

Uzasadnienie

do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego kwartału miasta Gołdap, ograniczonego ulicą Stadionową, rzeką Gołdą i terenem kolejowym

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

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

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

- P – tereny przeznaczone pod budowę elektrowni wodnej lub młyna wodnego,
- UT1 – usługi turystyczne – pole namiotowe,
- US – tereny plaży,
- ZN – tereny zieleni naturalnej,
- K, K1 – teren ciągów pieszych i pieszo – jezdnych,
- W1 – zbiornik wodny leżący na terenie plaży,
- Z1/2 – tereny ciągów komunikacyjnych – projektowana ulica zbiorcza.

Celem sporządzenia zmiany powyższego planu miejscowego jest zmiana przeznaczenia terenów pod zabudowę o charakterze wielofunkcyjnym, łączącym funkcje mieszkaniowe jednorodzinne z funkcjami usługowymi towarzyszącymi zabudowie mieszkaniowej oraz funkcjami z zakresu komunikacji, infrastruktury technicznej i zieleni a także przeznaczenie terenów pod funkcje turystyczne i rekreacyjne wraz z infrastrukturą towarzyszącą, zgodnie z ustaleniami Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta i Gminy Gołdap, zatwierdzonym Uchwałą Nr LXVIII/502/2023 Rady Miejskiej w Gołdapi z dnia 28 marca 2023 roku.

W Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta i Gminy Gołdap (zatwierdzonym Uchwałą Nr LXVIII/502/2023 Rady Miejskiej w Gołdapi z dnia 28 marca 2023 r.) obszar zmiany planu na rysunku studium (załącznik nr 5) jest oznaczony jako „*tereny wielofunkcyjne o niskiej intensywności zabudowy*”, „*tereny turystyczne i rekreacyjne*” oraz „*tereny zieleni*”. Obszar zmiany planu zlokalizowany w Strefie I – Miejskiej, podstrefie IA – *podstrefa uzdrowiska o zdecydowanie odmiennym charakterze związanym z dominującymi funkcjami usług zdrowotnych, rehabilitacyjnych, wypoczynkowych i rekreacyjnych*.

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

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

Ustalając w niniejszej zmianie planu miejscowego przeznaczenie terenów oraz określając sposoby zagospodarowania i korzystania z terenów, organ zważył interes publiczny i interesy prywatne, w tym

zgłaszane w postaci wniosków i uwag, dotyczących zmian w zakresie ich zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne. Organ zaproponował przeznaczenie terenów zgodnie z kierunkami rozwoju struktury funkcjonalno-przestrzennej miasta, objętej niniejszym opracowaniem planistycznym, zawartym w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Gołdap jak również z uwzględnieniem wymagań ład przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni.

Sporządzając niniejszy plan miejscowy organ uwzględnił wymagania:

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

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

Wymagania ochrony środowiska w planie zrealizowane zostały m.in. poprzez uwzględnienie wytycznych wynikających z „Opracowania ekofizjograficznego podstawowego dla potrzeb projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego kwartału miasta Gołdap, ograniczonego ulicą Stadionową, rzeką Gołdą i terenem kolejowym (Pracowania Projektowa Architektury Krajobrazu i Rewaloryzacji Środowiska, mgr Bogusław Grechuta, luty 2024 r.) oraz Prognozy oddziaływania na środowisko projektu zmiany planu (Pracowania Projektowa Architektury Krajobrazu i Rewaloryzacji Środowiska, mgr Bogusław Grechuta, sierpień / wrzesień 2024 r.)

Obszar planu znajduje się w granicach strefy „B” ochrony uzdrowiskowej, w której obowiązują zasady ujęte w formie nakazów i zakazów zawarte w przepisach odrębnych. Obowiązuje Uchwała Nr XXXVII/237/2013 Rady Miejskiej w Gołdapi z dnia 29 maja 2013 r. w sprawie nadania statutu uzdrowisku Gołdap, zmieniona Uchwałą Nr XLII/332/2021 Rady Miejskiej w Gołdapi z dnia 28 września 2021 r. (Dz. Urz. Woj. Warm. – Maz. poz. 4258 z 2021 r.) oraz przepisy ustawy z dnia 28 lipca 2005 r. o lecznictwie uzdrowiskowym, uzdrowiskach i obszarach ochrony uzdrowiskowej oraz o gminach uzdrowiskowych. Zgodnie z ww. uchwałą Rady Miejskiej w Gołdapi w strefie "B" wskaźnik powierzchni terenów biologicznie czynnych powinien wynosić nie mniej niż 50% powierzchni strefy. Strefa "B" uzdrowiska Gołdap, o powierzchni 652,5 ha, posiada 75% wskaźnik terenów biologicznie czynnych.

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

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

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

b) parkingów naziemnych o liczbie miejsc postojowych powyżej 50, z wyjątkiem podziemnych i naziemnych parkingów wielopoziomowych;

2) wyrębu drzew leśnych i parkowych, z wyjątkiem cięć pielęgnacyjnych i wyrębu określonego w planie urządzenia lasu;

3) zakładów przemysłowych;

4) obiektów handlowych o powierzchni użytkowania większej niż 400 m²; pozyskiwania surowców mineralnych innych niż naturalne surowce lecznicze,

- 5) prowadzenia robót melioracyjnych i innych działań powodujących niekorzystną zmianę istniejących stosunków wodnych;
- 6) prowadzenia działań mających negatywny wpływ na fizjografię uzdrowiska i jego układ urbanistyczny lub właściwości lecznicze klimatu.

Obszar planu nie znajduje się w obrębie obszarów objętych formami ochrony, o których mowa w ustawie z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 82).

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

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

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

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

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

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

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

Ustalenia planu określają ponadto odprowadzanie wód opadowych i roztopowych:

- z terenu komunikacji drogowej publicznej (KDZ) – do systemu kanalizacji deszczowej,
- z terenów komunikacji drogowej wewnętrznej (KR) oraz terenów komunikacji pieszo – rowerowej (KP) – powierzchniowo do gruntu lub do systemu kanalizacji deszczowej,
- z nawierzchni parkingów i innych nawierzchni obsługi komunikacji samochodowej (poza terenami określonymi powyżej) – do systemu kanalizacji deszczowej lub spływ powierzchniowy i urządzenia infiltracyjne, w tym: rowy infiltracyjne, zbiorniki retencyjno – infiltracyjne, studnie chłonne, po uprzednim oczyszczeniu, zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie prawa wodnego.

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

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

Gospodarowanie odpadami plan ustala zgodnie z przepisami odrębnymi.

Obszar zmiany planu zlokalizowane są w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 202 Sandr Gołdap.

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

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

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

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

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

Dokument ustala również zagospodarowanie terenów przestrzeni publicznej bez barier architektonicznych i komunikacyjnych w sposób zapewniający ciągłość i dostępność przestrzeni publicznych dla osób ze szczególnymi potrzebami, do których należy zaliczyć osoby starsze i niepełnosprawne, osoby z wózkami dziecięcymi i na wózkach inwalidzkich, osoby niedowidzące i niewidome. Dokument ustala obowiązek dostosowania chodników oraz przejść dla pieszych do potrzeb osób ze szczególnymi potrzebami (§9 ust. 2 pkt 2 uchwały).

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

Przy sporządzaniu niniejszego planu miejscowego organ uwzględnił także:

a) walory architektoniczne i krajobrazowe poprzez:

- określenie maksymalnej (0,30 i 0,60) i minimalnej (0,03 i 0,06) nadziemnej intensywności zabudowy, maksymalnego udziału powierzchni zabudowy (30% i 15%) i wysokości budynków w przedziale 6,0 m – 12,0 m, geometrii dachów - dachy dwuspadowe symetryczne lub

wielospadowe symetryczne, o kącie nachylenia połąci dachowych w przedziale 30° – 45°, w przypadku budynku elektrowni wodnej, budynku garażu i budynku gospodarczo – garażowego w przedziale 25° – 40°, dopuszczenie dachów płaskich w zabudowie usług turystyki oraz usług zdrowia i opieki społecznej,

- określenie zasady kształtowania kolorystyki obiektów budowlanych oraz zasady kształtowania pokryć dachowych,
- wprowadzenie zakazu lokalizacji budynków gospodarczych i budynków garażowych na terenach usług turystyki lub usług zdrowia i opieki społecznej,
- nie dopuszczenie lokalizacji paneli fotowoltaicznych na elewacjach budynków, natomiast dopuszczenie lokalizacji paneli fotowoltaicznych na dachach budynków,
- wprowadzenie nakazu realizacji nowych sieci infrastruktury technicznej wyłącznie jako podziemnych.

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

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

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

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

f) potrzeb w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych poprzez umożliwienie realizacji niezbędnych do prawidłowego funkcjonowania zabudowy miasta obiektów i urządzeń, a w szczególności: obiektów obsługi technicznej, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej w tym m.in. sieci infrastruktury telekomunikacyjnej, stacji transformatorowych oraz dojazdów na terenie obszaru planu.

g) potrzeby zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności poprzez ustalenie zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej. W sąsiedztwie obszaru planu, w pasie drogowym ulicy Stadionowej, oraz na obszarze planu przez tereny oznaczone symbolami 1MN-U-P, 2MN-U-P oraz 1WS, przebiega miejska sieć wodociągowa $\varnothing 110$ zapewniająca zaopatrzenie w wodę dla istniejącej i projektowanej zabudowy.

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

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

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

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

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

- istniejącej sieci komunikacyjnej (istniejąca droga publiczna gminna – ul. Stadionowa – oraz istniejąca droga wewnętrzna ogólnodostępna, własność Gminy Gołdapi – dz. nr 392/16),
- dostępem do sieci wodociągowej (istniejący wodociąg \varnothing 110 przebiegający w pasie drogowym ul. Stadionowej oraz przez tereny oznaczone symbolami 1MN-U-P, 2MN-U-P oraz 1WS),
- dostępem do sieci kanalizacji sanitarnej (istniejący kolektor sanitarny tłoczny \varnothing 75 wraz z dwoma przepompowniami, przebiegający w pasie drogowym ul. Stadionowej oraz przez tereny oznaczone symbolami 1MN-U-P, 2MN-U-P oraz 1WS, istniejące kolektory sanitarne \varnothing 200 i \varnothing 160 przebiegające w sąsiedztwie obszaru planu, w pasie drogowym drogi wewnętrznej, dz. nr 392/16 i dz. nr 392/24, oraz na obszarze planu przez teren komunikacji drogowej wewnętrznej oznaczony symbolem 2KR),
- dostępem do sieci elektroenergetycznej niskiego i średniego napięcia.

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

W dniu 25 czerwca 2024 r. została przyjęta przez Radę Miejską w Gołdapi uchwała Nr IV/31/2024 w sprawie oceny aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Gołdapi oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. W ww. uchwale Rada Miejska w Gołdapi stwierdziła aktualność Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego miasta i gminy Gołdapi oraz aktualność miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, w tym miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego kwartału miasta Gołdapi, ograniczonego ulicą Stadionową, rzeką Gołdapą i terenem kolejowym zatwierdzonym Uchwałą Nr XLII/229/2002 Rady Miejskiej w Gołdapi z dnia 30 kwietnia 2002 r. W podsumowaniu analizy zostało stwierdzone, iż należy rozważyć prace planistyczne interwencyjne, tzn. dotyczące niewielkich terenów, dla których konieczna jest korekta obowiązujących planów miejscowych ze względu na zmieniające się uwarunkowania.

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

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

Ocena

1. Cel wprowadzenia.

Sporządzana zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego kwartału miasta Gołdap, ograniczonego ulicą Stadionową, rzeką Gołdapą i terenem kolejowym określa nowe przeznaczenie terenów oraz zasady zabudowy i ich zagospodarowania, w celu umożliwienia realizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz / lub usługowej na terenach przeznaczonych w obowiązującym planie miejscowym jako tereny przeznaczone pod budowę elektrowni wodnej lub młyna wodnego (P) oraz przeznaczone na tereny zieleni naturalnej (ZN). Zmiana planu miejscowego przeznacza tereny oznaczone w planie obowiązującym symbolem UT1 (pole namiotowe wraz z infrastrukturą) na teren usług turystyki (pensjonaty wraz z domkami kempingowymi) oraz usług zdrowia i pomocy społecznej (dom opieki dla osób starszych, hospicjum).

2. Zakres regulacji.

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

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

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

3. Konsultacje społeczne.

Projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zgodnie z przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz ustawy o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko przeszedł procedurę „konsultacji społecznych”. Burmistrz Gołdapi w dniu 09.11.2023 r. w formie obwieszczenia i ogłoszenia podał do publicznej wiadomości informację o przystąpieniu do opracowania projektu ww. planu i możliwości składania wniosków. Powyższe ogłoszenie zamieszczone zostało również w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Miejskiego w Gołdapi, na stronie <http://www.goldap.pl> oraz w gazecie „Kurier Gołdapski” (wkładka do „Gazety Olsztyńskiej”) z dnia 09.11.2023 r. W trakcie procedury wpłynęły 4 wnioski instytucji oraz 1 wniosek osoby fizycznej dotyczący działek nr 394/2, 394/4 i 394/5. Wniosek osoby fizycznej został częściowo uwzględniony – w projekcie zmiany planu dopuszczona została zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i usługowa na terenie działek nr 394/2 i 394/4.

4. Skutki.

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

Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.

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

- urządzenia terenu komunikacji drogowej wewnętrznej oznaczonego symbolem 2KR wraz z kanalizacją deszczową – droga projektowana o długości ok. 160 mb, własność Gminy Gołdap,
- urządzenia terenów komunikacji pieszo – rowerowej (południowy odcinek terenu oznaczonego symbolem 2KP o długości ok. 140 mb),
- urządzenia terenu zieleni urządzonej wysokiej publicznej oznaczonej symbolem ZPW o powierzchni ok. 1042 m² i terenu zieleni urządzonej publicznej oznaczonej symbolem 3ZP o powierzchni ok. 745 m²,
- budowy infrastruktury technicznej – sieci wodociągowej o długości około 160 mb na terenie komunikacji oznaczonym symbolem 2KR i kanalizacji sanitarnej o długości około 60 mb na terenie komunikacji oznaczonym symbolem 1KR.

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

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

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