuciążliwe - zgodnie z definicją określoną w §4 ust. 1 pkt 8 niniejszej uchwały), budynek elektrowni wodnej, garaż jedno- lub dwustanowiskowy, budynek gospodarczo – garażowy,
 - b) na terenie jednej działki budowlanej dopuszcza się lokalizację wiat i altan o powierzchni zabudowy nie większej niż 35 m² (każda), przy czym liczba tych obiektów na działce nie może być większa niż jeden na każde 500 m² powierzchni działki – obowiązują ustalenia §6 ust. 1 pkt 5 niniejszej uchwały,
 - c) lokale handlowe dopuszcza się o powierzchni sprzedaży nie większej niż 200 m²,
 - d) wyklucza się lokalizację stacji paliw, warsztatów samochodowych, stacji obsługi samochodów, myjni samochodowych, warsztatów stolarskich (z wyłączeniem usług rękodziela i renowacji mebli), warsztatów ślusarskich,
 - e) mała elektrownia wodna wraz z niezbędnymi obiektami, urządzeniami i zagospodarowaniem terenu, w tym kanałem wodnym;
- 2) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) wysokość budynków:
 - budynek mieszkalny, mieszkalno-usługowy, usługowy – nie mniejsza niż 7,0 m i nie większa niż 12,0 m,
 - budynek garażu i budynek gospodarczo - garażowy - nie większa niż 5,0 m, nie więcej niż 1 kondygnacja nadziemna,
 - budynek elektrowni wodnej nie większa niż 7,0 m,
 - b) wysokość poziomu posadzki parteru budynku nie większa niż +1,0 m w stosunku do rzędnej terenu przed głównym wejściem do budynku (nie dotyczy budynku elektrowni wodnej),
 - c) rodzaj dachu:
 - budynek mieszkalny, budynek mieszkalno-usługowy, budynek usługowy - dach dwuspadowy symetryczny lub wielospadowy symetryczny, o kącie nachylenia połaci dachowych w przedziale 30° – 45°,
 - budynek elektrowni wodnej, budynek garażu i budynek gospodarczo - garażowy - dach dwuspadowy symetryczny lub wielospadowy symetryczny, o kącie nachylenia połaci dachowych w przedziale 25° – 40°,
 - kalenica główna równoległa do elewacji frontowej budynku (nie dotyczy budynku elektrowni wodnej);
 - d) linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu i ustaleniami §4 ust. 3 niniejszej uchwały,
 - e) udział powierzchni zabudowy nie większy niż 30% powierzchni działki,
 - f) nadziemna intensywność zabudowy: minimalna – nie mniejsza niż 0,05 , maksymalna – nie większa niż 0,60;
 - g) udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 40% powierzchni działki,
 - h) szerokość elewacji frontowej:
 - budynek elektrowni wodnej, budynek garażu i budynek gospodarczo-garażowy - nie większa niż 12,0 m,
 - pozostałe budynki - nie mniejsza niż 10,0 m i nie większa niż 30,0 m,
 - i) lokalizacja elewacji frontowej budynku (z wyłączeniem budynku elektrowni wodnej) równoległe do linii zabudowy od frontu działki,
 - j) ogólne zasady kształtowania zabudowy oraz zasady kształtowania kolorystyki zostały określone w §6 ust. 1 i 2 niniejszej uchwały;
- 3) wymagania parkingowe:

- a) miejsca do parkowania (wliczając miejsca garażowe) do realizacji na działce lub działkach objętych inwestycją:
 - nie mniej niż 2 miejsce do parkowania na 1 lokal mieszkalny,
 - obiekty handlowe – nie mniej niż 5 miejsc do parkowania na 100 m² powierzchni sprzedaży,
 - obiekty gastronomiczne – nie mniej niż 1 miejsce do parkowania na 4 miejsca konsumpcyjne,
 - usługi zakwaterowania turystycznego – nie mniej niż 1 miejsce do parkowania na 1 pokój gościnny / hotelowy,
 - dla pozostałych usług nie mniej niż 1 miejsce do parkowania na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej usług i nie mniej niż 1 miejsce postojowe na 4 osoby zatrudnione,
 - b) ustala się minimalny udział miejsc na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z §13 ust. 5 niniejszej uchwały;
- 4) obsługa komunikacyjna:
- terenu elementarnego oznaczonego symbolem 1MN-U-PE w oparciu o ulicę Stadionową (teren komunikacji drogowej publicznej oznaczony symbolem KDZ) oraz teren komunikacji drogowej wewnętrznej zlokalizowany poza obszarem planu,
 - terenu elementarnego oznaczonego symbolem 2MN-U-PE w oparciu o teren komunikacji drogowej wewnętrznej oznaczony symbolem 1KR;
- 5) inne szczegółowe warunki zagospodarowania terenu elementarnego:
- a) w zakresie ochrony przed hałasem tereny elementarne zostały zaliczone do terenów mieszkaniowo-usługowych,
 - b) powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejsza niż 900 m², z zastrzeżeniem §12 ust. 3 i 4 niniejszej uchwały,
 - c) część terenów elementarnych znajduje się na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią o prawdopodobieństwie występowania powodzi 1% (raz na 100 lat) oraz o prawdopodobieństwie występowania powodzi 10% (raz na 10 lat) – obowiązują ustalenia §10 ust. 3 niniejszej uchwały,
 - d) na terenach występowania gleb mułowo-torfowych i torfowych, oznaczonych na rysunku planu, realizacja zabudowy po uprzednim ustaleniu geotechnicznych warunków posadowienia obiektów określonych na podstawie przepisów odrębnych.

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

- 1) przeznaczenie - **teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz / lub usługowej:**
 - a) na terenie jednej działki budowlanej dopuszcza się realizację budynków w zabudowie wolnostojącej o następujących funkcjach: budynek mieszkalny jednorodzinny lub budynek mieszkalno-usługowy składający się z funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej (usługi nieuciążliwe - zgodnie z definicją określoną w §4 ust. 1 pkt 8 niniejszej uchwały), garaż jedno- lub dwustanowiskowy, budynek gospodarczo – garażowy,
 - b) na terenie jednej działki budowlanej dopuszcza się nie więcej niż jeden budynek garażu lub nie więcej niż jeden budynek gospodarczo-garażowy,
 - c) na terenie jednej działki budowlanej dopuszcza się lokalizację wiat i altan o powierzchni zabudowy nie większej niż 35 m² (każda), przy czym liczba tych obiektów na działce nie może być większa niż jeden na każde 500 m² powierzchni działki – obowiązują ustalenia §6 ust. 1 pkt 5 niniejszej uchwały,
 - d) lokale handlowe dopuszcza się o powierzchni sprzedaży nie większej niż 100 m²,
 - e) wyklucza się lokalizację stacji paliw, warsztatów samochodowych, stacji obsługi samochodów, myjni samochodowych, warsztatów stolarskich (z wyłączeniem usług rękodziela i renowacji mebli), warsztatów ślusarskich,
- 2) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) wysokość budynków:
 - budynek mieszkalny i mieszkalno-usługowy – nie mniejsza niż 7,0 m i nie większa niż 12,0 m,
 - budynek garażu i budynek gospodarczo - garażowy - nie większa niż 5,0 m, nie więcej niż 1 kondygnacja nadziemna,

- b) wysokość poziomu posadzki parteru budynku nie większa niż +1,0 m w stosunku do rzędnej terenu przed głównym wejściem do budynku,
 - c) rodzaj dachu:
 - budynek mieszkalny i budynek mieszkalno-usługowy - dach dwuspadowy symetryczny lub wielospadowy symetryczny, o kącie nachylenia połaci dachowych w przedziale 30° – 45°,
 - budynek garażu i budynek gospodarczo - garażowy - dach dwuspadowy symetryczny lub wielospadowy symetryczny, o kącie nachylenia połaci dachowych w przedziale 25° – 40°,
 - kalenica główna równoległa do elewacji frontowej budynku,
 - d) linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu i ustaleniami §4 ust. 3 niniejszej uchwały,
 - e) udział powierzchni zabudowy nie większy niż 30% powierzchni działki,
 - f) nadziemna intensywność zabudowy: minimalna – nie mniejsza niż 0,05 , maksymalna – nie większa niż 0,60;
 - g) udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 40% powierzchni działki,
 - h) szerokość elewacji frontowej:
 - budynek mieszkalny i budynek mieszkalno – usługowy, łącznie z wbudowanym i przybudowanym garażem - nie mniejsza niż 10,0 m i nie większa niż 30,0 m,
 - budynek garażu i budynek gospodarczo-garażowy - nie większa niż 12,0 m,
 - i) lokalizacja elewacji frontowej budynku równoległa do linii zabudowy od frontu działki,
 - j) ogólne zasady kształtowania zabudowy oraz zasady kształtowania kolorystyki zostały określone w §6 ust. 1 i 2 niniejszej uchwały.
- 3) wymagania parkingowe:
- a) miejsca do parkowania (wliczając miejsca garażowe) do realizacji na działce lub działkach objętych inwestycją:
 - nie mniej niż 2 miejsce do parkowania na 1 lokal mieszkalny,
 - obiekty handlowe – nie mniej niż 5 miejsc do parkowania na 100 m² powierzchni sprzedaży,
 - obiekty gastronomiczne – nie mniej niż 1 miejsce do parkowania na 4 miejsca konsumpcyjne,
 - usługi zakwaterowania turystycznego – nie mniej niż 1 miejsce do parkowania na 1 pokój gościnny / hotelowy,
 - dla pozostałych usług nie mniej niż 1 miejsce do parkowania na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej usług i nie mniej niż 1 miejsce postojowe na 4 osoby zatrudnione,
 - b) ustala się minimalny udział miejsc na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z §13 ust. 5 niniejszej uchwały;
- 4) obsługa komunikacyjna w oparciu o teren komunikacji drogowej wewnętrznej oznaczony symbolem 1KR;
- 5) inne szczegółowe warunki zagospodarowania terenu elementarnego:
- a) w zakresie ochrony przed hałasem tereny elementarne zostały zaliczone do terenów mieszkaniowo-usługowych,
 - b) powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejsza niż 2000 m², z zastrzeżeniem §12 ust. 3 i 4 niniejszej uchwały,
 - c) część terenu elementarnego znajduje się na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią o prawdopodobieństwie występowania powodzi 1% (raz na 100 lat) – obowiązują ustalenia §10 ust. 3 niniejszej uchwały,
 - d) przystosowanie terenów zagospodarowanych zielenią do retencji wód opadowych i roztopowych.

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

- 1) przeznaczenie - **teren usług turystyki lub usług zdrowia i opieki społecznej:**
 - a) pensjonaty wraz z obiektami, pomieszczeniami i urządzeniami towarzyszącymi niezbędnymi do realizacji programu rekreacji, wypoczynku, turystyki i sportu, w tym z zapleczem, pomieszczeniami

- gastronomicznymi, pomieszczeniami socjalno-administracyjnymi, pomieszczeniami gospodarczymi, garażowymi,
- b) dom opieki dla osób starszych, hospicjum,
- c) dopuszcza się:
- w budynku pensjonatu 1 mieszkanie dla właściciela,
 - domki kempingowe o powierzchni zabudowy nie większej niż 100 m² (jeden budynek) – dopuszcza się realizację domków kempingowych (tj. uzyskanie pozwolenia na budowę lub zgłoszenie robót budowlanych) wyłącznie po uzyskaniu pozwolenia na użytkowanie lub zgłoszenia zakończenia budowy budynku pensjonatu zlokalizowanego na tej samej działce budowlanej, co domki kempingowe,
 - wiaty i altany - obowiązują ustalenia §6 ust. 1 pkt 5 niniejszej uchwały,
 - urządzenia sportowe i rekreacyjne wraz z zielenią urządzoną,
- d) wyklucza się budynki garażowe i budynki gospodarcze,
- 2) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
- a) wysokość budynków:
- domki kempingowe – nie większa niż 8,0 m, nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne (w tym poddasze użytkowe),
 - pozostałe budynki z dachami spadzistymi - nie mniejsza niż 7,0 m i nie większa niż 12,0 m,
 - pozostałe budynki z dachami płaskimi – nie mniejsza niż 6,0 m i nie większa niż 10,0 m,
- b) wysokość poziomu posadzki parteru budynku nie większa niż +1,0 m w stosunku do rzędnej terenu przed głównym wejściem do budynku,
- c) rodzaj dachu:
- dach dwuspadowy symetryczny lub wielospadowy symetryczny, o kącie nachylenia połaci dachowych w przedziale 30° – 45°, kalenica główna budynku równoległa do elewacji frontowej budynku (nie dotyczy domków kempingowych),
 - dach płaski,
- d) linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu i ustaleniami §4 ust. 3 niniejszej uchwały, przy czym lokalizacja budynku pensjonatu, domu opieki dla osób starszych, hospicjum w odległości nie większej niż 50 m od granicy pasa drogowego drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem 2KR, natomiast lokalizacja domków kempingowych w odległości nie mniejszej niż 50 m od granicy pasa drogowego drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem 2KR,
- e) udział powierzchni zabudowy nie większy niż 15% powierzchni działki,
- f) nadziemna intensywność zabudowy: minimalna – nie mniejsza niż 0,03 , maksymalna – nie większa niż 0,30;
- g) udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 70% powierzchni działki,
- h) szerokość elewacji frontowej budynku pensjonatu, domu opieki dla osób starszych, hospicjum nie mniejsza niż 10,0 m i nie większa niż 35,0 m,
- i) ogólne zasady kształtowania zabudowy oraz zasady kształtowania kolorystyki zostały określone w §6 ust. 1 i 2 niniejszej uchwały.
- 3) wymagania parkingowe:
- a) miejsca do parkowania (wliczając miejsca garażowe) do realizacji na działce lub działkach objętych inwestycją:
- nie mniej niż 2 miejsce do parkowania na 1 lokal mieszkalny,
 - nie mniej niż 1 miejsce do parkowania na 4 osoby pracujące na jednej zmianie,
 - nie mniej niż 1 miejsce do parkowania na 1 pokój gościnny / 1 domek kempingowy,
 - dla domu opieki dla osób starszych - nie mniej niż 1 miejsce do parkowania na 5 pensjonariuszy,
- b) ustala się minimalny udział miejsc na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z §13 ust. 5 niniejszej uchwały;
- 4) obsługa komunikacyjna w oparciu o teren komunikacji drogowej wewnętrznej oznaczony symbolem 2KR;

- 5) inne szczegółowe warunki zagospodarowania terenu elementarnego:
- a) w zakresie ochrony przed hałasem tereny elementarne zostały zaliczone do terenów mieszkaniowo-usługowych, a w przypadku realizacji domu opieki dla osób starszych, lub / i hospicjum do terenów domów opieki społecznej,
 - b) powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejsza niż 3800 m², z zastrzeżeniem §12 ust. 3 i 4 niniejszej uchwały,
 - c) przystosowanie terenów zagospodarowanych zielenią do retencji wód opadowych i roztopowych,
 - d) część terenu elementarnego znajduje się w strefie ograniczeń zabudowy i zagospodarowania terenów wokół cmentarza - obowiązują ustalenia §10 ust. 4 niniejszej uchwały,
 - e) dla wszystkich domków kempingowych zlokalizowanych na jednej działce obowiązuje jednakowa wysokość, jednakowa geometria dachu oraz jednakowy kąt nachylenia połaci dachowych.

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

- 1) przeznaczenie - **teren usług turystyki**:
- a) pensjonat, inny budynek zakwaterowania turystycznego, wraz z obiektami, pomieszczeniami i urządzeniami towarzyszącymi niezbędnymi do realizacji programu rekreacji, wypoczynku, turystyki i sportu, w tym z zapleczem, pomieszczeniami gastronomicznymi, pomieszczeniami socjalno-administracyjnymi, pomieszczeniami gospodarczymi, garażowymi,
 - b) dopuszcza się:
 - w budynku pensjonatu 1 mieszkanie dla właściciela,
 - domki kempingowe o powierzchni zabudowy nie większej niż 100 m² (jeden budynek) – dopuszcza się realizację domków kempingowych (tj. uzyskanie pozwolenia na budowę lub zgłoszenie robót budowlanych) wyłącznie po uzyskaniu pozwolenia na użytkowanie lub zgłoszenia zakończenia budowy budynku pensjonatu zlokalizowanego na tej samej działce budowlanej, co domki kempingowe,
 - wiaty i altany - obowiązują ustalenia §6 ust. 1 pkt 5 niniejszej uchwały,
 - urządzenia sportowe i rekreacyjne wraz z zielenią urządzoną,
 - c) wyklucza się budynki garażowe i budynki gospodarcze,
- 2) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
- a) wysokość budynków:
 - domki kempingowe - nie większa niż 8,0 m, nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne (w tym poddasze użytkowe),
 - pozostałe budynki z dachami spadzistymi - nie mniejsza niż 7,0 m i nie większa niż 12,0 m,
 - pozostałe budynki z dachami płaskimi – nie mniejsza niż 6,0 m i nie większa niż 10,0 m,
 - b) wysokość poziomu posadzki parteru budynku nie większa niż +1,0 m w stosunku do rzędnej terenu przed głównym wejściem do budynku,
 - c) rodzaj dachu:
 - dach dwuspadowy symetryczny lub wielospadowy symetryczny, o kącie nachylenia połaci dachowych w przedziale 30° – 45°, kalenica główna budynku równoległa do elewacji frontowej budynku (nie dotyczy domków kempingowych),
 - dach płaski,
 - d) linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu i ustaleniami §4 ust. 3 niniejszej uchwały, przy czym lokalizacja budynku pensjonatu i innego budynku zakwaterowania turystycznego w odległości nie większej niż 50 m od granicy pasa drogowego drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem 2KR, natomiast lokalizacja domków kempingowych w odległości nie mniejszej niż 50 m od granicy pasa drogowego drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem 2KR,
 - e) udział powierzchni zabudowy nie większy niż 15% powierzchni działki,
 - f) nadziemna intensywność zabudowy: minimalna – nie mniejsza niż 0,03 , maksymalna – nie większa niż 0,30;
 - g) udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 70% powierzchni działki,

- h) szerokość elewacji frontowej budynku nie mniejsza niż 10,0 m i nie większa niż 30,0 m (nie dotyczy domków kempingowych),
 - i) ogólne zasady kształtowania zabudowy oraz zasady kształtowania kolorystyki zostały określone w §6 ust. 1 i 2 niniejszej uchwały.
- 3) wymagania parkingowe:
- a) miejsca do parkowania (wliczając miejsca garażowe) do realizacji na działce lub działkach objętych inwestycją:
 - nie mniej niż 2 miejsca do parkowania na 1 lokal mieszkalny,
 - nie mniej niż 1 miejsce do parkowania na 4 osoby pracujące na jednej zmianie,
 - nie mniej niż 1 miejsce do parkowania na 1 pokój gościnny / 1 domek kempingowy;
 - b) ustala się minimalny udział miejsc na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z §13 ust. 5 niniejszej uchwały;
- 4) obsługa komunikacyjna w oparciu o tereny komunikacji drogowej wewnętrznej oznaczony symbolem 2KR;
- 5) inne szczegółowe warunki zagospodarowania terenu elementarnego:
- a) w zakresie ochrony przed hałasem tereny elementarne zostały zaliczone do terenów mieszkaniowo-usługowych,
 - b) powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejsza niż 3000 m², z zastrzeżeniem §12 ust. 3 i 4 niniejszej uchwały,
 - c) przystosowanie terenów zagospodarowanych zielenią do retencji wód opadowych i roztopowych,
 - d) część terenu elementarnego znajduje się w strefie ograniczeń zabudowy i zagospodarowania terenów wokół cmentarza - obowiązują ustalenia §10 ust. 4 niniejszej uchwały,
 - e) dla wszystkich domków kempingowych zlokalizowanych na jednej działce obowiązuje jednakowa wysokość, jednakowa geometria dachu oraz jednakowy kąt nachylenia połaci dachowych.

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

- 1) przeznaczenie - **teren zieleni urządzonej**:
- a) publiczna urządzona zieleń parkowa wraz z obiektami małej architektury, ścieżkami pieszymi i rowerowymi,
 - b) na terenie elementarnym oznaczonym symbolem 1ZP dopuszcza się realizację zbiornika wodnego o funkcji rekreacyjnej i / lub retencyjnej;
 - c) w przypadku wybudowania stopnia wodnego na rzece Gołdapa, dopuszcza się zalanie wodą obszaru szczególnego zagrożenia powodzią na terenie elementarnym oznaczonym symbolem 2ZP,
- 2) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
- a) lokalizacja obiektów małej architektury poza obszarem szczególnego zagrożenia powodzią,
 - b) wyklucza się lokalizację budynków,
 - c) udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 80% powierzchni terenu elementarnego;
- 3) wymagania parkingowe:
- a) nie dopuszcza się lokalizacji miejsc do parkowania samochodów,
 - b) dopuszcza się stojaki do parkowania rowerów;
- 4) obsługa komunikacyjna w oparciu o tereny komunikacji drogowej wewnętrznej oznaczone symbolami 1KR i 2KR oraz w oparciu o tereny komunikacji pieszo – rowerowej oznaczone symbolami: 1KP, 2KP i 3KP;
- 5) inne szczegółowe warunki zagospodarowania terenu elementarnego:
- a) w zakresie ochrony przed hałasem tereny elementarne zostały zaliczone do terenów rekreacyjno-wypoczynkowych,
 - b) obowiązuje zakaz stosowania ogrodzeń, nie dotyczy terenu z urządzeniami infrastruktury technicznej,

- c) część terenów elementarnych oznaczonych symbolami 1ZP i 2ZP znajduje się na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią o prawdopodobieństwie występowania powodzi 1% (raz na 100 lat) oraz o prawdopodobieństwie występowania powodzi 10% (raz na 10 lat) – obowiązują ustalenia §10 ust. 3 niniejszej uchwały,
- d) teren elementarny oznaczony symbolem 3ZP znajduje się w strefie ograniczeń zabudowy i zagospodarowania terenów wokół cmentarza - obowiązują ustalenia §10 ust. 4 niniejszej uchwały.

§ 22. Dla terenów elementarnych oznaczonych na rysunku planu symbolami: **ZPW** (o powierzchni 0,10 ha) ustala się:

- 1) przeznaczenie - **teren zieleni urządzonej wysokiej**:
publiczna urządzona zieleń parkowa wraz z obiektami małej architektury;
- 2) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) wyklucza się lokalizację budynków,
 - b) udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 80% powierzchni terenu elementarnego;
- 3) wymagania parkingowe:
 - a) nie dopuszcza się lokalizacji miejsc do parkowania samochodów,
 - b) dopuszcza się stojaki do parkowania rowerów;
- 4) obsługa komunikacyjna w oparciu o tereny komunikacji drogowej wewnętrznej oznaczone symbolami 1KR i 2KR oraz w oparciu o tereny komunikacji pieszo – rowerowej oznaczone symbolami: 1KP, 2KP i 3KP;
- 5) inne szczegółowe warunki zagospodarowania terenu elementarnego:
 - a) w zakresie ochrony przed hałasem tereny elementarne zostały zaliczone do terenów rekreacyjno-wypoczynkowych,
 - b) obowiązuje zakaz stosowania ogrodzeń, nie dotyczy terenu z urządzeniami infrastruktury technicznej,
 - c) część terenu elementarnego znajduje się na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią o prawdopodobieństwie występowania powodzi 1% (raz na 100 lat) oraz o prawdopodobieństwie występowania powodzi 10% (raz na 10 lat) – obowiązują ustalenia §10 ust. 3 niniejszej uchwały.

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

- 1) przeznaczenie - **teren zieleni naturalnej**:
 - a) tereny podmokłe, stale lub okresowo zalane wodą, rozlewisko rzeki Gołdapy,
 - b) w przypadku wybudowania stopnia wodnego na rzece Gołdapa dopuszcza się zalanie terenu wodą;
- 2) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu: wyklucza się lokalizację budynków;
- 3) wymagania parkingowe: nie dopuszcza się lokalizacji miejsc do parkowania samochodów ani miejsc do parkowania rowerów;
- 4) obsługa komunikacyjna – nie ustala się;
- 5) inne szczegółowe warunki zagospodarowania terenu elementarnego:
 - a) w zakresie ochrony przed hałasem tereny elementarne zostały zaliczone do terenów, dla których nie określono dopuszczalnych poziomów hałasu,
 - b) część terenu elementarnego znajduje się na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią o prawdopodobieństwie występowania powodzi 1% (raz na 100 lat) oraz o prawdopodobieństwie występowania powodzi 10% (raz na 10 lat) – obowiązują ustalenia §10 ust. 3 niniejszej uchwały.

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

- 1) przeznaczenie - **teren lasu**;
- 2) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu: wyklucza się lokalizację budynków, wiat i alatu;
- 3) wymagania parkingowe: nie dopuszcza się lokalizacji miejsc do parkowania samochodów ani miejsc do parkowania rowerów;

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

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

- 1) przeznaczenie - **teren wód powierzchniowych śródlądowych** (rzeka Goldapa):
 - a) wody powierzchniowe niezełgłowne,
 - b) dopuszcza się prowadzenie prac związanych z zabezpieczeniem brzegu przed erozją, prowadzenie prac utrzymujących i regulujących koryto rzeki,
 - c) dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń hydrotechnicznych, w tym małej elektrowni wodnej ze stopniem wodnym; w związku z wybudowaniem stopnia wodnego zalaniu wodą mogą ulec tylko tereny elementarne oznaczone symbolami Z2P i ZN, zgodnie z ustaleniami §21 ust. 1 lit. c i §23 ust. 1 lit. b niniejszej uchwały;
- 2) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) wysokość budynku elektrowni wodnej nie większa niż 7,0 m,
 - b) rodzaj dachu budynku elektrowni wodnej: dach dwuspadowy symetryczny lub wielospadowy symetryczny, o kącie nachylenia połaci dachowych w przedziale 25° – 40°,
 - c) powierzchnia zabudowy budynku elektrowni wodnej nie większa niż 70,0 m²,
 - d) ogólne zasady kształtowania zabudowy oraz zasady kształtowania kolorystyki zostały określone w §6 ust. 1 i 2 niniejszej uchwały;
- 3) wymagania parkingowe: nie ustala się;
- 4) obsługa komunikacyjna w oparciu o ulicę Stadionową oraz teren komunikacji drogowej wewnętrznej zlokalizowany poza obszarem planu, następnie przez teren elementarny oznaczony symbolem 1MN-U-PE lub / oraz w oparciu o teren komunikacji drogowej wewnętrznej oznaczony symbolem 1KR przez teren elementarny oznaczony symbolem 2MN-U-PE;
- 5) inne szczegółowe warunki zagospodarowania terenu elementarnego:
 - a) w zakresie ochrony przed hałasem tereny elementarne zostały zaliczone do terenów, dla których nie określono dopuszczalnych poziomów hałasu,
 - b) część terenu elementarnego znajduje się na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią o prawdopodobieństwie występowania powodzi 1% (raz na 100 lat) oraz o prawdopodobieństwie występowania powodzi 10% (raz na 10 lat) – obowiązują ustalenia §10 ust. 3 niniejszej uchwały.

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

- 1) przeznaczenie - **teren wód powierzchniowych śródlądowych** (rzeka Goldapa):
 - a) wody powierzchniowe niezełgłowne,
 - b) dopuszcza się prowadzenie prac związanych z zabezpieczeniem brzegu przed erozją, prowadzenie prac utrzymujących i regulujących koryto rzeki,
 - c) dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń hydrotechnicznych, z wykluczeniem elektrowni wodnej i stopnia wodnego,
 - d) na terenie elementarnym oznaczonym symbolem 2WS dopuszcza się budowę pomostów wzdłuż brzegu rzeki;
- 2) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu: nie ustala się;
- 3) wymagania parkingowe: nie ustala się;
- 4) obsługa komunikacyjna: nie ustala się;
- 5) inne szczegółowe warunki zagospodarowania terenu elementarnego:

- a) w zakresie ochrony przed hałasem tereny elementarne zostały zaliczone do terenów, dla których nie określono dopuszczalnych poziomów hałasu,
- b) tereny elementarne znajdują się na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią o prawdopodobieństwie występowania powodzi 1% (raz na 100 lat) oraz o prawdopodobieństwie występowania powodzi 10% (raz na 10 lat) – obowiązują ustalenia §10 ust. 3 niniejszej uchwały,
- c) wyklucza się wykonanie z betonu i blachy obudowy i umocnień brzegów rzeki.

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

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

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

- 1) przeznaczenie – **teren komunikacji drogowej wewnętrznej**;
- 2) parametry:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu:
 - 1KR – zmienna: od 11,6 m do 20,0 m,
 - 2KR – nie mniejsza niż 12,0 m, zakończenie placem do zawracania o wymiarach nie mniejszych niż 14,0 m x 12,5 m,
 - b) przekrój – dowolny,
 - c) minimalne wyposażenie: oświetlenie,
 - d) parkowanie – dopuszcza się miejsca do parkowania samochodów,
 - e) dopuszcza się przebieg ścieżki rowerowej;
- 3) warunki zagospodarowania terenu elementarnego:

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

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

- 1) przeznaczenie – **teren komunikacji pieszo – rowerowej**:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu :
 - 1KP – zmienna: od 14,7 m do 24,8 m,
 - 2KP – zmienna: od 8,0 m do 18,2 m,
 - 3KP – nie mniejsza niż 14,0 m;
 - b) przekrój – dowolny,
 - c) minimalne wyposażenie: dwukierunkowa ścieżka rowerowa oraz ścieżka piesza,
 - d) parkowanie – nie dopuszcza się miejsc do parkowania samochodów;
- 2) warunki zagospodarowania terenu elementarnego:
 - a) ścieżka pieszo – rowerowa przebiegająca przez tereny elementarne oznaczone symbolami 1KP i 3KP na nasypie, wysokość korony nasypu nie mniejsza niż 150,5 m n.p.m.,

- b) nawierzchnia ścieżki pieszo – rowerowej gruntowa ulepszona, w przypadku wymagań technicznych dopuszcza się zastosowanie innej nawierzchni,
- c) dopuszcza się obsługę komunikacyjną terenów elementarnych oznaczonych symbolami: 1ZP, 2ZP, ZPW w oparciu o tereny elementarne oznaczone symbolami: 1KP, 2KP i 3KP;
- d) część terenów elementarnych znajduje się na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią o prawdopodobieństwie występowania powodzi 1% (raz na 100 lat) oraz o prawdopodobieństwie występowania powodzi 10% (raz na 10 lat) – obowiązują ustalenia §10 ust. 3 niniejszej uchwały.

DZIAŁ IV.

Ustalenia końcowe

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

Przewodniczący Rady Miejskiej