



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA WARMIŃSKO-MAZURSKIEGO

Olsztyn, dnia 28 czerwca 2017 r.

Poz. 2837

UCHWAŁA NR XL/260/2017 RADY MIEJSKIEJ W GOŁDAPI

z dnia 30 maja 2017 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w gminie Gołdap, obrębie ewidencyjnym Bałupiany, oznaczonego numerami działek: 222/33, 222/36, 222/37, 222/13

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j.: Dz. U. z 2016 r., poz. 778 z późn. zm.) oraz art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j.: Dz. U. z 2016 r., poz. 446 z późn. zm.), Rada Miejska w Gołdapi uchwala co następuje:

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w gminie Gołdap, obrębie ewidencyjnym Bałupiany, oznaczonego numerami działek: 222/33, 222/36, 222/37, 222/13, przedstawiony w treści niniejszej uchwały i na rysunku planu w skali 1:1000, stanowiącym załącznik nr 1 do uchwały.

2. Integralną częścią niniejszej uchwały są:

- 1) załącznik nr 2 – zawierający rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu;
- 2) załącznik nr 3 – zawierający 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.

§ 2. Stwierdza się, że plan nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Gołdap” uchwalonego uchwałą Nr IX/63/2015 Rady Miejskiej w Gołdapi z dnia 03.07.2015r.

- 1) obszar w granicach planu znajduje się w strefie I miasta Gołdap, podstrefie oznaczonej symbolem IC i opisanej w studium jako podstrefa przyspieszonego rozwoju, związana z lokalizacją działalności gospodarczej w sąsiedztwie przejścia granicznego i drogi krajowej.

§ 3. Zakres i granice planu określa Uchwała Nr XI/81/2015 Rady Miejskiej w Gołdapi z dnia 2 września 2015r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w gminie Gołdap, obrębie ewidencyjnym Bałupiany, oznaczonego numerami działek: 222/33, 222/36, 222/37, 222/13.

§ 4. Przedmiotem regulacji prawnych zawartych w planie jest przeznaczenie terenu o powierzchni około 15ha pod zabudowę produkcyjną, magazyny i składy wraz z zielenią towarzyszącą i drogą umożliwiającą dojazd i dojeżdżenie do terenów położonych poza granicą opracowania planu. Teren objęty planem położony jest w sąsiedztwie Specjalnej Suwalskiej Strefy Ekonomicznej (SSSE) Podstrefy Gołdap, w obrębie ewidencyjnym Bałupiany w gminie Gołdap. Obszar SSSE jest przedmiotem oddzielnego planu objętego odrębną uchwałą Rady Miejskiej w Gołdapi.

§ 5. Ilekroć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) ustawie - należy przez to rozumieć ustawę z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 2) przepisach odrębnych - należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi;
- 3) terenie - należy przez to rozumieć teren o określonym przeznaczeniu, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi;
- 4) przeznaczeniu terenu - należy przez to rozumieć funkcję zabudowy oraz zasady zabudowy i zagospodarowania obowiązujące na wydzielonym terenie;
- 5) linii rozgraniczającej - należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku planu oddzielającą tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania terenu;
- 6) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku planu, której nie wolno przekroczyć przez najdalej wysunięte elementy budynku;
- 7) terenach działalności gospodarczej - należy przez to rozumieć tereny zabudowy związanej z produkcją, przetwórstwem, usługami rzemieślniczymi oraz magazynów i składów a także towarzyszącą infrastrukturą techniczną i komunikacją;
- 8) zieleni izolacyjnej – należy przez to rozumieć zieleni niską i wysoką komponowaną w celu izolacji akustycznej i widokowej.

Rozdział 1.

Ustalenia w zakresie przeznaczenia oraz zasad zabudowy i zagospodarowania terenów

§ 6. Ustalenia dotyczące przeznaczenia terenów zawarte zostały w poniższej tabeli:

Symbol terenu na rysunku planu	Ustalenia szczegółowe dotyczące wyodrębnionych terenów
P	<p>Teren zabudowy produkcyjnej, magazynów i składów. Na tym terenie ustala się:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) lokalizację budynków o funkcji produkcyjnej, magazynów i składów przystosowanych do prowadzenia działalności gospodarczej, lokalizację budynków towarzyszących o funkcji socjalnej i biurowej oraz lokalizację obiektów infrastruktury technicznej i elementów zagospodarowania terenu związanych z realizacją tej zabudowy; 2) forma architektoniczna projektowanych budynków produkcyjnych powinna wynikać z technologii produkcji bez ograniczeń w zakresie rozwiązań konstrukcyjnych i materiałowych. Wysokość budynków maks. do 12,0m. Dachy budynków dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci zwartym w przedziale od 15 do 45 stopni lub dachy płaskie; 3) do projektowanych budynków i urządzeń z nimi związanych należy zapewnić dojścia i dojazdy umożliwiające dostęp do drogi publicznej odpowiednio do przeznaczenia i sposobu użytkowania oraz wymagań dotyczących ochrony przeciwpożarowej określonych w przepisach odrębnych; 4) miejsca postojowe dla samochodów osobowych, samochodów ciężarowych (dostawczych) oraz zorganizowane miejsca przeładunku należy zlokalizować w granicach działki tj. na terenie zakładu produkcyjnego przy czym dla samochodów osobowych należy zabezpieczyć co najmniej 30 miejsc postojowych dla 100 pracowników zatrudnionych w zakładzie. Miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową należy realizować zgodnie z przepisami odrębnymi; 5) nieprzekraczalną linię zabudowy wyznaczono zgodnie z rysunkiem planu tzn.: w odległości 10m od granicy ulicy Granicznej i wzdłuż granicy projektowanego obszaru GZWP; 6) maksymalny udział powierzchni zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki

	<p>budowlanej – 55 %;</p> <p>7) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 45 %;</p> <p>8) wskaźnik intensywności zabudowy – od 0,1 do 0,6;</p>
KDW	<p>Teren drogi wewnętrznej. Na tym terenie ustala się:</p> <p>1) urządzenie drogi pieszo-jezdnej o szerokości 6,0m, na działce ozn. nr geod. 222/13, umożliwiającej dojazd i dojście do terenów położonych poza granicą opracowania planu;</p> <p>2) urządzenie zjazdów na tereny inwestycyjne oznaczone symbolem P.</p>
ZI	<p>Teren zieleni izolacyjnej. Na tym terenie ustala się:</p> <p>1) urządzenie zieleni izolacyjnej w formie szpalerów drzew i krzewów wzdłuż ulicy Granicznej przylegającej do terenu objętego planem i na obszarze projektowanego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (GZWP);</p> <p>2) urządzenie zjazdów na tereny inwestycyjne oznaczone symbolem P.</p>

§ 7. Nieustalone w planie warunki zabudowy regulują (odpowiednio) właściwe przepisy budowlane.

Rozdział 2.

Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

§ 8. 1. W zagospodarowaniu terenu należy uwzględnić następujące ustalenia:

- 1) urządzenie zieleni o charakterze izolacyjnym w formie szpalerów drzew i krzewów, usytuowanych zwłaszcza wzdłuż dróg i granic terenu;
- 2) urządzenie miejsc parkingowych i postojowych oddzielonych od siebie zielenią;
- 3) lokalizację nośników reklamowych w postaci szyldów reklamowych umieszczanych na elewacjach budynków lub (i) wolnostojących tablic reklamowych, zawierających znaki firmowe (logo) oraz informacje dotyczące prowadzonej działalności gospodarczej;
- 4) zakaz budowy ogrodzeń murowanych pełnych oraz ogrodzeń z prefabrykatów betonowych.

§ 9. W obszarze planu nie ustala się sposobu i terminów tymczasowego zagospodarowania i użytkowania terenów. Do czasu realizacji ustaleń planu pozostawia się teren w użytkowaniu rolniczym.

Rozdział 3.

Ustalenia w zakresie ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

§ 10. 1. Teren objęty planem położony jest poza obszarami chronionymi ustanowionymi na podstawie przepisów ustawy z dnia 16 kwietnia 2004r. o ochronie przyrody.

2. Na podstawie zaleceń wynikających z „Prognozy oddziaływania na środowisko”, sporządzonej na potrzeby planu, ustala się priorytet wymagań ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu poprzez:

- 1) pozostawienie naturalnej konfiguracji terenu;
- 2) przestrzeganie wartości progowych poziomów hałasu w środowisku, zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Środowiska;
- 3) korzystanie i ochronę wód zgodnie z ustawą Prawo wodne;
- 4) każdy nowopowstały teren budowlany należy uzupełnić zielenią towarzyszącą, która będzie pełniła rolę izolacyjną i środowiskotwórczą;
- 5) wprowadzenie zadrzewień gatunkami rodzimymi, wprowadzenie nasadzeń zieleni ograniczającej rozprzestrzenianie się hałasu i wibracji wzdłuż dróg, szczególnie na terenie GZWP;
- 6) jako najwłaściwszy sposób odprowadzenia ścieków sanitarnych uznaje się gminny system odprowadzenia ścieków;

- 7) ogrzewanie budynków w oparciu o własne, indywidualne źródła ciepła, spełniające wymagania przepisów szczególnych w zakresie emisji zanieczyszczeń do powietrza;
 - 8) zakaz odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do gruntu i wód powierzchniowych;
 - 9) gromadzenie i składowanie wszelkich odpadów w miejscach do tego przeznaczonych przy zastosowaniu metod ekologicznych;
 - 10) zastosowanie ogrodzeń umożliwiających swobodną migrację zwierząt.
3. Prognoza wykazała brak transgranicznych oddziaływań na środowisko.

Rozdział 4.

Ustalenia w zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków

§ 11. 1. Na obszarze planu nie występują zabytki, dobra kultury współczesnej czy krajobraz kulturowy wymagający ochrony.

Rozdział 5.

Ustalenia dotyczące obsługi komunikacji

§ 12. Obsługa komunikacyjna terenów w granicach planu realizowana będzie poprzez drogi dojazdowe wewnętrzne i technologiczne powiązane z drogą publiczną klasy lokalnej (ul. Graniczna), przylegającą do terenu objętego planem oraz z drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem KDW, projektowanymi zjazdami z tych dróg.

Rozdział 6.

Ustalenia w zakresie realizacji systemów infrastruktury technicznej

§ 13. 1. **Zaopatrzenie w wodę** dla potrzeb socjalno-bytowych, przeciwpożarowych i technologicznych należy zapewnić z istniejącej w ulicy Granicznej gminnej sieci wodociągowej Ø160.

2. **Odprowadzenie ścieków sanitarnych** z terenów w granicach planu powinno nastąpić poprzez przyłączenie działek budowlanych do istniejącej w ulicy Granicznej gminnej sieci kanalizacji sanitarnej Ø200 z przesyłem ścieków do oczyszczalni w Gołdapi.

3. **Wody opadowe i roztopowe** z dachów budynków należy odprowadzić bezpośrednio do gruntu na terenie własnej działki natomiast przy odprowadzeniu wód opadowych z terenów mogących stanowić trwałe źródło zanieczyszczenia gruntu tj. z dróg, placów i parkingów należy zastosować rozwiązania mające na celu ochronę wód powierzchniowych i podziemnych stosownie do wymagań przepisów ochrony środowiska.

4. **Ogrzewanie obiektów** planuje się w oparciu o własne, indywidualne źródła energii, niskoemisyjne i nieemisyjne, spełniające wymagania przepisów odrębnych w zakresie emisji zanieczyszczeń do powietrza. Preferuje się stosowanie kotłowni olejowych lub gazowych, ogrzewanie elektryczne, pompy ciepła, kolektory słoneczne i inne odnawialne źródła energii.

5. **Zasilanie elektroenergetyczne** należy realizować zgodnie z ustawą Prawo Energetyczne, poprzez projektowane urządzenia elektroenergetyczne tj. linie 15kV, stacje transformatorowe 15/0,4kV oraz linie niskiego napięcia przy czym projektowane urządzenia elektroenergetyczne powinny być realizowane w ramach poszczególnych inwestycji w zakresie wynikającym z potrzeb odbiorców.

6. **Obsługa telekomunikacyjna** powinna rozwijać się w oparciu o projektowane sieci w zakresie wynikającym z potrzeb odbiorców. Urządzenia infrastruktury telekomunikacyjnej należy realizować jako podziemne z rozprowadzeniem w terenach przeznaczonych pod ciągi komunikacyjne. W przypadku kolizji z siecią TP S.A. należy ją przebudować przestrzegając obowiązujących norm.

7. **Gazyfikacja** obszaru objętego planem będzie możliwa po spełnieniu technicznych i ekonomicznych warunków budowy sieci gazowej. W przypadku braku możliwości budowy sieci gazowej, zgodnie z ustawą Prawo Energetyczne gazyfikacja na tym terenie może być realizowana w odrębnych umowach zawartych między przedsiębiorstwem gazowniczym a inwestorem.

1) w ciągach projektowanych dróg należy pozostawić rezerwę terenu pod lokalizację przyszłych gazociągów z uwzględnieniem warunków technicznych zawartych w przepisach odrębnych.

8. **Gospodarkę odpadami** należy prowadzić zgodnie z zasadami określonymi w regulaminie utrzymania czystości i porządku w gminie. Na każdej działce budowlanej należy zapewnić urządzenia służące do czasowego gromadzenia odpadów stałych stosownie do potrzeb obiektu zgodnie z przepisami budowlanymi.

§ 14.1 Projektowane urządzenia infrastruktury technicznej powinny być realizowane w ramach poszczególnych inwestycji dla ich wewnętrznych potrzeb przy czym przebieg i parametry urządzeń technicznych zostaną ustalone w projektach budowlanych sporządzonych dla poszczególnych przedsięwzięć inwestycyjnych.

2. W granicach planu nie przewiduje się realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy.

Rozdział 7.

Ustalenia w zakresie zabudowy i zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu wynikające z przepisów odrębnych

§ 15. Obszar objęty planem położony jest w strefie „C” ochrony uzdrowiskowej. Nowe przedsięwzięcia inwestycyjne na obszarze planu należy realizować z uwzględnieniem ograniczeń, które wynikają z przepisów ustawy z dnia 28 lipca 2005r. o lecznictwie uzdrowiskowym, uzdrowiskach i obszarach ochrony uzdrowiskowej oraz o gminach uzdrowiskowych (tj. Dz. U. z 2012r. poz. 651).

§ 16.1. Uciążliwość wynikająca z lokalizacji obiektów budowlanych związanych z prowadzoną działalnością gospodarczą powinna uwzględniać przepisy odrębne, w tym przepisy dotyczące ochrony środowiska.

2. Zgodnie z art. 73 ust.3 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001r. Prawo ochrony środowiska (Dz.U. z 2013 r. poz. 1232 z późn. zm.), w obrębie zwartej zabudowy miast i wsi zabroniona jest budowa zakładów stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi, a w szczególności zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnej awarii przemysłowej.

3. Wyklucza się lokalizowanie zakładów stwarzających zagrożenia:

- 1) dla życia lub zdrowia ludzi, w szczególności dla użytkowników nieruchomości zlokalizowanych w otoczeniu obszaru opracowania planu;
- 2) dla bezpieczeństwa i jakości płodów rolnych wytwarzanych w otoczeniu obszaru opracowania planu.

§ 17. Część obszaru objętego planem, znajduje się w zasięgu projektowanego obszaru ochronnego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (GZWP) nr 202 Sandr Gołdap.

§ 18. Na obszarze w granicach planu nie występują tereny narażone na niebezpieczeństwo powodzi, tereny górnicze oraz tereny zagrożone osuwaniem się mas ziemnych.

§ 19. Ustalenia planu należy rozpatrywać i stosować z uwzględnieniem obowiązujących przepisów odrębnych.

Rozdział 8.

Ustalenia dotyczące zasad i warunków podziału terenu

§ 20. 1. Granice własności nieruchomości powinny pokrywać się z istniejącym podziałem terenu.

2. Dopuszcza się wtórny podział geodezyjny terenu, przy czym podział terenów przeznaczonych pod zabudowę powinien spełniać warunki dla działki budowlanej zgodnie z przepisami ustawy o gospodarce nieruchomościami.

3. Plan nie obejmuje obszarów wymagających przeprowadzenia procedury scalenia i podziału nieruchomości.

Rozdział 9.

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej

§ 21. Na terenach w granicach planu nie wyznacza się obszarów przestrzeni publicznej w rozumieniu przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Rozdział 10.

Zasady w zakresie obrony cywilnej

§ 22. 1. Oświetlenie zewnętrzne zakładów pracy należy przystosować do systemu zaciemniania i wygaszania w okresie podwyższonej obronności Państwa.

2. Układ projektowanych dróg powinien być przystosowany do zapewnienia sprawnej ewakuacji w okresie zagrożenia.

3. Parametry projektowanych dróg dojazdowych i technologicznych powinny umożliwiać dojazd i dostęp dla jednostek ratowniczo-gaśniczych straży pożarnej.

4. Zaopatrzenie w wodę dla potrzeb przeciwpożarowych należy zapewnić z gminnej sieci wodociągowej przy czym cały teren objęty planem powinien być wyposażony w hydranty rozmieszczone na sieci wodociągowej zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 11.

Przepisy końcowe

§ 23. 1. Na podstawie art. 36 ust. 4 ustawy, dla terenów objętych planem ustala się dla naliczenia jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości stawkę w wysokości:

- 1) 30% dla terenu oznaczonego symbolem **P**;
- 2) 1% dla terenu oznaczonego symbolem **ZI**.

2. Dla terenu oznaczonego symbolem **KDW**, będącego własnością gminy Gołdap, nie ustala się stawki dla naliczenia jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy.

§ 24. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Gołdapi.

§ 25. Tracą moc:

- 1) uchwała nr XXXIII/218/2017 Rady Miejskiej w Gołdapi z dnia 26 stycznia 2017 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w gminie Gołdap, obrębie ewidencyjnym Bałupiany, oznaczonego numerami działek: 222/33, 222/36, 222/37, 222/13.
- 2) uchwała nr XXXVII/238/2017 Rady Miejskiej w Gołdapi z dnia 29 marca 2017 r. w sprawie sprostowania oczywistej omyłki w uchwale w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w gminie Gołdap, obrębie ewidencyjnym Bałupiany, oznaczonego numerami działek: 222/33, 222/36, 222/37, 222/13.

§ 26. 1. Uchwała wraz z załącznikami podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko-Mazurskiego.

2. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym.

Przewodniczący Rady
Miejskiej

Andrzej Pianka

Załącznik Nr 1 do UCHWAŁY NR XL/260/2017
RADY MIEJSKIEJ W GOŁDAP
z dnia 30 maja 2017 r.



Załącznik Nr 2 do UCHWAŁY NR XL/260/2017
RADY MIEJSKIEJ W GOŁDAPI
z dnia 30 maja 2017 r.

**Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag
do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w gminie Gołdap,
obrębie ewidencyjnym Bałupiany, oznaczonego numerami działek: 222/33, 222/36, 222/37, 222/13.**

Do projektu w/w planu nie wniesiono uwag.

Załącznik Nr 3 do UCHWAŁY NR XL/260/2017
RADY MIEJSKIEJ W GOŁDAP
z dnia 30 maja 2017 r.

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.

Na terenie objętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w gminie Gołdap, obrębie ewidencyjnym Bałupiany, oznaczonego numerami działek: 222/33, 222/36, 222/37, 222/13, nie przewiduje się realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy.

Uzasadnienie do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

UZASADNIENIE

do

***MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
OBSZARU POŁOŻONEGO W GMINIE GOŁDAP, OBREMBIE EWIDENCYJNYM
BAŁUPIANY, OZNACZONEGO NUMERAMI DZIAŁEK: 222/33, 222/36, 222/37,
222/13.***

*(art. 15 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym
t.j. Dz. U. z 2016r. poz. 778 ze zm.)*

Uzasadnienie do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

SPIS TREŚCI:

I. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

1. Wymagania ład przestrzennego.
2. Walory architektoniczne i krajobrazowe.
3. Wymagania ochrony środowiska w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych.
4. Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.
5. Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia a także potrzeby osób niepełnosprawnych.
6. Walory ekonomiczne przestrzeni.
7. Prawo władania.
8. Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa.
9. Potrzeby interesu publicznego.
10. Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej w szczególności sieci szerokopasmowych.
11. Zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad planem zagospodarowania przestrzennego oraz zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych.
12. Uwzględnienie wymogów ład przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni.

II. Zgodność z wynikami „Analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym miasta i gminy Goldap w latach 2012-2016”.

III. Wpływ na finanse publiczne w tym budżet gminy.

Uzasadnienie do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

Niniejsze uzasadnienie odnosi się do *Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w Gminie Gołdap, obrębie ewidencyjnym Bałupiany, oznaczonego numerami działek: 222/33, 222/36, 222/37, 222/13.*

Zakres i granice planu określa *Uchwała Nr XI/81/2015r. Rady Miejskiej w Gołdapi z dnia 2 września 2015r.*, w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w gminie Gołdap, obrębie ewidencyjnym Bałupiany, oznaczonego numerami działek: 222/33, 222/36, 222/37, 222/13.

I. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

1. Wymagania ład przestrzennego.

Teren opracowania położony jest w gminie Gołdap, w obrębie ewidencyjnym Bałupiany, oznaczony numerami działek: 222/33, 222/36, 222/37, 222/13.

Obszar planu obejmuje tereny użytków rolnych. W najbliższej okolicy znajdują się tereny o podobnym rolniczym wykorzystaniu, na północ znajduje się niewielki obszar lasu sosnowego z dużym udziałem drzew liściastych na obrzeżach.

Od południa i wschodu w bezpośrednim sąsiedztwie obszaru objętego planem zlokalizowane są tereny przemysłowe rozwijającej się Specjalnej Suwalskiej Strefy Ekonomicznej (SSSE) Podstrefy Gołdap.

Teren objęty planem położony jest na zachód od przejścia granicznego i drogi krajowej.

Na wschód od drogi krajowej i przejścia granicznego znajduje się obszar uzdrowiska miasta Gołdap.

Zgodnie ze „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Gołdap” uchwalonym uchwałą Nr IX/63/2015 Rady Miejskiej w Gołdapi z dnia 03.07.2015r., obszar w granicach planu znajduje się w strefie I miasta Gołdap, podstrefie oznaczonej symbolem IC i opisanej w studium jako:

”podstrefa przyspieszonego rozwoju, związana z lokalizacją działalności gospodarczej w sąsiedztwie przejścia granicznego i drogi krajowej”.

2. Walory architektoniczne i krajobrazowe.

Przedmiotem regulacji prawnych zawartych w planie jest przeznaczenie terenu o powierzchni około 15ha pod zabudowę produkcyjną, magazyny i składy wraz z zielenią towarzyszącą i drogą umożliwiającą dojazd i dojście do terenów położonych poza granicą opracowania planu. Teren objęty planem położony jest w sąsiedztwie Specjalnej Suwalskiej Strefy Ekonomicznej (SSSE) Podstrefy Gołdap, w obrębie ewidencyjnym Bałupiany w gminie Gołdap. Obszar SSSE jest przedmiotem oddzielnego planu objętego odrębną uchwałą Rady Miejskiej w Gołdapi.

Celem regulacji prawnych zawartych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego jest ustalenie przeznaczenia oraz określenie zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów.

Na skutek realizacji planu, do krajobrazu wprowadzone zostaną zainwestowanie o przeznaczeniu pod obiekty produkcyjne, składy i magazyny związane z prowadzoną działalnością gospodarczą, które stanowiąc będzie powiększenie i uzupełnienie już funkcjonującego w sąsiedztwie zagospodarowania terenu Suwalskiej Specjalnej Strefy Ekonomicznej Podstrefy Gołdap.

Obszar objęty planem położony jest w strefie „C” ochrony uzdrowiskowej, dla której obowiązują przepisy ustawy z dnia 28 lipca 2005r. o lecznictwie uzdrowiskowym, uzdrowiskach i obszarach ochrony uzdrowiskowej oraz o gminach uzdrowiskowych (t.j. Dz. U. z 2012r. poz. 651).

Teren objęty planem położony jest poza obszarami prawnie chronionymi.

Uzasadnienie do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

3. Wymagania ochrony środowiska w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych.

Na terenie planu nie występują lasy czy zadrzewienia. W bezpośrednim sąsiedztwie występuje nieduży las sosnowy i niewielki teren z zaroślami i barszczem Sosnowskiego.

Pod względem bonitacyjnym występują na tym terenie głównie gleby średnie, zaliczane do V i IVb klasy. Występujące nieużytki porośnięte są roślinnością krzewiastą i zielną.

Obszar gminy w całości należy do zlewni rzeki Pregoły jak i teren opracowania planu znajduje się w dorzeczu rzeki Pregoły, na przedmiotowym terenie nie występują wody powierzchniowe. Wody podziemne są dobrze izolowane.

Niewielkie fragmenty działek w południowej części planu znajdują się w zasięgu projektowanego obszaru ochronnego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 202 Sandr Gołdap.

W granicach opracowania planu nie występują problemy ochrony środowiska istotne z punktu widzenia realizacji projektowanego dokumentu. Cały teren znajduje się poza obszarami chronionymi ustanowionymi na podstawie ustawy o ochronie przyrody.

W otoczeniu przedmiotowego terenu położone są:

- po stronie wschodniej w odległości ok. 2km Park Krajobrazowy Puszczy Rominckiej oraz obszar Natura 2000 SOO Puszcza Romincka;
- po stronie zachodniej w odległości ok. 2km Obszar Chronionego Krajobrazu Doliny Gołdapy i Węgorapy;
- na południe w odległości ok. 4,32km Zespół Przyrodniczo-Krajobrazowy Gołdapska Struga.

Brak realizacji przedsięwzięcia nie spowoduje zmian w środowisku przyrodniczym i zachowa tereny jako obszary gruntów ornych.

Grunty w granicach planu nie wymagają uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia na cele nierolnicze i nieleśne, o której mowa w ustawie z dnia 3 lutego 1995r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t.j.: Dz. U. 2015, poz. 909 ze zm.).

4. Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

Na obszarze planu nie występują zabytki, dobra kultury współczesnej czy krajobraz kulturowy wymagający ochrony.

W granicach planu nie występują krajobrazy priorytetowe określone w audycie krajobrazowym oraz w planie zagospodarowania przestrzennego województwa warmińsko-mazurskiego.

5. Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia a także potrzeby osób niepełnosprawnych.

W studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Gołdap, obszar miasta i gminy został podzielony na trzy strefy polityki przestrzennej. Obszar objęty planem położony jest w Strefie I - miejskiej.

Zgodnie z art. 73 ust. 3 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001r. Prawo ochrony środowiska (Dz.U. z 2013 poz. 1232 z późn. zm.), w obrębie zwartej zabudowy miast i wsi zabroniona jest budowa zakładów stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi, a w szczególności zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnej awarii przemysłowej.

Na obszarze planu wyklucza się lokalizowanie zakładów stwarzających zagrożenia:

- dla życia lub zdrowia ludzi, w szczególności dla użytkowników nieruchomości zlokalizowanych w otoczeniu obszaru opracowania planu;
- dla bezpieczeństwa i jakości płodów rolnych wytwarzanych w otoczeniu obszaru opracowania planu.

Uzasadnienie do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

6. Walory ekonomiczne przestrzeni.

W granicach planu przedmiotem zbycia mogą być tereny oznaczone symbolami: **P** i **ZI**, które są własnością Agencji Nieruchomości Rolnych Skarbu Państwa.

Do momentu sprzedaży nie będą one generować wpływów podatkowych. Wyłączenie terenów z produkcji rolniczej tj. zmiana w ewidencji gruntów części analizowanych terenów i ich sprzedaż spowoduje naliczenie podatku od nieruchomości. Teren oznaczony symbolem KDW (droga wewnętrzna) pozostaje własnością gminy, w związku z czym nie będzie generować wpływów podatkowych.

Teren opracowania planu przylega do drogi publicznej (ulica Graniczna). Gmina nie poniesie kosztów związanych z koniecznością wykupienia gruntów pod drogi i inne tereny przestrzeni publicznych.

Ponadto na tym terenie nie przewiduje się realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które stanowią zadania własne gminy, gdyż tereny SSSE są uzbrojone w gminną sieć wodociągową i gminną sieć kanalizacji sanitarnej.

Uchwalenie miejscowego planu spowoduje wzrost wartości nieruchomości, jednak ze względu na strukturę własności nie prognozuje się wpływów do budżetu gminy ze sprzedaży terenów.

Nie wystąpią również obciążenia finansowe za negatywne skutki wywołane na nieruchomościach, o których mowa w art. 36 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

7. Prawo władania.

Obszar planu dotyczy działek, które zgodnie z wypisem z rejestru gruntów opisane zostały w poniższej tabeli:

Nr działki (obręb)	Podmiot ewidencyjny Charakter własności/władania	Pow. działki (ha)
222/33 Bałupiany	Skarb Państwa – własność Agencja Nieruchomości Rolnych Oddział Terenowy w Olsztynie Filia w Suwałkach – wykonywanie prawa własności Skarbu Państwa i innych praw rzeczowych	7,4030
222/36 Bałupiany	Skarb Państwa – własność Agencja Nieruchomości Rolnych Oddział Terenowy w Olsztynie Filia w Suwałkach – wykonywanie prawa własności Skarbu Państwa i innych praw rzeczowych	3,5543
222/37 Bałupiany	Skarb Państwa – własność Agencja Nieruchomości Rolnych Oddział Terenowy w Olsztynie Filia w Suwałkach – wykonywanie prawa własności Skarbu Państwa i innych praw rzeczowych	3,5537
222/13 Bałupiany	Gmina Gołdap - własność	0,2845

8. Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa.

Teren objęty projektem planu położony jest poza strefami ochronnymi wyznaczonymi dla obiektów wojskowych i nie jest terenem zamkniętym.

W planie przyjęto następujące zasady w zakresie obrony cywilnej :

- oświetlenie zewnętrzne zakładów pracy należy przystosować do systemu zaciemniania i wygaszania w okresie podwyższonej obronności Państwa.
- układ projektowanych dróg powinien być przystosowany do zapewnienia sprawnej ewakuacji w okresie zagrożenia.
- parametry projektowanych dróg dojazdowych i technologicznych powinny umożliwiać dojazd i dostęp dla jednostek ratowniczo-gaśniczych straży pożarnej.
- zaopatrzenie w wodę dla potrzeb przeciwpożarowych należy zapewnić z gminnej sieci wodociągowej przy czym cały teren objęty planem powinien być wyposażony w hydranty rozmieszczone na sieci wodociągowej zgodnie z przepisami odrębnymi.

Uzasadnienie do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

9. Potrzeby interesu publicznego.

Na terenach w granicach planu nie wyznacza się obszarów przestrzeni publicznej w rozumieniu przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

10. Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej w szczególności sieci szerokopasmowych.

- Zaopatrzenie w wodę dla potrzeb socjalno-bytowych, przeciwpożarowych i technologicznych należy zapewnić z istniejącej w ulicy Granicznej gminnej sieci wodociągowej Ø160.
- Odprowadzenie ścieków sanitarnych z terenów w granicach planu powinno nastąpić poprzez przyłączenie działek budowlanych do istniejącej w ulicy Granicznej gminnej sieci kanalizacji sanitarnej Ø200 z przesyłem ścieków do oczyszczalni w Gołdapi.
- Wody opadowe i roztopowe z dachów budynków należy odprowadzić bezpośrednio do gruntu na terenie własnej działki natomiast przy odprowadzeniu wód opadowych z terenów mogących stanowić trwałe źródło zanieczyszczenia gruntu tj. z dróg, placów i parkingów należy zastosować rozwiązania mające na celu ochronę wód powierzchniowych i podziemnych stosownie do wymagań przepisów ochrony środowiska.
- Ogrzewanie obiektów planuje się w oparciu o własne, indywidualne źródła energii, niskoemisyjne i nieemisyjne, spełniające wymagania przepisów odrębnych w zakresie emisji zanieczyszczeń do powietrza. Preferuje się stosowanie kotłowni olejowych lub gazowych, ogrzewanie elektryczne, pompy ciepła, kolektory słoneczne i inne odnawialne źródła energii.
- Zasilanie elektroenergetyczne należy realizować zgodnie z ustawą Prawo Energetyczne, poprzez projektowane urządzenia elektroenergetyczne tj. linie 15kV, stacje transformatorowe 15/0,4kV oraz linie niskiego napięcia.
- Obsługa telekomunikacyjna powinna rozwijać się w oparciu o projektowane sieci w zakresie wynikającym z potrzeb odbiorców. Urządzenia infrastruktury telekomunikacyjnej należy realizować jako podziemne z rozprowadzeniem w terenach przeznaczonych pod ciągi komunikacyjne.
- Gazyfikacja obszaru objętego planem będzie możliwa po spełnieniu technicznych i ekonomicznych warunków budowy sieci gazowej. W przypadku braku możliwości budowy sieci gazowej, zgodnie z ustawą Prawo Energetyczne gazyfikacja na tym terenie może być realizowana w odrębnych umowach zawartych między przedsiębiorstwem gazowniczym a inwestorem.
- Gospodarkę odpadami należy prowadzić zgodnie z zasadami określonymi w regulaminie utrzymania czystości i porządku w gminie. Na każdej działce budowlanej należy zapewnić urządzenia służące do czasowego gromadzenia odpadów stałych stosownie do potrzeb obiektu zgodnie z przepisami budowlanymi.

11. Zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad planem zagospodarowania przestrzennego oraz zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych.

Projekt *Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w gminie Gołdap, obrębie ewidencyjnym Bałupiany, oznaczonego numerami działek: 222/33, 222/36, 222/37, 222/13, wraz z prognozą oddziaływania na środowisko* wyłożony był do publicznego wglądu w siedzibie Urzędu Miasta w Gołdapi w dniach od 01 czerwca 2016r. do 01 lipca 2016r. przy czym uwagi do planu można było składać w nieprzekraczalnym terminie do dnia 22.07.2016r.

W okresie wyłożenia planu w dniu 20 czerwca 2016r. odbyła się dyskusja publiczna nad przyjętymi w planie rozwiązaniami.

Do projektu planu nie wniesiono uwag.

Po rozstrzygnięciu nadzorczym Wojewody Warmińsko-Mazurskiego z dnia 20 października 2016r. stwierdzającym nieważność w całości uchwały nr XXVII/186/2016 Rady Miejskiej w Gołdapi z dnia 31 sierpnia 2016r. w sprawie miejscowego planu, poprawiony projekt planu został ponownie wyłożony do

Uzasadnienie do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

publicznego wglądu w dniach od 18 listopada 2016r. do 08 grudnia 2016r. z nieprzekraczalnym terminem składania uwag do dnia 23 grudnia 2016r.

W okresie ponownego wyłożenia planu w dniu 24 listopada 2016r. odbyła się dyskusja publiczna nad przyjętymi w planie rozwiązaniami.

W okresie wyłożenia, do projektu w/w planu nie wniesiono uwag.

12. Uwzględnienie wymogów ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni.

Zgodnie ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Gołdap uchwalonym uchwałą Nr IX/63/2015 Rady Miejskiej w Gołdapi z dnia 03.07.2015r., obszar w granicach planu znajduje się w strefie I miasta Gołdap, podstrefie oznaczonej symbolem IC i opisanej w studium jako :

”podstrefa przyspieszonego rozwoju, związana z lokalizacją działalności gospodarczej w sąsiedztwie przejścia granicznego i drogi krajowej”.

Podstrefa Gołdap Suwalskiej Specjalnej Strefy Ekonomicznej (SSSE) dysponuje już tylko kilkoma hektarami wolnych gruntów inwestycyjnych. Niedawno przedłużono termin działalności SSSE w Polsce do 2026r. Warto zabezpieczyć dodatkowe tereny w celu przyciągnięcia inwestorów do Gołdapi.

Od wielu lat trwają trójstronne rozmowy między Gminą Gołdap, Suwalską Specjalną Strefą Ekonomiczną w Suwałkach i Agencją Nieruchomości Rolnych w Suwałkach, mające na celu powiększenie obszaru SSSE o tereny będące własnością ANR oznaczone numerami ewidencyjnymi : 222/33, 22236, 222/37.

Na prośbę Gminy Gołdap, Agencja Nieruchomości Rolnych w Suwałkach wstrzymała sprzedaż tych nieruchomości. Jednocześnie Gmina Gołdap zobowiązała się do przeznaczenia powyższych terenów na rozwój SSSE w nowym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Gołdap, a po jego uchwaleniu do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

W Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Gołdap uchwalonym uchwałą Nr IX/63/2015 Rady Miejskiej w Gołdapi z dnia 03.07.2015r., powyższe nieruchomości oraz część działki nr 224/12 przeznaczone są na powiększenie Specjalnej Suwalskiej Strefy Ekonomicznej Podstrefy Gołdap.

II. Zgodność z wynikami „Analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym miasta i gminy Gołdap w latach 2012-2016”.

Na podstawie art. 32 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2016r. poz. 778 ze zm.) :

„W celu oceny aktualności studium i planów miejscowych wójt, burmistrz albo prezydent miasta dokonuje analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy, ocenia postępy w opracowywaniu planów miejscowych i opracowuje wieloletnie programy ich sporządzania w nawiązaniu do ustaleń studium z uwzględnieniem decyzji zamieszczonych w rejestrach o których mowa w art. 57 ust. 1-3 i art. 67 oraz wniosków w sprawie sporządzania lub zmiany planu miejscowego”.

Wójt, burmistrz albo prezydent miasta przekazuje radzie gminy wyniki analizy po uzyskaniu opinii gminnej komisji urbanistyczno-architektonicznej, co najmniej raz w czasie kadencji rady.

Analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym miasta i gminy Gołdap uchwalona została ***Uchwałą NR XXX/202/2016 Rady Miejskiej w Gołdapi z dnia 30 listopada 2016r. w sprawie oceny aktualności studium i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Gołdap oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.***

Analiza stanowi załącznik do w/w uchwały i zawiera zbiorcze informacje zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Gołdap, jakie zaszły w okresie od **1 stycznia 2012r. do 31 października 2016r.**

Celem w/w analizy jest ocena obowiązujących dokumentów planistycznych tj.: studium i planów miejscowych oraz analiza wydanych decyzji o warunkach zabudowy i decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego a także ocena potrzeb zmian w miejscowych planach, zoptymalizowanie działań w zakresie

Uzasadnienie do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

planowania przestrzennego w gminie oraz zidentyfikowanie potrzeb w zakresie obejmowania nowych terenów miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego.

W analizie wykazano, iż w celu sprawnej kontynuacji polityki zawartej w strategii rozwoju województwa warmińsko-mazurskiego oraz w strategii rozwoju gminy Gołdap należało przystąpić do opracowania nowego studium. Między innymi zauważono konieczność:

- wyznaczenia nowych terenów inwestycyjnych pod rozwój Suwalskiej Specjalnej Strefy Ekonomicznej Podstrefy Gołdap;
- wyznaczenia nowych terenów inwestycyjnych przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną;
- uregulowania spraw związanych z lokalizacją nowych farm wiatrowych;
- uregulowania spraw związanych z lokalizacją ferm hodowlanych;
- dostosowania stref ochrony uzdrowiskowej A, B i C do aktualnego „Statutu Uzdrowiska Gołdap”;
- ujawnienia w studium udokumentowanych wód podziemnych w celu ich ochrony;

Na wniosek Burmistrza Gołdapi, Uchwałą nr XLII/265/2013 z dnia 24 września 2013r. Rada Miejska w Gołdapi przystąpiła do sporządzenia studium.

Po przeprowadzeniu czynności formalno-prawnych, zgodnie z przepisami art. 9 oraz spełnieniu wymogów wynikających z przepisów art.10 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, Rada Miejska w Gołdapi Uchwałą Nr IX/63/2015 z dnia 3 lipca 2015r. uchwaliła ***Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Gołdap.***

W studium, w celu realizacji zasady zrównoważonego rozwoju rozumianej jako rozwój społeczno-gospodarczy, w którym następuje proces integrowania działań politycznych, gospodarczych i społecznych z zachowaniem równowagi przyrodniczej oraz trwałości podstawowych procesów przyrodniczych oraz w celu zagwarantowania możliwości zaspakajania podstawowych potrzeb społeczności lokalnej, obszar miasta i gminy został podzielony na trzy strefy polityki przestrzennej :

- Strefę I – miejską;
- Strefę II – przyrodniczą;
- Strefę III – gminną (wiejską)

W studium wyodrębniono strukturę funkcjonalno-przestrzenną poprzez wskazanie obszarów przeznaczonych do zainwestowania (obszarów urbanistycznych) jako „stan istniejący” obejmujący obszary zabudowane oraz „kierunki rozwoju” obejmujące obszary kierunkowego rozwoju zabudowy.

Pozostałe tereny należy traktować jako obszary ograniczonej zabudowy.

Cele kierunkowe zagospodarowania przestrzennego, przy założeniu równoważenia rozwoju poprzez oszczędne dysponowanie rezerwami z myślą o pokoleniach następnych, muszą przede wszystkim koncentrować się na kierunkach zagospodarowania terenów już znajdujących się w części zurbanizowanej gminy. Cele te ustalono w studium w postaci następujących zapisów:

- *tworzenie warunków przestrzennych dla rozwoju w mieście i gminie bazy uzdrowiskowej i turystycznej wykorzystującej walory przyrodnicze i kulturowe obszaru;*
- *tworzenie warunków przestrzennych umożliwiających rozwój atrakcyjnych miejsc zamieszkania, wypoczynku wykorzystujących walory ziemi gołdapskiej;*
- *tworzenie warunków przestrzennych do rozwoju przedsiębiorczości gospodarczej umożliwiających kreację Gołdapi jako obszaru o dużym znaczeniu gospodarczym w subregionie północno-wschodniej Polski;*
- *tworzenie warunków przestrzennych umożliwiających poprawę funkcjonowania rolniczej przestrzeni produkcyjnej oraz nowej agroturystyki, jako alternatywnego źródła dochodu dla działalności rolniczej.*

Uzasadnienie do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

Studium jest zgodne z planem zagospodarowania przestrzennego województwa warmińsko-mazurskiego, co zostało potwierdzone przez Zarząd Województwa Warmińsko-Mazurskiego w postanowieniu Nr W-MBPP-P1R-7322-04U-EK/15 z dnia 24.03.2015r.

W Analizie zmian w zagospodarowaniu przestrzennym miasta i gminy Gołdap wykazano, iż na terenie gminy Gołdap obiekty produkcyjne powstają na obszarach wyznaczonych pod taką zabudowę w ***Miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego Suwalskiej Specjalnej Strefy Ekonomicznej Podstrefy Gołdap***, zatwierdzonym uchwałą nr XXX/225/98 Rady Miejskiej w Gołdapi z dnia 06 kwietnia 1998r., ze zmianą zatwierdzoną uchwałą nr LI/322/10 Rady Miejskiej w Gołdapi z dnia 15 września 2010 roku.

Zgodnie z tym planem na terenie Suwalskiej Specjalnej Strefy Ekonomicznej Podstrefy Gołdap zlokalizowane zostały następujące przedsiębiorstwa:

Lp.	Nazwa przedsiębiorcy
1.	X-Yachts Composites Sp. z o.o.
2.	PW "NORD-OST" Sp. z o.o.
3.	Ryszard Tymofiejewicz Przedsiębiorstwo Wielobranżowe „WITAL”
4.	Karton Sp z o.o.
5.	KENSUS Sp. z o.o. i Sp.k
6.	„COMAXEL” Sp z o.o.
7.	Zakład Instalacji Wod.-Kan. i C.O. „GAL-INST” Zdzisław Galiński (w trakcie wykupu nieruchomości i uzyskania zezwolenia)
8.	„GAL-MAS” Zdzisław Galiński (w trakcie wykupu nieruchomości i uzyskania zezwolenia)
9.	CEDAT Sp z o.o.
10.	PH-U „AMK” Arkadiusz Kuklewicz (nie rozpoczął działalności)
11.	Budomex Puza Sp. k. (w upadłości)
12.	A&G KOPERTY Gołdapska fabryka Kopert Sp. z o.o.
13.	IRYD Sp. z o.o.

W związku z tym, że na obszarze Specjalnej Strefy Ekonomicznej Podstrefy Gołdap objętym w/w planem o pow. ok. 67ha - 100% gruntów przeznaczonych pod zabudowę produkcyjną zostało sprzedanych przedsiębiorcom, czynione są starania mające na celu przygotowanie nowych terenów inwestycyjnych przeznaczonych pod rozwój działalności usługowej, produkcyjnej i rzemieślniczej, dla których konieczne jest opracowanie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Zakres i granice planu określa ***Uchwała Nr XI/81/2015 Rady Miejskiej w Gołdapi z dnia 2 września 2015r., w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w gminie Gołdap, obrębie ewidencyjnym Bałupiany, oznaczonego numerami działek: 222/33, 222/36, 222/37, 222/13.***

III. Wpływ na finanse publiczne w tym budżet gminy.

W granicach planu przedmiotem zbycia mogą być tereny, które są własnością Agencji Nieruchomości Rolnych Skarbu Państwa. Uchwalenie miejscowego planu spowoduje wzrost wartości nieruchomości, jednak ze względu na strukturę własności nie prognozuje się wpływów do budżetu gminy ze sprzedaży terenów.

Uchwalenie mpzp i rozpoczęcie realizacji inwestycji po sprzedaży terenów skutkować będzie zwiększonymi wpływami podatkowymi, zasilając budżet gminy. Prognozuje się przyrost podatku na skutek zmiany podatku rolnego na podatek od nieruchomości.

Znacznego wzrostu wpływów podatkowych należy spodziewać się po wybudowaniu i oddaniu do użytkowania budynków o funkcjach wynikających z przeznaczenia terenów (podatek naliczany od powierzchni użytkowej budynków).

Uzasadnienie do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

Rozwiązania planistyczne powodują, że gmina nie poniesie kosztów związanych z koniecznością wykupienia gruntów pod drogi i inne tereny przestrzeni publicznych.

Ponadto w planie nie przewiduje się realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które stanowią zadania własne gminy.

Nie wystąpią również obciążenia finansowe za negatywne skutki wywołane na nieruchomościach, o których mowa w art. 36 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Gmina poniesie koszty opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.