

UCHWAŁA Nr LI/321/10
Rady Miejskiej w Gołdapi
z dnia 15 września 2010 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miasta Gołdap położonego między obwodnicą Gołdapi, ulicą Wojska Polskiego, projektowaną ulicą łączącą ul. Wojska Polskiego z ul. Osiedle I, ulicą Osiedle I i ulicą Konstytucji 3 Maja

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591, z późniejszymi zmianami) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717, z późniejszymi zmianami) oraz po stwierdzeniu zgodności poniższych ustaleń z ustaleniami Zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Gołdap, Rada Miejska w Gołdapi uchwała, co następuje:

Rozdział I
Przepisy ogólne

§1. 1. W związku z uchwałą Nr XXXV/223/09 Rady Miejskiej w Gołdapi z dnia 26 maja 2009r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miasta Gołdap położonego między obwodnicą Gołdapi, ulicą Wojska Polskiego, projektowaną ulicą łączącą ul. Wojska Polskiego z ul. Osiedle I, ulicą Osiedle I i ulicą Konstytucji 3 Maja uchwała się „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części miasta Gołdap położonego między obwodnicą Gołdapi, ulicą Wojska Polskiego, projektowaną ulicą łączącą ul. Wojska Polskiego z ul. Osiedle I, ulicą Osiedle I i ulicą Konstytucji 3 Maja”, zwany dalej planem.

2. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) rysunek planu zatytułowany „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części miasta Gołdap położonego między obwodnicą Gołdapi, ulicą Wojska Polskiego, projektowaną ulicą łączącą ul. Wojska Polskiego z ul. Osiedle I, ulicą Osiedle I i ulicą Konstytucji 3 Maja” opracowany w skali 1: 1000, stanowiący załącznik nr 1 do uchwały;
 - 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2 do uchwały;
 - 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiące załącznik nr 3 do uchwały.
3. Granice obszaru objętego planem określono na załączniku nr 1 do uchwały.

§2. Ilekroć w uchwale występuje termin:

1. **linia rozgraniczająca** – należy przez to rozumieć linię rozgraniczającą tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
2. **obowiązująca linia zabudowy** - należy przez to rozumieć linię, w której musi być umieszczona ściana frontowa projektowanego budynku lub co najmniej 60% jej długości, bez prawa jej przekraczania w kierunku linii rozgraniczającej; obowiązująca linia zabudowy nie dotyczy takich elementów architektonicznych budynku jak: balkon, wykusz, schody, taras, gzyms, okap dachu, rynna, wiatrołap oraz innych detali wystroju architektonicznego budynku wysuniętych poza tę linię nie więcej niż 2,0 m;
3. **nieprzekraczalna linia zabudowy** - należy przez to rozumieć linię, w której może być umieszczona ściana frontowa projektowanego budynku bez prawa jej przekraczania w kierunku linii rozgraniczającej, za wyjątkiem takich elementów architektonicznych, jak: balkon, wykusz, schody, taras, gzyms, okap dachu, rynna, wiatrołap oraz innych detali wystroju architektonicznego;
4. **warunki zabudowy i sposób zagospodarowania terenu** – należy przez to rozumieć parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu;
5. **szerokość frontu działki** – należy przez to rozumieć szerokość frontową działki mierzoną od strony drogi;
6. **obiekty obsługi komunikacji samochodowej** - należy przez to rozumieć parkingi, place manewrowe, garaże, stacje obsługi pojazdów samochodowych, w tym stacje paliw, warsztaty napraw samochodowych, stacje diagnostyczne, punkty sprzedaży samochodów, części samochodowych i akcesoriów;
7. **usługi komercyjne** – należy przez to rozumieć: obiekty handlu, gastronomii, kultury, nieuciążliwych dla otoczenia punktów drobnych napraw, nieuciążliwych warsztatów rzemieślniczych, a także różnego typu biur, przedstawicielstw

firm i hoteli za wyjątkiem obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m². Inne niż wymienione usługi mogą być lokalizowane tylko pod warunkiem, że są obiektami obsługującymi mieszkańców miasta, nieuciążliwymi dla otoczenia;

8. **obiekty produkcyjne, składy i magazyny** - należy przez to rozumieć funkcje, takie jak: magazyny, hurtownie i warsztaty produkcyjne.

§3. Ustaleniami planu na rysunku planu są:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) obowiązujące linie zabudowy;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 5) przeznaczenie terenu;
- 6) postulowany podział na działki budowlane;
- 7) przebieg ciągu pieszo – rowerowego;
- 8) postulowany kierunek głównego wjazdu.

§4. Ustala się podział obszaru planu, o którym mowa w §1 ust 1 na tereny określone na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczonymi symbolami: 1U/P/Uks, 2Uks, 3U/P, 4Uks, 5U/MN, 6MN/U, 7MN/U, 8MN, 9U/MN, 10MN/U, 11E, 12K, 13ZP, 14ZP, 1KDG, 2KDZ, 3KDD, 4KDD, 5KDD, 6KDD, 7KDD, 8KDD, 9KDD.

§5. Przeznaczenie terenów, o których mowa w §4 oznaczono na rysunku planu symbolami:

- 1) **MN** - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) **MN/U** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług;
- 3) **U/MN** – tereny zabudowy usługowej z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 4) **U/P/Uks** – tereny zabudowy usługowej, obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz obiektów obsługi komunikacji samochodowej;
- 5) **U/P**– tereny zabudowy usługowej, obiektów produkcyjnych, składów i magazynów;
- 6) **Uks** – tereny zabudowy usługowej z dopuszczeniem lokalizacji obiektów komunikacji samochodowej;
- 7) **ZP** - tereny zieleni urządzonej;
- 8) **E** – tereny obiektów i urządzeń elektroenergetycznych;
- 9) **K** – tereny obiektów i urządzeń kanalizacyjnych;
- 10) **KDG**– tereny dróg publicznych-głównych;
- 11) **KDZ** – tereny dróg publicznych-zbiorczych;
- 12) **KDD** – tereny dróg publicznych-dojazdowych.

§6. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1. Zabudowę należy lokalizować zgodnie z obowiązującymi i nieprzekraczalnymi liniami zabudowy określonymi na rysunku planu.
2. Dopuszcza się na lokalizację budynków garażowych i gospodarczych przy granicy działek budowlanych; budynki garażowe i gospodarcze realizowane na różnych działkach przy ich wspólnych granicach winny mieć jednakowe parametry zabudowy, takie jak: wysokość górnej krawędzi elewacji, kształt i wysokość dachów, rozwiązania materiałowe.
3. Zakazuje się lokalizacji obiektów i budynków tymczasowych (z wyjątkiem obiektów zaplecza budów na czas ich realizacji), budynków prowizorycznych i garaży blaszanych.
4. Projektowane obiekty usługowe, produkcyjne, magazyny i składy należy otaczać szpalerami zieleni izolacyjnej, podkreślającymi strukturę przestrzenną oraz podziały funkcjonalne i własnościowe.

5. Na terenach zabudowy mieszkaniowej MN, MN/U, U/MN dla budynków o dachach pochyłych ustala się kolorystykę pokrycia dachowego w odcieniach czerwieni, brązu i grafitu.

§7. Ustalenia dotyczące ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

1. Na podstawie ustawy z dnia 28 lipca 2005 r. o lecznictwie uzdrowiskowym, uzdrowiskach i obszarach ochrony uzdrowiskowej oraz gminach uzdrowiskowych (Dz. U. Nr 167, poz. 1399 z późn. zm.) oraz Uchwałą Nr XXVIII/162/2008 Rady Miejskiej w Gołdapi z dnia 24 listopada 2008 r. w sprawie ustanowienia statutu uzdrowiska Gołdap oraz Uchwałą Nr XLI/249/09 Rady Miejskiej w Gołdapi z dnia 5 listopada 2009 r. w sprawie zmiany uchwały w sprawie ustanowienia statutu uzdrowiska Gołdap teren objęty opracowaniem planu znajduje się w granicach strefy „C” ochrony uzdrowiskowej.
2. Należy w maksymalnym stopniu zachować istniejące wartościowe zadrzewienia.
3. W terenie zagospodarowanym i zabudowanym należy chronić glebę odsłoniętą; w miarę możliwości należy ograniczać jej przykrycia, w szczególności betonem i asfaltem.
4. Zbędne masy ziemne powstające w czasie realizacji inwestycji należy zagospodarować w granicach własnej działki lub zgodnie z planem gospodarki odpadami dla miasta, stosownie do przepisów odrębnych.
5. Zakazuje się prowadzenia unieszkodliwiania odpadów, w tym składowisk odpadów, magazynowanie i odzysk odpadów innych niż komunalne może odbywać się jedynie na zasadach określonych w przepisach o odpadach.
6. Energia cieplna powinna pochodzić z przyjaznych dla środowiska źródeł.
7. Gromadzenie i usuwanie odpadów komunalnych należy oprzeć o istniejący system gospodarki odpadami, zgodnie z przepisami o odpadach.
8. Na terenach przeznaczonych do działalności produkcyjnej, składowania i magazynowania oraz działalności usługowej należy zapewnić ochronę istniejącej w granicach i poza granicami opracowania planu zabudowy mieszkaniowej przed hałasem, stosując rozwiązania techniczne zapewniające właściwe warunki akustyczne w budynkach mieszkalnych, wynikające z przepisów odrębnych.
9. Wszelkie oddziaływania związane z planowanym przedsięwzięciem nie mogą powodować przekroczenia standardów jakości środowiska, określonych przepisami odrębnymi, poza terenem do którego inwestor posiada tytuł prawny.
10. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN), terenów zabudowy mieszkaniowej i usług (MN/U) należy zachować dopuszczalne poziomy hałasu odpowiednio jak dla terenów mieszkaniowych jednorodzinnych i terenów mieszkaniowo - usługowych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§8. Ustalenia dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków: w razie natrafienia w trakcie prac ziemnych na obiekty archeologiczne należy niezwłocznie powiadomić odpowiedni organ służby ochrony zabytków, a następnie przystąpić do archeologicznych badań ratunkowych na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

§9. Ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych: wszelkie ingerencje w środowisko gruntowo-wodne dla potrzeb lokalizacji obiektów budowlanych i budowli winny być prowadzone w oparciu o wytyczne zawarte w przepisach szczególnych i odrębnych.

§10. Ustalenia dotyczące szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:

1. Na terenie opracowania planu znajdują się linie napowietrzne średniego i niskiego napięcia, dla których należy zachować wymagany normami teren pasa ochronnego. W przypadku kolizji projektowanych obiektów z urządzeniami elektroenergetycznymi należy je dostosować do projektowanego zagospodarowania przestrzennego terenu zgodnie z obowiązującymi normami i przepisami. Lokalizacja zabudowy w obrębie terenu pasa ochronnego wymaga uzgodnienia z właściwym zarządcą sieci z uwzględnieniem zachowania standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych.
2. Zakazuje się lokalizowania obiektów, jeżeli negatywne oddziaływanie z nimi związane przenikałoby na teren nieruchomości należących do osób trzecich i byłoby w konflikcie z obecną lub planowaną funkcją tych nieruchomości.

§11. Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

1. Powiązania komunikacyjne z zewnętrznym układem komunikacyjnym miejskim i ponadlokalnym zapewniają w szczególności: drogi główne i zbiorcze określone na rysunku planu symbolami: 1KDG i 2KDZ oraz drogi dojazdowe określone na rysunku planu symbolami: 3KDD, 4KDD, 5KDD, 6KDD, 7KDD, 8KDD i 9KDD.
2. Dla zapewnienia pełnej obsługi komunikacyjnej obszaru zezwala się na realizację innych niż wyznaczone w planie dróg wewnętrznych, w ramach zagospodarowania terenu, pod warunkiem zachowania minimalnej szerokości 8,0 m w

liniach rozgraniczających, a zabudowę należy lokalizować w odległości nie mniejszej niż 6,0 m od pasa drogowego tych dróg.

3. W obrębie poszczególnych terenów należy zapewnić odpowiednią liczbę miejsc postojowych oraz garażowych zaspokajającą potrzeby w zakresie parkowania i postoju samochodów z uwzględnieniem warunków technicznych określonych w przepisach odrębnych, jednak nie mniej niż:

- 1) dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych – min. 2 stanowiska dla każdego budynku;
- 2) dla obiektów produkcyjnych, magazynowych i składowych – min. 1 stanowisko na 2-ch zatrudnionych;
- 3) dla obiektów i lokali usługowych – min. 1 stanowisko na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej;
- 4) dla obiektów handlowych – min. 1 stanowisko na każde rozpoczęte 20 m² powierzchni sprzedaży;
- 5) dla myjni samochodowej – min. 3 stanowiska na 1 stanowisko do mycia.

4. Tereny objęte planem będą obsługiwane pod względem komunikacji z przyległych dróg publicznych i wewnętrznych, na zasadach określonych w Rozdziale II.

§12. Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

1. Docelowo należy zapewnić wykonanie pełnego uzbrojenia w podstawowe sieci infrastruktury technicznej oraz podłączenia do nich terenu objętego planem.
2. Nowoprojektowane sieci i urządzenia uzbrojenia technicznego należy lokalizować na terenie dróg publicznych i wewnętrznych, a w uzasadnionych przypadkach również na terenach o innym przeznaczeniu.
3. Kierunki budowy i rozbudowy sieci uzbrojenia technicznego należy realizować zgodnie z opracowaniami dotyczącymi rozwoju sieci, na warunkach określonych z zarządcą sieci.
4. Zezwala się na lokalizację na obszarze planu sieci i urządzeń infrastruktury technicznej nie związanych z obsługą terenu objętego planem.
5. Dla zaopatrzenia w wodę plan ustala powiązanie terenu objętego planem z istniejącym i projektowanym układem sieci wodociągowej; adaptację, przebudowę, rozbudowę, wymianę, modernizację istniejącej sieci wodociągowej.
6. Dla odprowadzania i unieszkodliwiania ścieków plan ustala powiązanie terenu objętego planem z systemem kanalizacji sanitarnej; dopuszcza się tymczasowe odprowadzanie ścieków do bezodpływowych zbiorników na ścieki do czasu realizacji sieci kanalizacji sanitarnej zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi, które na podstawie Rozporządzenia Nr 56 z dnia 7 grudnia 2005 r. Wojewody Warmińsko-Mazurskiego oraz Krajowego Programu Oczyszczania Ścieków Komunalnych warunkują takie rozwiązanie do dnia nieprzekraczającego terminu 31 grudnia 2015 r..
7. Odprowadzenie ścieków z obiektów usługowych i produkcyjnych może nastąpić do sieci kanalizacji sanitarnej po spełnieniu wymogów wynikających z przepisów odrębnych, w tym ewentualnej konieczności podczyszczenia ścieków do odpowiednich parametrów, w uzgodnieniu z właściwym zarządcą tej sieci.
8. Dla zaopatrzenia w energię elektryczną plan ustala powiązanie terenu objętego planem z systemem zasilania poprzez rozbudowę istniejących linii napowietrznych (preferowana przebudowa na linie kablowe) lub kablowych średniego i niskiego napięcia oraz stacji transformatorowych.
9. W zakresie zaopatrzenia w energię ciepłą:
 - 1) dopuszcza się stosowanie paliw stałych i płynnych pod warunkiem spełnienia wymagań w przepisach prawa w zakresie ochrony powietrza,
 - 2) dopuszcza się stosowanie ogrzewania gazowego oraz systemy wykorzystujące odnawialne źródła energii: pompy ciepłe, kolektory słoneczne, energię elektryczną,
 - 3) jako ogrzewanie wspomagające w budynkach mieszkalnych można użyć kominków i pieców kominkowych, zgodnie z wymogami przepisów odrębnych.
10. W zakresie sieci telefonicznej – ustala się adaptację i rozbudowę istniejącej sieci telefonicznej podziemnej.
11. W zakresie odprowadzania wód opadowych - ustala się odprowadzenie wód opadowych do gruntu lub planowanej sieci kanalizacji deszczowej z uwzględnieniem przepisów odrębnych; z terenów komunikacyjnych przed odprowadzeniem ścieki winny być podczyszczone zgodnie z wymogami przepisów odrębnych, a dla terenów zabudowy mieszkaniowej i mieszkalno-usługowej dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych do gruntu zgodnie z przepisami odrębnymi.

12. Dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych z nawierzchni utwardzonych do istniejących rowów (za zgodą ich zarządcy), powierzchniowo oraz systemem kolektorów deszczowych.
13. Dopuszcza się przebudowę sieci uzbrojenia technicznego, kolidujących z projektowanym zainwestowaniem.
14. Ustala się obowiązek gospodarowania odpadami zgodnie z przepisami o odpadach.
15. W przypadku konieczności naruszenia systemu melioracyjnego należy zastosować rozwiązanie zgodnie z przepisami odrębnymi.

§13. Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków łączenia i podziału nieruchomości:

1. Sposób podziału nieruchomości określono na rysunku planu i w ustaleniach szczegółowych w Rozdziale II, z zastrzeżeniem §13 ust. 2.
2. Dopuszcza się wydzielenie działek pod lokalizację dróg wewnętrznych oraz urządzeń infrastruktury technicznej stosownie do potrzeb.
3. Nie zachodzi scalanie i podział nieruchomości w rozumieniu przepisów odrębnych.

§14. Ustalenia dotyczące sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania i użytkowania terenów – nie ustala się.

Rozdział II **Ustalenia szczegółowe**

§15. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1U/P/Uks**:

- 1) przeznaczenie terenu – zabudowa usługowa, obiekty produkcyjne, składy i magazyny oraz obiekty obsługi komunikacji samochodowej;
- 2) zasady podziału nieruchomości:
 - a) dopuszcza się podział terenu pod warunkiem zachowania minimalnej powierzchni nowo wydzielonych działek budowlanych – 4000,0 m²,
 - b) dopuszcza się łączenie działek.
- 3) warunki zabudowy i sposób zagospodarowania terenu:
 - a) dopuszczalne obiekty towarzyszące – obiekty małej architektury, urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej, parkingi;
 - b) zakazuje się lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000,0 m²;
 - c) na terenie jednostki ustala się zakaz lokalizacji stacji paliw;
 - d) powierzchnia zabudowy – maks. 60 % powierzchni działki budowlanej;
 - e) powierzchnia biologicznie czynna – min. 15 % powierzchni działki budowlanej;
 - f) wysokość zabudowy – maks. 15,0 m do kalenicy lub najwyższego punktu dachu;
 - g) geometria dachów – zezwala się na wszelkie rozwiązania połączeń dachowych.
- 4) zasady obsługi w zakresie komunikacji: dojazd z drogi publicznej-główniej 1KDG z uwzględnieniem postulowanego kierunku głównego wjazdu na teren z drogi serwisowej po uzgodnieniu szczegółowych warunków z zarządcą drogi oraz spełnieniu warunków technicznych zgodnie z przepisami odrębnymi, z dróg publicznych – dojazdowych 8KDD, 9KDD oraz z dróg serwisowych zlokalizowanych w pasie drogowym drogi krajowej nr 65 zlokalizowanej poza granicami opracowania planu;
- 5) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z §12.

§16. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **2Uks**:

- 1) przeznaczenie terenu – zabudowa usługowa z dopuszczeniem lokalizacji obiektów obsługi komunikacji samochodowej;
- 2) zasady podziału nieruchomości: należy wydzielić działkę geodezyjną zgodnie z liniami rozgraniczającymi teren;
- 3) warunki zabudowy i sposób zagospodarowania terenu:

- a) ustala się ograniczenie obiektów obsługi komunikacji samochodowej do następujących inwestycji: stacja paliw, myjnia samochodowa, salon sprzedaży samochodów, parkingi;
 - b) dopuszczalne obiekty towarzyszące - obiekty małej architektury, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej;
 - c) powierzchnia zabudowy – maks. 60 % powierzchni działki budowlanej;
 - d) powierzchnia biologicznie czynna – min. 15 % powierzchni działki budowlanej;
 - e) wysokość zabudowy – do 2 kondygnacji, jednak nie wyżej niż 12,0 m do kalenicy lub najwyższego punktu dachu;
 - f) geometria dachów – zezwala się na wszelkie rozwiązania połączeń dachowych;
- 4) zasady obsługi w zakresie komunikacji: dojazd z drogi publicznej-główniej 1KDG z uwzględnieniem postulowanego kierunku głównego wjazdu na teren z drogi serwisowej po uzgodnieniu szczegółowych warunków z zarządcą drogi oraz spełnieniu warunków technicznych zgodnie z przepisami odrębnymi, oraz z drogi publicznej – dojazdowej 9KDD z dopuszczeniem wjazdu przez teren 1U/P/Uks;
- 5) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej - zgodnie z §12.

§17. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **3U/P**:

- 1) przeznaczenie terenu – zabudowa usługowa, obiekty produkcyjne, składy i magazyny;
- 2) zasady podziału nieruchomości: należy wydzielić działki geodezyjne zgodnie z liniami rozgraniczającymi teren;
- 3) warunki zabudowy i sposób zagospodarowania terenu:
 - a) dopuszczalne obiekty towarzyszące – urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej, parkingi;
 - b) powierzchnia zabudowy – maks. 60 % powierzchni działki budowlanej;
 - c) powierzchnia biologicznie czynna – min. 15 % powierzchni działki budowlanej;
 - d) wysokość zabudowy – maks. 15,0 m do kalenicy lub najwyższego punktu dachu;
 - e) geometria dachów – zezwala się na wszelkie rozwiązania połączeń dachowych;
- 4) zasady obsługi w zakresie komunikacji: dojazd z drogi publicznej – dojazdowej 9KDD oraz z drogi serwisowej zlokalizowanej w pasie drogowym drogi krajowej nr 65 zlokalizowanej poza granicami opracowania planu;
- 5) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z §12.

§18. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **4Uks**:

- 1) przeznaczenie terenu – zabudowa usługowa z dopuszczeniem lokalizacji obiektów obsługi komunikacji samochodowej;
- 2) zasady podziału nieruchomości:
 - α) dopuszcza się podział terenu pod warunkiem zachowania minimalnej powierzchni nowo wydzielonych działek budowlanych – 4000,0 m²,
 - β) dopuszcza się łączenie działek.
- 3) warunki zabudowy i sposób zagospodarowania terenu:
 - a) przed realizacją obiektów należy wykonać badania gruntu w zakresie wytrzymałości gruntu i poziomu wody gruntowej;
 - b) zakazuje się lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000,0 m²;
 - c) dopuszczalne obiekty towarzyszące – obiekty małej architektury, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, parkingi;
 - d) powierzchnia zabudowy – maks. 60 % powierzchni działki budowlanej;
 - e) powierzchnia biologicznie czynna – min. 15 % powierzchni działki budowlanej;
 - f) wysokość zabudowy – maks. 14,0 m do kalenicy lub najwyższego punktu dachu;
 - g) geometria dachów – dachy dwuspadowe lub wielospadowe o połączeniach symetrycznych, o nachyleniu głównych połączeń dachowych 30° - 45°;

- 4) zasady obsługi w zakresie komunikacji: dojazd z drogi publicznej – głównej 1KDG, z drogi publicznej – zbiorczej 2KDZ oraz z drogi publicznej - dojazdowej 4KDD;
- 5) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z §12.

§19. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **5U/MN**:

- 1) przeznaczenie terenu – zabudowa usługowa z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) zasady podziału nieruchomości: dopuszcza się podział terenu pod warunkiem zachowania:
 - a) minimalnej powierzchni nowo wydzielonej działki budowlanej: 1500,0 m²,
 - b) minimalnej szerokości frontu działki budowlanej: 30,0 m.
- 3) warunki zabudowy i sposób zagospodarowania terenu:
 - a) przed realizacją obiektów należy wykonać badania gruntu w zakresie wytrzymałości gruntu i poziomu wody gruntowej;
 - b) na terenie jednej działki może być zlokalizowany tylko jeden budynek mieszkalny wolno stojący;
 - c) dopuszcza się lokalizację usług w parterze budynku mieszkalnego lub jako odrębne budynki usługowe;
 - d) dopuszczalne obiekty towarzyszące – budynki gospodarcze i garażowe;
 - e) powierzchnia zabudowy – maks. 40 % powierzchni działki budowlanej;
 - f) powierzchnia biologicznie czynna – min. 20 % powierzchni działki budowlanej;
 - g) wysokość zabudowy:
 - budynku usługowego, mieszkalnego – do 2 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe, jednak nie wyżej niż 10,0 m do kalenicy lub najwyższego punktu dachu;
 - budynku gospodarczego, garażowego – 1 kondygnacja nadziemna, nie wyżej niż 6,0 m do kalenicy lub najwyższego punktu dachu;
 - h) geometria dachów:
 - budynku usługowego, mieszkalnego: dachy dwuspadowe lub wielospadowe o połaciach symetrycznych, o nachyleniu głównych połaci dachowych 30° - 45°,
 - budynku gospodarczego, garażowego: jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe o połaciach symetrycznych, o nachyleniu głównych połaci dachowych do 45°;
- 4) usytuowanie głównej kalenicy bryły budynku równoległe do drogi publicznej obsługującej daną działkę budowlaną oznaczonej symbolem 4KDD;
- 5) zasady obsługi w zakresie komunikacji: dojazd z drogi publicznej – dojazdowej 4KDD;
- 6) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z §12.

§20. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **6MN/U**:

- 1) przeznaczenie terenu – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i usługi;
- 2) zasady podziału nieruchomości: dopuszcza się podział terenu pod warunkiem zachowania minimalnej powierzchni nowo wydzielonych działek budowlanych - 1400,0 m²;
- 3) warunki zabudowy i sposób zagospodarowania terenu:
 - a) przed realizacją obiektów należy wykonać badania gruntu w zakresie wytrzymałości gruntu i poziomu wody gruntowej;
 - b) na terenie jednej działki może być zlokalizowany tylko jeden budynek mieszkalny wolno stojący;
 - c) dopuszcza się lokalizację usług w parterze budynku mieszkalnego lub jako odrębne budynki usługowe;
 - d) dopuszczalne obiekty towarzyszące – budynki gospodarcze i garażowe;
 - e) powierzchnia zabudowy – maks. 30 % powierzchni działki budowlanej;

- f) powierzchnia biologicznie czynna – min. 20 % powierzchni działki budowlanej;
- g) wysokość zabudowy:
 - budynku mieszkalnego, usługowego – do 2 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe, jednak nie wyżej niż 10,0 m do kalenicy lub najwyższego punktu dachu ;
 - budynku gospodarczego, garażowego – 1 kondygnacja nadziemna, nie wyżej niż 6,0 m do kalenicy lub najwyższego punktu dachu;
- h) geometria dachów:
 - budynku mieszkalnego, usługowego: dachy dwuspadowe lub wielospadowe o połaciach symetrycznych, o nachyleniu głównych połaci dachowych 30° - 45°,
 - budynku gospodarczego, garażowego: dachy jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe o połaciach symetrycznych, o nachyleniu głównych połaci dachowych do 45°;
- 4) usytuowanie głównej kalenicy bryły budynku równoległe do drogi publicznej obsługującej daną działkę budowlaną oznaczonej symbolem 2KDZ;
- 5) zasady obsługi w zakresie komunikacji: dojazd z drogi publicznej – zbiorczej 2KDZ;
- 6) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z §12.

§21. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **7MN/U**:

- 1) przeznaczenie terenu – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i usługi;
- 2) zasady podziału nieruchomości: należy wydzielić działkę geodezyjną zgodnie z liniami rozgraniczającymi teren, dopuszcza się podział terenu pod warunkiem zachowania:
 - a) minimalnej powierzchni nowo wydzielonej działki budowlanej: 1500,0 m²,
 - b) minimalnej szerokości frontu działki budowlanej: 25,0 m.
- 3) warunki zabudowy i sposób zagospodarowania terenu:
 - a) przed realizacją obiektów należy wykonać badania gruntu w zakresie wytrzymałości gruntu i poziomu wody gruntowej;
 - b) na terenie jednej działki może być zlokalizowany tylko jeden budynek mieszkalny wolno stojący;
 - c) dopuszcza się lokalizację usług w parterze budynku mieszkalnego lub jako odrębne budynki usługowe;
 - d) dopuszczalne obiekty towarzyszące – budynki gospodarcze i garażowe;
 - e) powierzchnia zabudowy – maks. 30 % powierzchni działki budowlanej;
 - f) powierzchnia biologicznie czynna – min. 20 % powierzchni działki budowlanej;
 - g) wysokość zabudowy:
 - budynku mieszkalnego, usługowego – do 2 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe, jednak nie wyżej niż 10,0 m do kalenicy lub najwyższego punktu dachu;
 - budynku gospodarczego, garażowego – 1 kondygnacja nadziemna, nie wyżej niż 6,0 m do kalenicy lub najwyższego punktu dachu;
 - h) geometria dachów:
 - budynku mieszkalnego, usługowego: dachy dwuspadowe lub wielospadowe o połaciach symetrycznych, o nachyleniu głównych połaci dachowych 30° - 45°,
 - budynku gospodarczego, garażowego: dachy jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe o połaciach symetrycznych, o nachyleniu głównych połaci dachowych do 45°;
- 4) usytuowanie głównej kalenicy bryły budynku równoległe do drogi publicznej obsługującej daną działkę budowlaną oznaczonej symbolem 4KDD;
- 5) zasady obsługi w zakresie komunikacji: dojazd z drogi publicznej – dojazdowej 4KDD;

6) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z §12.

§22. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **8MN**:

- 1) przeznaczenie terenu – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) zasady podziału nieruchomości: postulowany podział terenu na działki budowlane przedstawiono na rysunku planu, dopuszcza się inny podział pod warunkiem zachowania:
 - a) minimalnej powierzchni nowo wydzielonej działki budowlanej: 1500,0 m²,
 - b) minimalnej szerokości frontu działki budowlanej: 25,0 m;
- 3) warunki zabudowy i sposób zagospodarowania terenu:
 - a) przed realizacją obiektów należy wykonać badania gruntu w zakresie wytrzymałości gruntu i poziomu wody gruntowej;
 - b) na terenie jednej działki może być zlokalizowany tylko jeden budynek mieszkalny wolno stojący;
 - c) dopuszczalne obiekty towarzyszące – budynki gospodarcze i garażowe;
 - d) powierzchnia zabudowy – maks. 30 % powierzchni działki budowlanej;
 - e) powierzchnia biologicznie czynna – min. 40 % powierzchni działki budowlanej;
 - f) wysokość zabudowy:
 - budynku mieszkalnego – do 2 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe, jednak nie wyżej niż 10,0 m do kalenicy lub najwyższego punktu dachu;
 - budynku gospodarczego, garażowego – 1 kondygnacja nadziemna, nie wyżej niż 6,0 m do kalenicy lub najwyższego punktu dachu;
 - g) geometria dachów:
 - budynku mieszkalnego: dachy dwuspadowe lub wielospadowe o połaciach symetrycznych, o nachyleniu głównych połaci dachowych 30° - 45°;
 - budynku gospodarczego, garażowego: dachy jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe o połaciach symetrycznych, o nachyleniu głównych połaci dachowych do 45°;
- 4) usytuowanie głównej kalenicy bryły budynku równoległe do drogi publicznej obsługującej daną działkę budowlaną oznaczonej symbolem 7KDD;
- 5) zasady obsługi w zakresie komunikacji: dojazd z drogi publicznej – dojazdowej 7KDD;
- 6) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z §12.

§23. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **9U/MN**:

- 1) przeznaczenie terenu – zabudowa usługowa z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) zasady podziału nieruchomości: postulowany podział terenu na działki budowlane przedstawiono na rysunku planu, dopuszcza się inny podział pod warunkiem zachowania:
 - a) minimalnej powierzchni nowo wydzielonej działki budowlanej: 2000,0 m²,
 - b) minimalnej szerokości frontu działki budowlanej: 30,0 m.
- 3) warunki zabudowy i sposób zagospodarowania terenu:
 - a) przed realizacją obiektów należy wykonać badania gruntu w zakresie wytrzymałości gruntu i poziomu wody gruntowej;
 - b) na terenie jednej działki może być zlokalizowany tylko jeden budynek mieszkalny wolno stojący od strony drogi publicznej 7KDD przy wyznaczonej obowiązującej linii zabudowy;
 - c) dopuszcza się na lokalizację pojedynczych lokali mieszkalnych wbudowanych w obiekty usługowe dla właściciela lub osób dozorujących obiekty;
 - d) dopuszcza się lokalizację usług w parterze budynku mieszkalnego lub jako odrębne budynki usługowe;

- e) dopuszczalne obiekty towarzyszące – budynki gospodarcze i garażowe;
 - f) powierzchnia zabudowy – maks. 40 % powierzchni działki budowlanej;
 - g) powierzchnia biologicznie czynna – min. 30 % powierzchni działki budowlanej;
 - h) wysokość zabudowy:
 - budynku usługowego, mieszkalnego – do 2 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe, jednak nie wyżej niż 10,0 m do kalenicy lub najwyższego punktu dachu;
 - budynku gospodarczego, garażowego – 1 kondygnacja nadziemna, nie wyżej niż 6,0 m do kalenicy lub najwyższego punktu dachu;
 - i) geometria dachów:
 - budynku usługowego, mieszkalnego: dachy dwuspadowe lub wielospadowe o połaciach symetrycznych, o nachyleniu głównych połaci dachowych 30° - 45°,
 - budynku gospodarczego, garażowego: dachy jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe o połaciach symetrycznych, o nachyleniu głównych połaci dachowych do 45°;
- 4) usytuowanie głównej kalenicy bryły budynku równoległe do drogi publicznej obsługującej daną działkę budowlaną oznaczonej symbolami 6KDD i 7KDD;
- 5) zasady obsługi w zakresie komunikacji: dojazd z dróg publicznych – dojazdowych 6KDD, 7KDD;
- 6) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z §12.

§24. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **10MN/U**:

- 1) przeznaczenie terenu – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i usługi;
- 2) zasady podziału nieruchomości: podział terenu na działki budowlane przedstawiono na rysunku planu, dopuszcza się inny podział pod warunkiem zachowania:
- a) minimalnej powierzchni nowo wydzielonej działki budowlanej: 1500,0 m²,
 - b) minimalnej szerokości frontu działki budowlanej: 30,0 m.
- 3) warunki zabudowy i sposób zagospodarowania terenu:
- a) przed realizacją obiektów należy wykonać badania gruntu w zakresie wytrzymałości gruntu i poziomu wody gruntowej;
 - b) na terenie jednej działki może być zlokalizowany tylko jeden budynek mieszkalny wolno stojący;
 - c) dopuszcza się lokalizację usług w parterze budynku mieszkalnego lub jako odrębne budynki usługowe;
 - d) dopuszczalne obiekty towarzyszące – budynki gospodarcze i garażowe;
 - e) powierzchnia zabudowy – maks. 30 % powierzchni działki budowlanej;
 - f) powierzchnia biologicznie czynna – min. 30 % powierzchni działki budowlanej;
 - g) wysokość zabudowy:
 - budynku mieszkalnego, usługowego – do 2 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe, jednak nie wyżej niż 10,0 m do kalenicy lub najwyższego punktu dachu;
 - budynku gospodarczego, garażowego – 1 kondygnacja nadziemna, w tym poddasze użytkowe, nie wyżej niż 6,0 m do kalenicy lub najwyższego punktu dachu;
 - h) geometria dachów:
 - budynku usługowego, mieszkalnego: dachy dwuspadowe lub wielospadowe o połaciach symetrycznych, o nachyleniu głównych połaci dachowych 30° - 45°,

- budynku gospodarczego, garażowego: dachy jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe o połaciach symetrycznych, o nachyleniu głównych połaci dachowych do 45°;
- 4) usytuowanie głównej kalenicy bryły budynku równoległe do drogi publicznej obsługującej daną działkę budowlaną oznaczonej symbolem 6KDD;
- 5) dla istniejących budynków mieszkalno - usługowych o dachach pochyłych o parametrach innych niż wskazane w ustaleniach planu – dopuszcza się ich zachowanie przy rozbudowie głównej bryły budynku;
- 6) zasady obsługi w zakresie komunikacji: dojazd z dróg publicznych – dojazdowych 5KDD, 6KDD i 7KDD;
- 7) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z §12.

§25. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **11E**:

- 1) przeznaczenie terenu – objekty i urządzenia elektroenergetyczne;
- 2) zasady podziału nieruchomości – należy wydzielić działkę geodezyjną zgodnie z liniami rozgraniczającymi teren;
- 3) zasady obsługi w zakresie komunikacji: dojazd z drogi publicznej – dojazdowej 7KDD;
- 4) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z §12.

§26. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **12K**:

- 1) przeznaczenie terenu – objekty i urządzenia kanalizacyjne;
- 2) zasady podziału nieruchomości – teren stanowi wydzieloną działkę geodezyjną;
- 3) warunki zabudowy i sposób zagospodarowania terenu: dopuszcza się lokalizację innych urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej;
- 4) zasady obsługi w zakresie komunikacji: dojazd z drogi publicznej – dojazdowej 5KDD;
- 5) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z §12.

§27. Ustalenia dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **13ZP, 14ZP**:

- 1) przeznaczenie terenu – zieleń urządzonej;
- 2) zasady podziału nieruchomości:
 - a) należy wydzielić działki geodezyjne zgodnie z liniami rozgraniczającymi teren;
 - b) dopuszcza się wydzielenie działki geodezyjnej, stosownie do potrzeb, służącej poszerzeniu działek budowlanych zlokalizowanych w granicach i poza granicami opracowania planu;
- 3) warunki zabudowy i sposób zagospodarowania terenu:
 - a) ustala się zakaz zabudowy;
 - b) dopuszczalne objekty towarzyszące – urządzenia infrastruktury technicznej, objekty małej architektury, ciągi piesze, place zabaw, zbiornik retencyjny wód opadowych;
 - c) powierzchnia biologicznie czynna – min. 80 % powierzchni terenu;
- 4) zasady obsługi w zakresie komunikacji: z dróg publicznych – dojazdowych 4KDD, 5KDD;
- 5) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z §12.

§28. Ustalenia dla terenów komunikacji oznaczonych na rysunku planu symbolami **1KDG, 2KDZ, 3KDD, 4KDD, 5KDD, 6KDD, 7KDD, 8KDD, 9KDD**:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) 1KDG – droga publiczna-główna;

- b) 2KDZ – droga publiczna-zbiorcza;
 - c) 3KDD – droga publiczna-dojazdowa;
 - d) 4KDD – droga publiczna-dojazdowa;
 - e) 5KDD – droga publiczna-dojazdowa;
 - f) 6KDD – droga publiczna-dojazdowa;
 - g) 7KDD – droga publiczna-dojazdowa;
 - h) 8KDD – droga publiczna-dojazdowa;
 - i) 9KDD – droga publiczna-dojazdowa.
- 2) zasady podziału nieruchomości – zezwala się na wszelkie podziały terenu związanych z wydzieleniem planowanych dróg;
- 3) warunki zabudowy i sposób zagospodarowania terenu:
- a) szerokości dróg w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
 - b) szerokości określone w §28 pkt 3) lit. a) zabezpieczają realizację jezdni, chodników oraz ścieżek rowerowych; szczegółowe parametry zagospodarowania dróg określone zostaną w opracowaniach branżowych, w nawiązaniu do całościowych potrzeb miasta zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - c) przestrzeń dróg może służyć do prowadzenia sieci uzbrojenia technicznego oraz lokalizacji obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej.
- 4) w przypadku zmiany zarządcy drogi publicznej dopuszcza się zmianę klasy drogi zgodnie z przepisami odrębnymi.
- §29. Ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości:
- 1) dla terenu: 1U/P/Uks - 30 %;
 - 2) dla terenów: 2Uks, 4Uks – 30 %;
 - 3) dla terenu: 3U/P - 30%;
 - 4) dla terenu: 5U/MN, 9U/MN – 30%;
 - 5) dla terenów: 6MN/U, 7MN/U, 10MN/U – 30%;
 - 6) dla terenów: 8MN – 30%;
 - 7) dla terenu: 11E – 30%;
 - 8) dla terenu: 12K – 30%;
 - 9) dla terenu: 13ZP, 14ZP – 30%;
 - 10) dla terenów: 1KDG, 2KDZ, 3KDD, 4KDD, 5KDD, 6KDD, 7KDD, 8KDD, 9KDD – 30%;

Rozdział III Ustalenia końcowe

§30. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Gołdapi.

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

Przewodniczący Rady Miejskiej
Remigiusz Karpiński

