



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA WARMIŃSKO-MAZURSKIEGO

Olsztyn, dnia 14 grudnia 2020 r.

Poz. 5115

UCHWAŁA NR XXVIII/238/2020 RADY MIEJSKIEJ W GOŁDAPI

z dnia 27 października 2020 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru Suwalskiej Specjalnej Strefy Ekonomicznej, Podstrefy Gołdap, położonego na południowy - wschód od ulicy Ekonomicznej w Niedzwicy

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) 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) 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 dla części obszaru Suwalskiej Specjalnej Strefy Ekonomicznej, Podstrefy Gołdap, położonego na południowy - wschód od ulicy Ekonomicznej w Niedzwicy, zwany dalej planem.

§ 2. Zakres i granice planu zostały określone w Uchwale Nr XIII/110/2019 Rady Miejskiej w Gołdapi z dnia 28 sierpnia 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Suwalskiej Specjalnej Strefy Ekonomicznej, Podstrefy Gołdap zatwierdzonego uchwałą nr XXX/225/98 Rady Miejskiej w Gołdapi z dnia 06 kwietnia 1998r., w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Suwalskiej Specjalnej Strefy Ekonomicznej, Podstrefy Gołdap, ogłoszoną w Dzienniku Urzędowym Województwa Suwalskiego nr 24, poz.137.

§ 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 dla części obszaru Suwalskiej Specjalnej Strefy Ekonomicznej, Podstrefy Gołdap, położonego na południowy - wschód od ulicy Ekonomicznej w Niedzwicy”;
- 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.

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:
 - P – tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów,

- KD – tereny dróg publicznych;

- 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) budynku adaptowanym – należy przez to rozumieć budynek istniejący do zachowania, 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 (RAL 9003, 9010, 9016), beży (RAL 1000, 1001 1015), zieleni (RAL od 6000 do 6037), czerwieni (RAL 2002, 3003, 3004, 3011, 3016, 3020, 3028), szarości (RAL od 7000 do 7015 oraz od 7035 do 7047, 9002, 9018);

- 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;
- 3) w zakresie ogrodzeń na całym obszarze planu ustala się:
- a) od strony dróg publicznych zakaz stosowania ogrodzeń wyższych niż 2,0 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) na każdej działce budowlanej dopuszcza się lokalizację jednego wolnostojącego nośnika reklamowego o powierzchni do 6 m² lub pylonu reklamowego o wysokości nie większej niż 14,0 m związanego z prowadzoną działalnością przy wjeździe na teren,
 - b) zakaz umieszczania nośników reklamowych w pasach drogowych i na ogrodzeniach,
 - c) zakaz stosowania nośników reklamowych z zastosowanym oświetleniem pulsacyjnym,
 - d) dopuszcza się lokalizację nośników reklamowych na elewacjach budynków, w tym reklam przestrzennych, o powierzchni do 6 m² na jednej elewacji.
- 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 znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego,
 - b) w odniesieniu do przedsięwzięć zaliczanych do mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko obowiązują przepisy w zakresie ochrony środowiska,
 - c) w granicach planu wprowadza się zakaz lokalizacji zakładów stwarzających zagrożenie dla życia i zdrowia ludzi, a w szczególności zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnej awarii przemysłowej,
 - d) 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,
- e) teren objęty planem zlokalizowany jest na obszarze Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 202 Sandr Gołdap, w granicach którego obowiązują przepisy odrębne.

§ 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 przestrzeni publicznej są tereny dróg publicznych oznaczone symbolami KD;
- 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. Szczegółne 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 m²;
- 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 (audyt krajobrazowy województwa warmińsko-mazurskiego nie został sporządzony).

§ 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
 - c) zakaz termicznego przekształcania odpadów.

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

- 1) podstawowy układ komunikacyjny w granicach planu stanowi ulica Ekonomiczna, która zlokalizowana jest poza granicami planu;
- 2) powiązanie z układem komunikacyjnym wyższego rzędu poprzez ul. Strefową do ul. Gumbińskiej w ciągu drogi krajowej nr 65;
- 3) ustala się obowiązek obsługi komunikacyjnej poszczególnych terenów elementarnych w granicach planu poprzez istniejące drogi publiczne oznaczone symbolem KD oraz ul. Strefową położoną poza granicami planu,
- 4) 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
P.01	Tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów 1) zabudowę i zagospodarowanie terenu związane z przeznaczeniem podstawowym należy realizować jako celowo komponowane, spójne założenie, ze szczególnym zachowaniem ekspozycji od strony dróg publicznych; 2) adaptuje się istniejącą zabudowę; 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych – 1000m²; 4) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, 6 m od granicy działki ewidencyjnej od strony drogi publicznej; 5) maksymalna wysokość zabudowy: dla budynków – 14,0 m, dla pozostałych obiektów budowlanych i urządzeń technicznych – 40 m; 6) geometria dachów – dachy wielospadowe o kącie nachylenia połaci głównych zawartym w przedziale od 2 do 30 stopni; 7) w zakresie kolorystyki obiektów budowlanych, ogrodzeń i reklam obowiązują ustalenia zawarte w §7; 8) maksymalny udział powierzchni zabudowy do powierzchni działki budowlanej: 0,70; 9) minimalna i maksymalna intensywność zabudowy: od 0,01 do 1,80; 10) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 10%; 11) odległość obiektów budowlanych od granicy (konturu) lasu należy przyjąć zgodnie z przepisami odrębnymi; 12) miejsca do parkowania należy lokalizować w granicach własnej działki lub na terenie parkingu ogólnodostępnego w liczbie nie mniejszej niż 1 miejsce na każdym 5 zatrudnionych.
KD.01	Teren drogi publicznej 1) ulica Przemysłowa w klasie technicznej D – dojazdowej; 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.
KD.02	Teren drogi publicznej 1) fragment ulicy Strefowej w klasie technicznej Z – zbiorczej; 2) dopuszcza się lokalizację sieci infrastruktury technicznej; 3) 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 XXX/225/98 Rady Miejskiej w Gołdapi z dnia 6 kwietnia 1998 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Suwalskiej Specjalnej Strefy Ekonomicznej, Podstrefy Gołdap ogłoszoną w Dzienniku Urzędowym Województwa Suwalskiego nr 24, poz.137.

§ 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

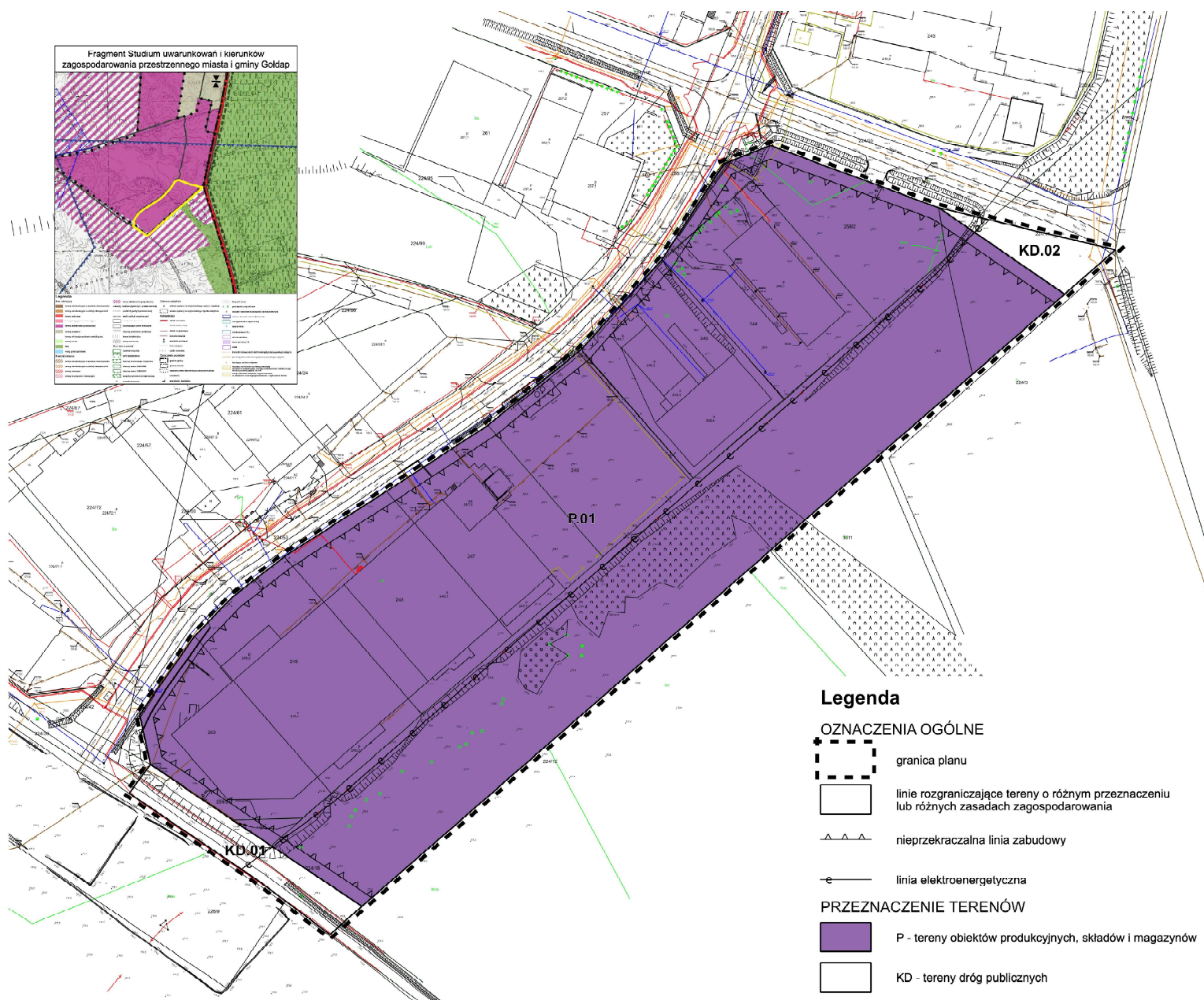
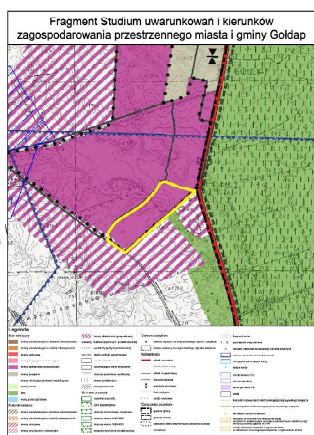
Wojciech Hołdyński

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr XXVIII/238/2020
Rady Miejskiej w Gołdapi
z dnia 27 października 2020 r.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru
Suwalskiej Specjalnej Strefy Ekonomicznej, Podstrefy Gołdap,
położonego na południowy - wschód od ulicy Ekonomicznej w Niedrzwicy

100 0 100 m

skala 1:1000



Załącznik Nr 2 do Uchwały
Nr XXVIII/238/2020
Rady Miejskiej w Gołdapi
z dnia 27 października 2020 r.

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

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru Suwalskiej Specjalnej Strefy Ekonomicznej, Podstrefy Gołdap, położonego na południowy - wschód od ulicy Ekonomicznej w Niedrzwicy wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 31 sierpnia 2020 r. do 21 września 2020 r. w siedzibie Urzędu Miejskiego w Gołdapi, uwagi można było składać do dnia 6 października 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 XXVIII/238/2020
Rady Miejskiej w Gołdapi
z dnia 27 października 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 dla części obszaru Suwalskiej Specjalnej Strefy Ekonomicznej, Podstrefy Gołdap, położonego na południowy - wschód od ulicy Ekonomicznej w Niedrzwicy nie przewiduje się realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy.