

**UCHWAŁA NR LI/322/10**  
**RADY MIEJSKIEJ W GOŁDAPU**

z dnia 15 września 2010 r.

**w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Suwalskiej Specjalnej Strefy Ekonomicznej, Podstrefy Gołdap**

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 2002 r. Nr.23, poz.220, Nr 62, poz.558, Nr 113, poz.984, Nr 153, poz.1271, Nr 214, poz.1806, z 2003 r. Nr 80 poz.717, Nr 162, poz.1568, z 2004 r. Nr 102, poz.1055, Nr 116, poz.1203, Nr 167, poz. 1759, z 2005r. Nr 172, poz.1441, Nr 175 , poz.1457, z 2006 r. Nr 17, poz. 128, Nr 181, poz.1337, z 2007 r. Nr 48, poz.327, Nr 138, poz.974, Nr 173, poz.1218; z 2008r. Nr 180, poz 1111, Nr 223, poz1458; z 2009r., Nr 52,poz. 420 i Nr 157, poz. 1241), art.20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2003 r. Nr 80, poz.717, z 2004 r. Nr 6, poz.41, Nr 141, poz. 1492, z 2005 r. nr.113, poz.954, Nr 130, poz.1087, z 2006 r. Nr 45, poz.319, Nr 225, poz.1635, z 2007 r. Nr 127, poz.880; z 2008r. Nr 199, poz.1227 i Nr 201, poz.1237; z 2009r. Nr 220, poz.1413) oraz Uchwały Nr XXXVII/237/09 Rady Miejskiej w Gołdapi z dnia 30 czerwca 2009r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany 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. uchwała się, co następuje

**Rozdział 1**

**POSTANOWIENIA OGÓLNE**

**§ 1. 1.** Po stwierdzeniu zgodności ze „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Gołdap” uchwalonym uchwałą nr XXXIV/183/2001 Rady Miejskiej w Gołdapi z dnia 24 maja 2001r. uchwała się zmianę w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego Suwalskiej Specjalnej Strefy Ekonomicznej, Podstrefy Gołdap uchwalonym uchwałą nr XXX/225/98 Rady Miejskiej w Gołdapi z dnia 06 kwietnia 1998r.

2. Granicami planu objęto teren położony na północny-zachód od miasta Gołdap, między ulicami: Graniczną, Ekonomiczną, Przemysłową, w bezpośrednim sąsiedztwie drogowego przejścia granicznego Gołdap-Gusiew, o łącznej powierzchni ok. 35,0ha.

3. Na terenie objętym uchwaloną zmianą obowiązują odrębne akty prawne dotyczące działalności Suwalskiej Specjalnej Strefy Ekonomicznej.

**§ 2. 1.** Plan składa się z następujących elementów podlegających uchwaleniu i opublikowaniu:

- 1) Ustaleń stanowiących treść niniejszej uchwały;
- 2) Rysunku planu, stanowiącego załącznik Nr 1 – w skali 1: 1000;
- 3) Załącznika Nr 2 zawierającego:
  - a) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu,
  - b) sposób realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych Gminy Gołdap oraz zasad ich finansowania;

2. Dokumentacja planu składa się z następujących elementów nie podlegających uchwaleniu:

- 1) Ideogramu uzbrojenia terenu w skali 1:1000;
- 2) Opracowania ekofizjograficznego;
- 3) Prognozy oddziaływania na środowisko;
- 4) Prognozy skutków finansowych uchwalenia planu.

**§ 3.** Ilekroć w ustaleniach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) planie – należy przez to rozumieć zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, o którym mowa w §1, ust.1;
- 2) rysunku planu – należy przez to rozumieć graficzny zapis planu przedstawiony na mapie w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
- 3) przepisach odrębnych – należy przez to rozumieć, aktualne w momencie realizacji niniejszej uchwały, przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi, normy branżowe oraz ograniczenia w dysponowaniu terenem wynikające z prawomocnych

decyzji administracyjnych;

- 4) terenie jednostki planu – należy przez to rozumieć teren wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem cyfrowym i literowym;
- 5) tymczasowym sposobie zagospodarowania, urządzenia lub użytkowania terenu – należy przez to rozumieć dotychczasowe użytkowanie terenu do czasu zagospodarowania zgodnie z przeznaczeniem ustalonym planem;
- 6) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię, której nie wolno przekroczyć przez najdalej wysunięte zewnętrzne lico ściany budynku w poziomie parteru, przy czym ustalone na rysunku planu nieprzekraczalne linie zabudowy nie dotyczą urządzeń reklamowych, urządzeń infrastruktury technicznej, stacji transformatorowych, obiektów małej architektury, urządzeń pomocniczych, wiat, ramp, balkonów, podjazdów, schodów terenowych;
- 7) uciążliwości – należy przez to rozumieć przekroczenie standardów jakości środowiska, w tym zjawiska lub stany utrudniające życie albo dokuczliwe dla otaczającego terenu, a zwłaszcza hałas, wibracje, zanieczyszczenia powietrza i zanieczyszczenia odpadami, przekraczające obowiązujące normy;
- 8) obiekty towarzyszące zabudowie produkcyjno – składowej – należy przez to rozumieć obiekty związane i wspomagające branżę produkcyjno-składową działającą na danym terenie tj.: obiekty biurowo – socjalne, ośrodki szkoleniowe, stołówki, sale konferencyjne, sale ekspozycyjne, parkingi itp.;
- 9) udział powierzchni biologicznie czynnej – należy przez to rozumieć minimalny, wyrażony procentowo, stosunek powierzchni biologicznie czynnej do całkowitej powierzchni działki budowlanej;
- 10) udział powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć maksymalny, wyrażony procentowo, stosunek powierzchni zabudowy wszystkich obiektów budowlanych (liczony po obrysie zewnętrznym) położonych w obrębie działki do całkowitej powierzchni działki budowlanej.

**§ 4. 1.** Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) Granica opracowania planu, stanowiąca jednocześnie ściśle określoną linię rozgraniczającą;
- 2) Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) Nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) Symbole określające przeznaczenie terenów.

2. Ustala się, że:

- 1) Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania – opierające się o granice geodezyjne lub wyznaczone w niniejszym planie - nie mogą ulec przesunięciu bez zmiany niniejszego planu;
- 2) Linie rozgraniczające tereny o tym samym przeznaczeniu - zasady podziału na działki budowlane – wskazują możliwość oraz zasadę podziału na działki i nie są obligatoryjne;
- 3) Oznaczenia liniowe urządzeń sieciowych przedstawione na ideogramie uzbrojenia terenu określają zasadę i orientacyjny przebieg, który może być korygowany lub zmieniany na etapie projektu budowlanego.

**§ 5.** Przedmiotem ustaleń planu są:

- 1) Tereny produkcyjno – składowe, oznaczone na rysunku planu symbolem P;
- 2) Teren zieleni izolacyjnej, oznaczony na rysunku planu symbolem ZI;
- 3) Tereny komunikacji publicznej, oznaczone na rysunku planu symbolem KD;
- 4) Tereny komunikacji wewnętrznej, oznaczone na rysunku planu symbolem KDW;
- 5) Tereny urządzeń infrastruktury technicznej, oznaczone na rysunku planu symbolem E.

## **Rozdział 2**

### **USTALENIA DLA CAŁEGO OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM**

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

1. Zakłada się rozwój terenów Specjalnej Strefy Ekonomicznej, Podstefy Gołdap w dostosowaniu do wykształconych układów przestrzennych oraz zachowania wymogów ładu przestrzennego.

2. Utworzenie czytelnego układu komunikacyjnego ulic (dróg) oraz przeznaczenia poszczególnych terenów zgodnie z określonymi na rysunku planu liniami rozgraniczającymi.

3. Dla zabudowy produkcyjno-składowej – powierzchnia działek ma zapewnić zabezpieczenie potrzeb parkingowych i zieleni oraz właściwego kształtowania zabudowy dostosowanej do skali otaczającego krajobrazu.

4. W obszarze opracowania planu obowiązuje zapewnienie warunków umożliwiających prowadzenie akcji ratowniczych przeciwpożarowych, poprzez zapewnienie zaopatrzenia w wodę do celów przeciwpożarowych oraz dróg przeciwpożarowych, zgodnie z przepisami szczególnymi. Dopuszcza się zapewnienie zaopatrzenia w wodę do celów przeciwpożarowych z dodatkowych źródeł: budowa zbiorników przeciwpożarowych, studni głębinowych.

5. Podstawowe zasady kształtowania ładu przestrzennego zostały określone w ustaleniach szczegółowych poprzez ustalenie linii zabudowy, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów, ustalone dla każdego z wydzielonych terenów.

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

1. W stosunku do realizacji inwestycji mogących znacząco oddziaływać na środowisko wymagane jest przeprowadzenie postępowania w sprawie oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko - zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. Uciążliwości i szkodliwości wywołane przez działalności związane z przeznaczeniem obszarów, w zakresie emisji zanieczyszczeń: wód i powietrza, związków złownonnych, hałasu i wibracji, promieniowania szkodliwego dla ludzi i środowiska w tym powstawania odpadów, wymagają stosowania urządzeń mających na celu eliminowanie lub ograniczenie uciążliwości oraz zachowania parametrów określonych w przepisach odrębnych.

3. Ograniczenia emisji pyłów i gazów poprzez podłączenia do istniejących źródeł ciepła lub stosowanie paliw proekologicznych w lokalizowanych kotłowniach (np. pompy ciepła, olej opałowy, gaz).

4. Nakaz wyposażenia w separatory substancji ropopochodnych systemów odprowadzania wód opadowych z powierzchni parkingów i placów postojowych.

5. Tworzenie pasów zieleni izolacyjnej wzdłuż ciągów komunikacyjnych i granic działek celem ograniczenia uciążliwości hałasu od pojazdów samochodowych.

6. Brak kwalifikacji terenów objętych ochroną akustyczną.

#### **§ 8. Ustalenia dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.**

1. Teren objęty planem nie jest objęty ochroną konserwatorską.

2. W granicach planu nie występują zabytki budownictwa wpisane do wojewódzkiej ewidencji zabytków.

3. W granicach planu nie występują zabytki nieruchome ujęte w gminnej ewidencji zabytków.

4. W granicach opracowania planu nie występują udokumentowane stanowiska archeologiczne.

5. W przypadku natrafienia w trakcie prowadzenia robót budowlanych lub ziemnych na przedmiot, co do którego istnieje przypuszczenie, iż jest on zabytkiem, należy:

- 1) Wstrzymać wszelkie prace mogące uszkodzić lub zniszczyć odkryty przedmiot;
- 2) Zabezpieczyć ten przedmiot i miejsce jego odkrycia;
- 3) Niezwłocznie zawiadomić o tym fakcie Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków Delegatura w Ełku lub burmistrza miasta.

#### **§ 9. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:**

1. Plan wyznacza na cele publiczne tereny:

- 1) Dróg (ulic) publicznych, oznaczonych na rysunku planu symbolem KD;
- 2) Zieleni izolacyjnej, oznaczonej na rysunku planu symbolem ZZI;
- 3) Tereny przeznaczone na cele infrastruktury technicznej, oznaczone na rysunku planu symbolem E.

2. Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów przestrzeni publicznych, w tym nakazy, zakazy, dopuszczenia i ograniczenia w zagospodarowaniu terenów określono w ustaleniach szczegółowych.

**§ 10. Ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych**

1. Teren objęty granicami planu położony w obszarze ochrony uzdrowiskowej w strefie ochronnej „C”, w której obowiązuje:

- 1) Zakaz lokalizowania uciążliwych obiektów budowlanych w tym zakładów przemysłowych;
- 2) Prowadzenia działań mających wpływ na fizjografię uzdrowiska i jego zagrożenie przestrzenne lub właściwości lecznicze klimatu;
- 3) Zakaz nieplanowanego wycięcia drzew;
- 4) Prowadzenia działań powodujących niekorzystną zmianę stosunków wodnych.
- 5) Urządzanie miejsc parkingowych i postojowych podzielonych na boksy, oddzielonych od siebie zielenią;
- 6) Utrzymanie pasów zieleni wysokiej wzdłuż ulic przylegających bezpośrednio do wyznaczonej strefy ekonomicznej.

2. W granicach opracowania planu nie ustala się granic i sposobów zagospodarowania terenów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych.

3. Ustalenia w zakresie obrony cywilnej:

- 1) W budynkach przeznaczonych na pobyt powyżej 15 osób lub o zatrudnieniu powyżej 15 pracowników należy przewidzieć możliwość wykonania ukryć w okresie podwyższonej gotowości obronnej RP, a dokumentację budowlaną uzgodnić z Szefem Obrony Cywilnej Województwa;
- 2) Istniejące i projektowane stacje transformatorowe dostosować do systemu wygaszania oświetlenia zewnętrznego;
- 3) Układ projektowanych i modernizowanych dróg powinien spełniać następujące warunki:
  - a) odpowiednią szerokość uniemożliwiającą ewentualne zagruzowanie,
  - b) połączenie z traktami przelotowymi zapewniające sprawną ewakuację ludności w okresie zagrożenia,
  - c) bezpiecznego przejazdu dla pojazdów z niebezpiecznymi środkami chemicznymi.

4. Ustalenia w zakresie ochrony przeciwpożarowej:

- 1) Istniejąca i projektowana komunikacja powinna umożliwiać dojazd i dostęp dla jednostek ratowniczo – gaśniczych straży pożarnej;
- 2) Projektowaną zabudowę należy realizować zgodnie z obowiązującymi warunkami technicznymi jakimi powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;
- 3) Infrastruktura wodociągowa winna zapewniać zaopatrzenie w wodę na cele przeciwpożarowe.

**§ 11.** Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym.

1. W granicach opracowania planu nie wyznacza się terenów wymagających procedury scalenia i podziału oraz terenów wymagających rehabilitacji istniejącej zabudowy.

2. Zasady i warunki podziału nieruchomości:

- 1) Dopuszcza się wtórny podział terenu, zmierzający do wydzielenia nowych działek budowlanych, o powierzchni nie mniejszej niż 0,30 ha;
- 2) Dopuszcza się łączenie działek mających wspólną granicę i zagospodarowanie przez jednego inwestora;
- 3) W przypadku łączenia działek obowiązują zasady zabudowy i zagospodarowania terenu zgodnie z ustaleniami szczegółowymi podanymi w Rozdziale 3.

**§ 12.** Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy.

1. Zakazuje się grodzienia terenów publicznych o ile ustalenia szczegółowe dla poszczególnych obszarów zawarte w Rozdziale 3 Uchwały nie stanowią inaczej.

2. Lokalizacja reklam na terenach publicznych w formie zorganizowanej i ujednocionej co do wielkości i jakości w odległości nie mniejszej niż 2,5m od krawędzi jezdni oraz 15m od krawędzi jezdni na skrzyżowaniu ulic.

**§ 13.** Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.

1. W rozwiązaniach komunikacji ustala się jako obowiązujące:

- 1) Powiązania z układem zewnętrznym poprzez drogi publiczne oraz drogi wewnętrzne;
- 2) Obsługę komunikacyjną działek budowlanych z istniejących i projektowanych dróg:
  - a) lokalnych, oznaczonych na rysunku planu symbolem KD,
  - b) wewnętrznych – oznaczonych na rysunku planu symbolem KDW;
- 3) Parkowanie pojazdów należy zapewnić w granicach własnej działki. Dopuszcza się możliwość parkowania na terenie dróg publicznych w sposób nieuciążliwy dla uczestników ruchu drogowego, użytkowników terenów sąsiednich;
- 4) Przy projektowaniu miejsc parkingowych i postojowych należy uwzględnić warunek podany w § 10 ust.1, pkt.5 niniejszej uchwały;
- 5) Dla terenów objętych planem ustala się zasadę porządkowania i rozbudowy systemu parkowania samochodów osobowych przy pomocy zalecanych wskaźników:
  - a) dla obiektów produkcyjnych, składowych - 25 -45 m.p./100 zatrudnionych,
  - b) dla biur, usług - 30 m.p./1000m<sup>2</sup> pow. użytkowej.

2. W zakresie infrastruktury technicznej ustala się:

- 1) Prowadzenie sieci infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg publicznych i wewnętrznych;
  - 2) Dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej poza liniami rozgraniczającymi dróg, za zgodą właściciela terenu.
3. Ustala się następujące zasady zasilania w energię elektryczną:
- 1) Nie wskazuje się konkretnej lokalizacji projektowanych stacji transformatorowych SN/nn; stacje winny być realizowane zgodnie z potrzebami na wydzielonych działkach budowlanych lub w ramach działki inwestora z zapewnionym dostępem do drogi publicznej. Dokładną lokalizację stacji transformatorowych należy określić w projekcie budowlanym;
  - 2) Wszystkie obiekty muszą być podłączone do sieci elektroenergetycznej i posiadać przyłącze elektroenergetyczne umożliwiające pobór energii elektrycznej w stopniu wystarczającym dla obsługi funkcji i sposobu zagospodarowania;
  - 3) Utrzymanie istniejących stacji transformatorowych, z dopuszczeniem możliwości ich modernizacji lub likwidacji;
  - 4) Dopuszcza się lokalizowanie nowych stacji transformatorowych na działkach inwestorów, z zachowaniem warunków technicznych wydanych przez zarządcę sieci energetycznej;
  - 5) W przypadku zaistnienia kolizji projektowanych obiektów z istniejącymi urządzeniami elektroenergetycznymi, urządzenia te mogą być przebudowane przez ich właściciela na wniosek inwestora, który wystąpi do niego z wnioskiem o wydanie warunków przebudowy i zawrze z nim odpowiednie umowy;
  - 6) Ustala się przebiegi lokalnych linii elektroenergetycznych w liniach rozgraniczających dróg i ulic oraz poza pasem drogowym, w przypadku lokalizowania sieci w liniach rozgraniczających dróg ustala się obowiązek uzgadniania inwestycji z zarządcą drogi;
  - 7) Rozbudowę sieci elektrycznej kablowej lub napowietrznej wraz z niezbędnymi urządzeniami technicznymi dla zasilania terenów nowego zainwestowania według technicznych warunków przyłączenia, z zachowaniem normatywnych odległości od budynków i od innych sieci infrastruktury podziemnej;
  - 8) Projektowane oświetlenie uliczne i innych terenów publicznych realizować jako wydzieloną sieć kablową zintegrowaną z istniejącym miejskim systemem oświetleniowym przede wszystkim w zakresie zaciemniania i wygaszania w okresie podwyższonej obronności Państwa.
4. Ustala się następujące zasady obsługi telekomunikacyjnej:
- 1) Obsługę telekomunikacyjną należy rozwiązać w oparciu o istniejące i projektowane sieci telefoniczne;
  - 2) Sieci telefoniczne realizować w oparciu o linie kanalizacji telefonicznej i kable doziemne;
  - 3) Przyłącza do poszczególnych budynków wykonać zgodnie z warunkami technicznymi wydanymi przez administratora sieci;
  - 4) Urządzenia telekomunikacyjne kolidujące z projektowaną zabudową dostosować do projektowanego zagospodarowania przestrzennego i przebudować zgodnie z warunkami administratora sieci;
  - 5) Zakazuje się budowy wolno stojących wież i masztów telefonii komórkowej, radiokomunikacyjnych, radionawigacyjnych i radiolokacyjnych, dopuszcza się montaż anten i wież na obiektach produkcyjnych-składowych.
5. Ustala się następujące zasady zaopatrzenia w wodę:
- 1) Pobór wody dla potrzeb socjalno-bytowych i przeciwpożarowych należy realizować z istniejących miejskich sieci wodociągowych;
  - 2) Zaopatrzenie poszczególnych terenów w oparciu o bezpośrednie przyłącza do istniejącej sieci wodociągowej, rozdzielczej oraz do nowej sieci w istniejących i projektowanych ulicach;
  - 3) Do budowy przewodów rozdzielczych należy rezerwować pasy terenu w obrębie linii rozgraniczających ciągów komunikacyjnych;
  - 4) W ulicach lokalnych i dojazdowych sieć wodociągową wyposażać w hydranty uliczne spełniające wymagania według przepisów szczególnych;
  - 5) Zaopatrzenie w wodę dla potrzeb obiektów należy realizować zgodnie z warunkami technicznymi wydanymi przez administratora sieci miejskich.
6. Ustala się następujące zasady w zakresie realizacji kanalizacji sanitarnej:
- 1) Odprowadzenie ścieków sanitarnych i technologicznych z projektowanej i istniejącej zabudowy planuje się wyłącznie do miejskiej kanalizacji sanitarnej;

- 2) Odprowadzenie ścieków z poszczególnych terenów w oparciu o bezpośrednie przyłącza do istniejących sieci oraz do nowej kanalizacji sanitarnej w istniejących i projektowanych ulicach;
  - 3) Kanały sanitarne, jak również przyłącza muszą być wykonane w technologii zapewniającej szczelność;
  - 4) Kanały sanitarne należy układać w liniach rozgraniczających istniejących i projektowanych ciągów komunikacyjnych;
  - 5) Przyłącza poszczególnych obiektów należy realizować zgodnie z warunkami technicznymi, wydanymi przez administratora sieci miejskich.
7. Ustala się następujące zasady w zakresie realizacji kanalizacji deszczowej:
- 1) Wody opadowe z poszczególnych obszarów zagospodarować w obrębie działek do czasu wybudowania sieci kanalizacji deszczowej;
  - 2) Po uzbrojeniu terenu objętego planem w sieć kanalizacji deszczowej wody opadowe odprowadzać kanałami grawitacyjnymi poprzez miejską sieć istniejących kanałów kanalizacji deszczowej;
  - 3) Odprowadzenie wód z poszczególnych terenów w oparciu o bezpośrednie przyłącza do sieci kanalizacji deszczowej w istniejących i projektowanych ulicach;
  - 4) Dopuszcza się powierzchniowe odprowadzenie wód deszczowych przy zachowaniu powierzchni przepuszczalnych w stopniu umożliwiającym zapewnienie przesiąkania wód deszczowych na użytkowanym terenie oraz do zapewnienia takiego ukształtowania terenu i zastosowania takich rozwiązań technicznych aby uniemożliwić spływ wód na grunty sąsiednie;
  - 5) Jakość odprowadzanych wód do gruntu lub odbiornika musi odpowiadać wymogom przepisów szczególnych;
  - 6) Projektowane kanały deszczowe należy usytuować w liniach rozgraniczających ciągów komunikacyjnych;
  - 7) Kanały i przyłącza muszą być realizowane w technologii zapewniającej szczelność, a tym samym uniemożliwiającej oddziaływanie na wody gruntowe;
  - 8) Przyłącza poszczególnych obiektów należy realizować zgodnie z warunkami technicznymi, wydanymi przez administratora sieci miejskich;
  - 9) Odprowadzenie wód deszczowych z terenów komunikacyjnych (dróg) projektuje się do rowów odwadniających z odprowadzeniem najniższego punktu terenu, zlokalizowanego (poza terenem planu) w pobliżu skrzyżowania ul. Strefowej z drogą krajową nr 65 Gołdap – Przejście graniczne.
8. Ustala się następujące zasady w zakresie zaopatrzenia w ciepło:
- 1) Zaopatrzenie w ciepło na cele technologiczne oraz ogrzewanie budynków należy realizować z indywidualnych ekologicznych źródeł ciepła spełniających wymagania określone w przepisach szczegółowych;
  - 2) Dopuszcza się realizację lokalnych sieci cieplnych zasilających z jednego źródła kilka budynków;
  - 3) Dopuszcza się do adaptacji i modernizacji istniejące lokalne zakładowe źródła i sieci cieplne;
  - 4) Docelowo zaopatrzenie w ciepło terenów budowlanych przewiduje się z sieci cieplnej miejskiej w przyszłości wybudowanej. Do czasu wybudowania sieci cieplnej miejskiej dopuszcza się rozwiązania indywidualne, lokalne;
  - 5) Przyłącza poszczególnych obiektów do sieci cieplnej, należy realizować zgodnie z warunkami technicznymi, wydanymi przez administratora sieci.
9. Ustala się następujące zasady w zakresie realizacji zaopatrzenia w gaz:
- 1) Zaopatrzenie budynków w gaz do czasu doprowadzenia do miasta Gołdap gazu ziemnego i wykonania sieci miejskiej, odbywać się będzie z indywidualnych butli lub zbiorników;
  - 2) W ciągach projektowanych ulic, w chodnikach należy pozostawić rezerwę terenu pod lokalizację przyszłych gazociągów dystrybucyjnych, gdzie wyznaczono strefy kontrolowane 1m;
  - 3) Przyłącza poszczególnych obiektów należy realizować zgodnie z warunkami technicznymi, wydanymi przez administratora sieci;
  - 4) Dopuszcza się ustalenie przebiegu trasy sieci gazowej wg innych tras niż wskazane w ideogramie, w zależności od indywidualnych warunków technicznych inwestorów.
10. Ustala się następujące zasady dotyczące gospodarki odpadami:

- 1) Wymóg składowania, zagospodarowania lub utylizacji odpadów, stosownie do ich charakteru na warunkach określonych przez gminę zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) Na działkach budowlanych należy przewidzieć miejsca na pojemniki służące do czasowego gromadzenia odpadów stałych z uwzględnieniem możliwości ich segregacji;
- 3) Dopuszcza się realizację zbiorczych pojemników umożliwiających selektywną zbiórkę odpadów obsługujących zespół działek budowlanych.

11. Ustala się ogólne zasady dotyczące systemu zaopatrzenia w media:

- 1) System zaopatrzenia w media wymaga wykorzystania, rozbudowy i ewentualnej przebudowy istniejących urządzeń i sieci wynikającą z zapotrzebowania na media, utrzymania ich w należytym stanie techniczno-użytkowym oraz zastosowania nowych technologii i form usprawniających przesył;
- 2) Szczegółowy przebieg i usytuowanie sieci i urządzeń infrastruktury technicznej należy ustalić w projekcie budowlanym, zgodnie z przepisami szczególnymi;
- 3) Dopuszcza się budowę innych sieci i urządzeń technicznych nie wymienionych w tekście uchwały w oparciu o obowiązujące przepisy szczególne bez konieczności wprowadzania zmian w planie.

**§ 14.** Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

1. Nie ustala się terminów rozpoczęcia robót budowlanych na poszczególnych terenach określonych liniami rozgraniczającymi na załączniku graficznym.

2. Tereny, dla których niniejszy plan ustala inne przeznaczenie mogą być wykorzystywane w sposób dotychczasowy, do czasu zagospodarowania ich zgodnie z ustaleniami planu.

3. Na terenach przewidzianych na poszerzenie i realizację dróg nie należy sadzić drzew i zakładać upraw wieloletnich.

### **Rozdział 3**

#### **USTALENIA SZCZEGÓLNE DOTYCZĄCE POSZCZEGÓLNYCH TERENÓW OZNACZONYCH NA RYSUNKU PLANU**

**§ 15.** W projektach budowlanych należy uwzględnić:

- 1) Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów wyodrębnionych liniami rozgraniczającymi zgodnie z §16 do §23;
- 2) Ustalenia ogólne podane w § 6, § 7, § 8 ust.5, § 10 do § 14;
- 3) Przepisy odrębne.

**§ 16.** Ustala się tereny zabudowy, oznaczone na rysunku planu symbolem 1P, o powierzchni 26,49 ha

1. Przeznaczenie terenu:

- 1) Przeznaczenie podstawowe – zabudowa produkcyjno – składowa;
- 2) Funkcja uzupełniająca: obiekty towarzyszące zabudowie produkcyjno– składowej;
- 3) Przeznaczenie dopuszczalne - usługi rzemieślnicze.

2. Ustala się następujące warunki zagospodarowania terenu:

- 1) Nieprzekraczalne linie zabudowy:
  - a) w odległości 10m od linii rozgraniczającej dróg oznaczonych symbolem 1KD, 3KD, 4KD, zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) w odległości 5m od linii rozgraniczającej dróg wewnętrznych, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) Poza wyznaczoną na rysunku planu nieprzekraczalną linią zabudowy, w tym na granicy działki, dopuszcza się lokalizację portierni, małej architektury i infrastruktury technicznej;
- 3) Dojazd z dróg publicznych oznaczonych odpowiednio symbolami 1KD, 3KD, 4KD, 5KD lub poprzez drogi wewnętrzne oznaczone symbolami 2 KDW, 6 KDW;
- 4) Dopuszcza się dokonywania nowych podziałów geodezyjnych pod warunkiem zapewnienia dostępu do drogi publicznej dla wydzielonych działek oraz spełnienia warunków jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;
- 5) Udział powierzchni zabudowy 70%;
- 6) Udział powierzchni biologicznie czynnej 15%;

- 7) Ustala się obowiązek zasadzenia pasa zieleni wysokiej o szerokości minimum 2,0m wzdłuż granic działek przylegających do dróg publicznych (ulic) oznaczonych symbolami 1KD, 3KD, 4KD;
- 8) Zasady lokalizowania ogrodzeń od strony dróg publicznych:
  - a) zakaz realizacji ogrodzeń pełnych na rzecz ogrodzeń lekkich, ażurowych,
  - b) zakaz ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych, żelbetowych i blachy z wyjątkiem ogrodzeń placów budowy
- 9) W ramach działki należy zabezpieczyć miejsca parkingowe i postojowe ustalone na podstawie wskaźników podanych w § 13 ust. 1 pkt 4 i 5.

3. Ustala się następujące warunki kształtowania zabudowy:

- 1) Adaptuje się istniejące obiekty i urządzenia nie kolidujące z przeznaczeniem podstawowym terenu, z możliwością ich remontów, rozbudowy i przebudowy;
- 2) Architektura projektowanych obiektów, wysokość, gabaryty i materiały wykończeniowe winny wynikać z technologii produkcji. Wysokość całkowitą nowych obiektów, których rozwiązania przestrzenne nie wynikają z potrzeb technologicznych, należy ograniczyć do niskich w rozumieniu warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;
- 3) Dachy budynków dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu połaci pod kątem 30°-45°; dopuszcza się dachy płaskie lub jednospadowe.

**§ 17.** Ustala się teren, oznaczony na rysunku planu symbolem 2 ZI, o powierzchni 0,59 ha.

1. Przeznaczenie terenu:

- 1) Przeznaczenie podstawowe: teren zieleni izolacyjnej;
- 2) Przeznaczenie dopuszczalne: obiekty małej architektury o charakterze parkowym.

2. Ustala się następujące warunki zagospodarowania terenu:

- 1) Zakaz zabudowy obiektami budowlanymi za wyjątkiem obiektów przeznaczenia dopuszczalnego;
- 2) Udział powierzchni biologicznie czynnej 80%;
- 3) Dostęp komunikacyjny z drogi publicznej oznaczonej symbolem 4KD.

**§ 18.** Ustala się tereny, oznaczone na rysunku planu symbolem 3E, 4E, o powierzchni całkowitej ok. 54m<sup>2</sup>

1. Przeznaczenie podstawowe: tereny infrastruktury technicznej, obejmującej naziemne stacje transformatorowe i urządzenia elektroenergetyczne.

2. Ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) Zakaz zabudowy obiektami budowlanymi za wyjątkiem obiektów przeznaczenia podstawowego;
- 2) Dostęp komunikacyjny z dróg publicznych;
- 3) Dopuszcza się ogrodzenie terenu o wysokości do 1,80m z elementów ażurowych.

**§ 19.** Ustala się tereny komunikacyjne, oznaczone na rysunku planu symbolem 1KD, 3KD, o powierzchni całkowitej 5,16 ha.

1. Przeznaczenie terenu: ulice, wyznaczające pas drogi publicznej klasy lokalnej, „L”;

2. Ustala się linie rozgraniczające pasa drogowego o szerokości 30,0m, w obrębie granic opracowania i powierzchni oznaczonej na rysunku planu symbolem:

- 1) 1 KD w ciągu ulicy Granicznej – 2,99 ha;
- 2) 3 KD w ciągu ulicy Przemysłowej – 2,17 ha.

3. W granicach pasa drogowego ulic należy zrealizować docelowo:

- 1) Jezdnię o szerokości do 7,00 m;
- 2) Obiekty i urządzenia małej architektury oraz urządzenia służące utrzymaniu porządku;
- 3) Zatoki parkingowe i wiaty autobusowe;
- 4) Zjazdy na działki budowlane;
- 5) Uzbrojenie techniczne.



4. Dla dróg (ulic) klasy „L” ustala się następujące parametry:

- 1) Drogi powinny mieć powiązania z drogami wszystkich klas z ograniczeniami wynikającymi z zapewnienia wymaganego poziomu bezpieczeństwa ruchu drogowego;
- 2) Budowa zjazdu z drogi publicznej należy do właściciela lub użytkownika nieruchomości przyległej do drogi zgodnie z przepisami odrębnymi.

**§ 20.** Ustala się teren komunikacyjny, oznaczony na rysunku planu symbolem 2KDW, o powierzchni 0,18 ha.

1. Przeznaczenie terenu: droga wewnętrzna dojazdowa.

2. Parametry i zagospodarowanie pasa drogowego:

- 1) Linia rozgraniczająca drogi 22,0m zakończonej placem nawrotowym o wymiarach 20,0 x 20,0m;
- 2) Jedna jezdnia o szerokości do 6,0m;
- 3) Wydzielony, utwardzony jednostronny pas lub chodnik dla pieszych;
- 4) Dopuszcza się zatoki do parkowania samochodów.

**§ 21.** Ustala się teren komunikacyjny, oznaczony na rysunku planu symbolem 4KD, o powierzchni 1,94ha w granicach opracowania.

1. Przeznaczenie terenu: ulica Ekonomiczna, wyznaczająca pas drogi publicznej klasy lokalnej „L”.

2. Ustala się linie rozgraniczające pasa drogowego o szerokości 22,0-24,0m.

3. W granicach pasa drogowego należy zrealizować docelowo:

- 1) Jezdnię o szerokości do 7,0 m;
- 2) Obiekty i urządzenia małej architektury oraz urządzenia służące utrzymaniu porządku;
- 3) Zatoki parkingowe i wiaty autobusowe;
- 4) Zjazdy na działki budowlane;
- 5) Uzbrojenie techniczne.

4. Dla drogi (ulicy) klasy „L” ustala się następujące parametry:

- 1) Droga powinna mieć powiązania z drogami wszystkich klas z ograniczeniami wynikającymi z zapewnienia wymaganego poziomu bezpieczeństwa ruchu drogowego;
- 2) Skrzyżowania z ulicami Przemysłową, Stefową i Graniczną należy projektować zgodnie z przepisami odrębnymi.

**§ 22.** Ustala się teren komunikacyjny, oznaczony na rysunku planu symbolem 5KD, o powierzchni 0,66 ha w granicach opracowania.

1. Przeznaczenie terenu: ulica Strefowa, wyznaczająca pas drogi publicznej klasy dojazdowej „D”.

2. Dla drogi (ulicy) 5KD klasy „D” ustala się następujące parametry:

- 1) Adaptuje się istniejące skrzyżowanie z ulicą Ekonomiczną;
- 2) Ustala się linie rozgraniczające pasa drogowego o szerokości 20,0-32,0m.

3. W granicach pasa drogowego należy zrealizować docelowo:

- 1) Jezdnię o szerokości do 6,00 m;
- 2) Obustronne chodniki dla pieszych dla terenów zainwestowanych;
- 3) Obiekty i urządzenia małej architektury oraz urządzenia służące utrzymaniu porządku;
- 4) Rowy odwadniające teren drogi;
- 5) Uzbrojenie techniczne.

**§ 23.** Ustala się teren komunikacyjny, oznaczony na rysunku planu symbolem 6KDW, o powierzchni 0,17 ha.

1. Przeznaczenie terenu: ulica, wyznaczająca pas drogi wewnętrznej.

2. Ustala się linie rozgraniczające pasa drogowego o szerokości 12,0m – 20,0m.

3. W granicach pasa drogowego należy zrealizować docelowo:

- 1) Jezdnię o szerokości 5,0 – 6,0m;
- 2) Wydzielony ciąg pieszy o szerokości min. 3,0m;
- 3) Plac manewrowy o wymiarach 20,0 x 20,0m;

4) Uzbrojenie techniczne.

4. Dopuszcza się:

1) Wjazdy na działki przyległe;

2) Lokalizację zatok parkingowych wzdłuż jezdni.

#### **Rozdział 4**

#### **Przepisy końcowe**

**§ 24.** Na podstawie art. 7 ust. 1 i ust. 2, pkt 2 i 5 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (j.t. Dz. U. z 2004 r. Nr 121, poz. 1266 ze zmianami): przeznaczają się na cele nieleśne grunty leśne na podstawie decyzji OGR. 6131-47/2007 Marszałka Województwa Warmińsko -Mazurskiego z dnia 24 kwietnia 2007r.

**§ 25.** Stwierdza się, że na terenach objętych zmianą planu nie będzie miał miejsca wzrost wartości nieruchomości spowodowany uchwaleniem zmiany planu, a więc nie zachodzą okoliczności wymagające naliczenia opłaty stosownie do art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

**§ 26.** W stosunku do terenów objętych niniejszym planem tracą moc ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Suwalskiej Specjalnej Strefy Ekonomicznej, Podstrefy Gołdap uchwalonym uchwałą nr XXX/225/98 Rady Miejskiej w Gołdapi z dnia 06 kwietnia 1998r. oraz jego zmianą uchwaloną uchwałą nr XII/64/2007 Rady Miejskiej w Gołdapi z dnia 12 lipca 2007r. (Dz.Urz. Woj.Warmińsko-Mazurskiego Nr 138, poz.1826).

**§ 27.** Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Gołdapi.

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