DZIENNIK URZĘDOWY
WOJEWÓDZTWA WARMIŃSKO-MAZURSKIEGO

Olsztyn, dnia 9 kwietnia 2021 r.

Poz. 1281

Podpisany przez:
Magdalena Madejska
Data: 2021-04-09 12:58:41

UCHWAŁA NR XXXI/257/2020
RADY MIEJSKIEJ W GOŁDAPI

z dnia 29 grudnia 2020 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na wschód od ulicy Stadionowej w Gołdapi.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2020 r. poz. 293, 471, 782, 1086, 1378) oraz art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2020 r. poz. 713, 1378) Rada Miejska w Gołdapi po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Gołdap, uchwala co następuje:

§ 1. Uchwala się Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego na wschód od ulicy Stadionowej w Gołdapi, zwany dalej planem.

§ 2. Zakres i granice planu zostały określone w Uchwale Nr XIV/128/2019 Rady Miejskiej w Gołdapi z dnia 30 września 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego kwartału miasta Gołdap, ograniczonego ulicą Stadionową, rzeką Gołdapą i torem kolejowym.

§ 3. Uchwalony plan składa się:

1) z tekstu stanowiącego treść niniejszej uchwały;

2) z rysunku planu w skali 1:1000 stanowiącego załącznik nr 1 do niniejszej uchwały, zatytułowanego „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego na wschód od ulicy Stadionowej w Gołdapi”;

3) z rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu oraz rozstrzygnięcia o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania stanowiących odpowiednio załączniki nr 2 i 3 do niniejszej uchwały;

4) z danych przestrzennych stanowiących załącznik nr 4 do niniejszej uchwały.

Rozdział 1.
Ustalenia ogólne – dotyczące całego terenu objętego planem

§ 4. Przedmiotem ustaleń planu są:

1) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

2) przeznaczenia terenów określone symbolami:

- MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,

- KDW – tereny dróg wewnętrznych;

3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;

4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;

5) zasady kształtowania krajobrazu;

6) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej;

7) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;

8) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu;

9) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie;

10) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;

11) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu;

12) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej i komunikacji;

13) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;

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

§ 5. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

1) adaptacja – należy przez to rozumieć możliwość zachowania istniejącego obiektu budowlanego, który może podlegać rozbudowie, nadbudowie i przebudowie łącznie ze zmianą funkcji na zasadach określonych w ustaleniach szczegółowych dla danego terenu elementarnego;

2) linii rozgraniczającej tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania – należy przez to rozumieć linię obowiązującą, która nie może ulec przesunięciu w wyniku realizacji planu i która rozdziela tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

3) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć wyznaczoną na rysunku planu linię, której nie może przekroczyć elewacja budynku, z możliwością wysunięcia okapów i gzymsów do 0,5 m – w miejscach, gdzie nie oznaczono linii zabudowy odległość od granicy działki należy przyjmować zgodnie z przepisami odrębnymi;

4) terenie elementarnym – należy przez to rozumieć teren wydzielony linią rozgraniczającą i oznaczony odrębnym symbolem.

§ 6. 1. Rysunek planu obowiązuje w następującym zakresie oznaczeń i symboli:

1) granic planu;

2) przeznaczenia terenów;

3) linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

4) nieprzekraczalnych linii zabudowy.

§ 7. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego zostały określone poprzez ustalenie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla poszczególnych terenów elementarnych;

2) w zakresie kolorystyki i wykończenia obiektów budowlanych na całym obszarze planu ustala się:

   a) zakaz stosowania dysharmonicznej kolorystyki elewacji;

   b) dopuszcza się stosowanie elewacji z przewagą kolorów: bieli, beży, szarości;

   c) wykończenie elewacji z zastosowaniem tynków, okładzin, cegły ceramicznej, kamienia, drewna lub okładzin drewnopodobnych oraz elementów ze stali i szkła;

   d) na elewacjach budynków dopuszcza się stosowanie rozwiązań zapewniających naturalną wegetację roślin;

   e) ustala się obowiązek realizacji dachów w kolorze ceglastej czerwieni, brązu lub grafitu;

3) w zakresie ogrodzeń na całym obszarze planu ustala się:

a) od strony dróg wewnętrznych zakaz stosowania ogrodzeń wyższych niż 1,8 m oraz ogrodzeń wykonanych z prefabrykowanych elementów żelbetowych;

b) dopuszcza się możliwość realizacji żywopłotów lub nasadzeń z roślin pnących;

4) w zakresie zasad rozmieszczania reklam na całym obszarze planu ustala się:

a) zakaz lokalizacji reklam i szyldów na ogrodzeniach, oknach budynków, rusztowaniu lub wyposażeniu placu budowy,

b) zakaz lokalizacji reklam emitujących światło oraz reklam z oświetleniem pulsacyjnym;

c) na każdym budynku dopuszcza się lokalizację jednego szyldu o powierzchni nie większej niż 2 m² dla każdego podmiotu prowadzącego działalność w tym budynku.

5) w zakresie uniwersalnego projektowania ustala się nakaz dostosowania przestrzeni publicznych oraz obiektów użyteczności publicznej do potrzeb osób o zróżnicowanych ograniczeniach mobilności i percepcji, w tym osób niepełnosprawnych oraz osób starszych, w szczególności poprzez minimalizowanie przeszkód lub ograniczeń architektonicznych, cyfrowych oraz informacyjno-komunikacyjnych.

§ 8. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

a) na całym terenie obowiązuje zakaz lokalizacji przedsięwzięć zaliczanych do mogących zawsze i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko,

b) w granicach planu wprowadza się zakaz lokalizacji przedsięwzięć powodujących przekroczenie dopuszczalnych poziomów szkodliwych lub uciążliwych oddziaływań na środowisko, w tym w szczególności uciążliwych lub szkodliwych odpadów oraz pogorszenia warunków użytkowania terenów sąsiadujących np. poprzez emisję zapachów, dymów lub składowania nieestetycznych odpadów w eksponowanym miejscu,

c) teren objęty planem zlokalizowany jest na obszarze Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 202 Sandr Gołda oraz na obszarze projektowanego obszaru ochronnego GZWP nr 202, w granicach których obowiązują przepisy odrębne;

d) dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku zostały określone w ustaleniach szczegółowych dla terenów elementarnych zawartych w § 8 niniejszej uchwały.

§ 9. Zasady kształtowania krajobrazu:

1) zasady kształtowania krajobrazu w zakresie elementów przestrzennych wpływających na walory krajobrazowe zostały określone w § 7 poprzez ustalenie parametrów, formy ogrodzenia, materiałów i kolorystyki obiektów budowlanych oraz zasad lokalizacji reklam i szyldów;

2) zasady kształtowania krajobrazu w zakresie ochrony walorów estetyczno-widokowych zostały określone w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów elementarnych poprzez ustalenie parametrów i wskaźników zabudowy.

§ 10. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej: w granicach planu nie występują obszary i obiekty wpisane do wojewódzkiego rejestru zabytków nieruchomych, gminnej ewidencji zabytków oraz stanowisk archeologicznych, w tym ujętych w systemie AZP.

§ 11. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

1) w granicach planu przestrzenią publiczną są tereny dróg wewnętrznych oznaczone symbolami KDW;

2) zasady umieszczania w przestrzeni publicznej obiektów małej architektury, urządzeń technicznych i reklam zostały określone w § 7 niniejszych ustaleń oraz w ustaleniach szczegółowych dla danego terenu elementarnego.

§ 12. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

1) w granicach planu nie wyznacza się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości;

2) dla procedur scalania i podziału nieruchomości wszczętych na podstawie przepisów o gospodarce nieruchomościami należy:

a) uwzględnić ustalenia szczegółowe dotyczące zasad podziału, w tym w zakresie minimalnej powierzchni działek budowlanych i minimalnej szerokości frontu działki,

b) określić minimalną szerokość frontu działki na poziomie 20 m, jeśli w ustaleniach szczegółowych nie została ustalona minimalna szerokość frontu działki;

c) ustalić kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego w przedziale od 60 do 120 stopni.

§ 13. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu: w granicach planu nie wyznacza się:

a) obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej,

b) obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji,

c) terenów pod budowę obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m^2;

d) terenów pod budowę urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW oraz ich stref ochronnych.

§ 14. Tymczasowy sposób zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu - nie ustala się tymczasowego sposobu zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu.

§ 15. Ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów:

1) tereny górnicze – nie występują;

2) obszary szczególnego zagrożenia powodzią – nie występują;

3) obszary osuwania się mas ziemnych – nie występują;

4) krajobrazy priorytetowe określone w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa – nie występują.

§ 16. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

1) adaptuje się istniejące sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;

2) dopuszcza się przebudowę istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz budowę nowych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej na zasadach określonych w przepisach odrębnych, pod warunkiem,

że nie kolidują z ustaleniami planu;

3) ustala się zasadę prowadzenia nowych sieci infrastruktury technicznej jako podziemnych;

4) dopuszcza się realizację instalacji do produkcji energii ze źródeł odnawialnych takich jak: panele fotowoltaiczne i kolektory słoneczne oraz pompy ciepła na zasadach określonych w przepisach odrębnych;

5) w zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:

a) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej,

b) przy projektowaniu sieci wodociągowej należy uwzględniać wymagania dotyczące zaopatrywania w wodę do celów przeciwpożarowych zgodnie z przepisami odrębnymi;

6) w zakresie odprowadzania ścieków sanitarnych ustala się: odprowadzanie ścieków sanitarnych do sieci kanalizacji sanitarnej;

7) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych ustala się:

a) wody opadowe i roztopowe z nawierzchni utwardzonych dróg, parkingów i placów manewrowych należy odprowadzać zgodnie z przepisami odrębnymi, w szczególności dotyczącymi prawa wodnego oraz ochrony środowiska,

b) wody opadowe i roztopowe z powierzchni dachów należy odprowadzić do kanalizacji deszczowej lub zagospodarować w granicach własnej działki bez szkody dla gruntów sąsiednich zgodnie z przepisami odrębnymi;

8) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:

a) adaptuje się istniejące sieci i urządzenia elektroenergetyczne, w tym stacje transformatorowe i linie napowietrzne oraz linie kablowe,

b) lokalizację obiektów budowlanych w stosunku do sieci i urządzeń elektroenergetycznych należy realizować zgodnie z przepisami odrębnymi,

c) dopuszcza się przebudowę oznaczonej na rysunku planu sieci elektroenergetycznej;

9) zaopatrzenie w gaz należy realizować z sieci gazowej, a lokalizację obiektów budowlanych w stosunku

do sieci gazowej należy realizować na zasadach określonych w przepisach odrębnych;

10) w zakresie wyposażenia w sieć telekomunikacyjną ustala się:

a) linie telekomunikacyjne należy projektować i realizować na zasadach określonych w przepisach odrębnych,

b) w przypadku kolizji projektowanych obiektów z urządzeniami telekomunikacyjnymi należy

je przebudować i dostosować do projektowanego zagospodarowania terenu na zasadach określonych w przepisach odrębnych;

11) w zakresie zaopatrzenia w ciepło ustala się wykorzystanie indywidualnych lub zbiorowych źródeł ciepła z użyciem technologii zapewniających zachowanie norm emisji spalin wynikających z przepisów odrębnych;

12) w zakresie usuwania odpadów stałych ustala się:

a) gospodarkę odpadami należy realizować zgodnie z przepisami odrębnymi, w tym z zasadami określonymi w regulaminie utrzymania czystości i porządku w gminie;

b) zakaz przetwarzania oraz tymczasowego magazynowania odpadów, a także przeróbki odpadów w granicach własnej działki lub terenu elementarnego.

§ 17. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

1) podstawowy układ komunikacyjny w granicach planu stanowi ulica Stadionowa, która zlokalizowana jest poza granicami planu;

2) ustala się obowiązek obsługi komunikacyjnej poszczególnych terenów elementarnych w granicach planu poprzez drogę wewnętrzną oznaczoną symbolem KDW,

3) minimalną liczbę oraz sposób realizacji miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową należy ustalić zgodnie z przepisami odrębnymi;

§ 18. W granicach planu nie przewiduje się inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, lokalnym oraz zadań własnych gminy.

Rozdział 2.
Ustalenia szczegółowe – dotyczące terenów elementarnych.

§ 20. Dla terenów elementarnych wydzielonych liniami rozgraniczającymi ustala się następujące warunki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

Symbol przeznaczenia terenu elementarnego	Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu elementarnego
MN.01 **MN.02**	**Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej** 1)adaptuje się istniejącą zabudowę; 2)tereny MN.01 i MN.02 znajdują się w strefie B ochrony uzdrowiskowej – obowiązują przepisy odrębne, w tym w szczególności ustawa z dnia 28 lipca 2005 roku o lecznictwie uzdrowiskowym, uzdrowiskach i obszarach ochrony uzdrowiskowej oraz o gminach uzdrowiskowych (Dz. U. z 2017 r. poz. 1056, ze zmianami); 3)zabudowę należy realizować jako wolnostojącą w ilości nie większej niż jeden budynek mieszkalny plus jeden budynek gospodarczy lub garażowy na jednej działce budowlanej; 4)minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych – 1000m^2; 5)nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;

	6)maksymalna wysokość zabudowy: dla budynków – 2 kondygnacje nadziemne, jednak nie więcej niż 9,0 m, dla pozostałych obiektów budowlanych i urządzeń technicznych – 6 m; 7)geometria dachów – dachy dwuspadowe z kalenicą w przybliżeniu prostopadłą lub równoległą do drogi przylegającej, o symetrycznym kącie nachylenia połaci głównych zawartym w przedziale od 30 do 48 stopni; 8)w zakresie kolorystyki obiektów budowlanych, ogrodzeń i reklam obowiązują ustalenia zawarte w §7; 9)maksymalny udział powierzchni zabudowy do powierzchni działki budowlanej: 0,30; 10)minimalna i maksymalna intensywność zabudowy: od 0,05 do 0,60; 11)minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 40%; 12)wprowadza się nakaz zachowania istniejącego zbiornika wodnego na terenie MN.02 jako potencjalnego miejsca bytowania i rozrodu zwierząt objętych ochroną gatunkową; 13)miejsca do parkowania należy lokalizować w granicach własnej działki w liczbie nie mniejszej niż 2 miejsca na 1 budynek mieszkalny; 14)ustala się dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej zgodnie z przepisami odrębnymi.
KDW.01	**Teren dróg wewnętrznych** 1)teren KDW.01 znajdują się w strefie B ochrony uzdrowiskowej – obowiązują przepisy odrębne, w tym w szczególności ustawa z dnia 28 lipca 2005 roku o lecznictwie uzdrowiskowym, uzdrowiskach i obszarach ochrony uzdrowiskowej oraz o gminach uzdrowiskowych (Dz. U. z 2017 r. poz. 1056, ze zmianami); 2)minimalna szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu; 3)minimalna szerokość jezdni – zgodnie z przepisami odrębnymi; 4)dopuszcza się lokalizację sieci infrastruktury technicznej; 5)miejsca do parkowania należy lokalizować zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 3.
Ustalenia końcowe.

§ 21. Ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 30%.

§ 22. W granicach planu traci moc uchwała nr XLII/229/02 Rady Miejskiej w Gołdapi z dnia 30 kwietnia 2002 roku w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego kwartału miasta Gołdap, ograniczonego ulicą Stadionową, rzeką Gołdapą i torem kolejowym.

§ 23. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Gołdapi.

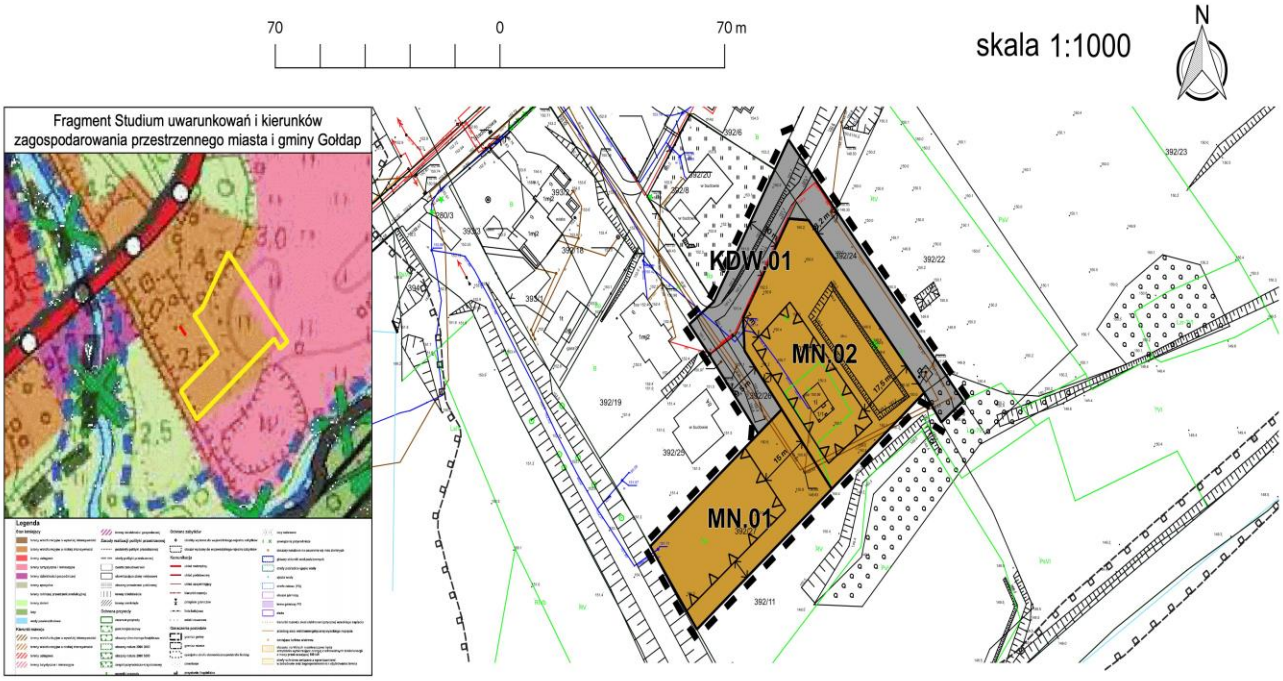
§ 24. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko – Mazurskiego.

Przewodniczący Rady
Miejskiej

Wojciech Hołdyński

Załącznik Nr 1 do Uchwały
Nr XXXI/257/2020
Rady Miejskiej w Gołdapi
Z dnia 29 grudnia 2020 r.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego na wschód od ulicy Stadionowej w Gołdapi



Legenda

OZNACZENIA OGÓLNE

granica planu

linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania

nieprzekraczalna linia zabudowy

PRZEZNACZENIE TERENÓW

MN - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej

KDW - tereny dróg wewnętrznych

Załącznik Nr 2 do Uchwały
Nr XXXI/257/2020
Rady Miejskiej w Gołdapi
z dnia 29 grudnia 2020 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na wschód od ulicy Stadionowej w Gołdapi wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 26 października 2020 r. do 16 listopada 2020 r. w siedzibie Urzędu Miejskiego w Gołdapi, uwagi można było składać do dnia 30 listopada 2020 r.

Podczas wyłożenia projektu ww. planu miejscowego do publicznego wglądu oraz w wyznaczonym terminie, zgodnie z art. 17 pkt 11 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 ze zm.), do Burmistrza Gołdapi uwagi nie wpłynęły.

Załącznik Nr 3 do Uchwały
Nr XXXI/257/2020
Rady Miejskiej w Gołdapi
z dnia 29 grudnia 2020 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania

Na terenie objętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego na wschód od ulicy Stadionowej w Gołdapi nie przewiduje się realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr XXXI/257/2020
Rady Miejskiej w Gołdapi
z dnia 29 grudnia 2020 r.
Zalacznik4.xml

Dane przestrzenne
Zgodnie z art. 67a ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2020 r. poz. 293, 471, 782, 1086, 1378) dane przestrzenne tworzone dla miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na wschód od ulicy Stadionowej w Gołdapi stanowią załącznik do uchwały.