

**UZASADNIENIE**  
**do Uchwały Nr .....**  
**Rady Miejskiej w Gołdapi**  
**z dnia .....**

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego kwartału miasta Gołdap, ograniczonego: ulicą Stadionową, prawym brzegiem rzeki Gołdapy, brzegiem Zalewu Ustronie w kierunku północnym do działki 408/2, wschodnią granicą działki 408/2, 408/1, w dół zachodnią granicą działki 269/3, dalej w kierunku wschodnim do punktu styku działki 2018 z działką 386 i następnie północną granicą działki 386 do ulicy Stadionowej

Plan miejscowy sporządzony został w następstwie podjęcia Uchwały Nr LXXIV/527/2023 Rady Miejskiej w Gołdapi z dnia 27 czerwca 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego kwartału miasta Gołdap, ograniczonego: ulicą Stadionową, prawym brzegiem rzeki Gołdapy, brzegiem Zalewu Ustronie w kierunku północnym do działki 408/2, wschodnią granicą działki 408/2, 408/1, w dół zachodnią granicą działki 269/3, dalej w kierunku wschodnim do punktu styku działki 2018 z działką 386 i następnie północną granicą działki 386 do ulicy Stadionowej.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego kwartału miasta Gołdap, ograniczonego: ulicą Stadionową, prawym brzegiem rzeki Gołdapy, brzegiem Zalewu Ustronie w kierunku północnym do działki 408/2, wschodnią granicą działki 408/2, 408/1, w dół zachodnią granicą działki 269/3, dalej w kierunku wschodnim do punktu styku działki 2018 z działką 386 i następnie północną granicą działki 386 do ulicy Stadionowej nie narusza ustaleń zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Gołdap, przyjętej Uchwałą Nr LXVIII/502/2023 Rady Miejskiej w Gołdapi z dnia 28 marca 2023 r. Plan dotyczy obszaru o powierzchni ok. 10,87 ha, zlokalizowanego w obrębie Gołdap 1. Granice obszaru objętego planem oznaczono symbolem graficznym na rysunku planu, sporządzonym w skali 1:1000, stanowiącym załącznik nr 1 do uchwały w sprawie uchwalenia ww. planu.

Do sporządzania planu miejscowego przystąpiono celem uporządkowania przestrzeni położonej między ul. Stadionową, rzeką Gołdapą i Zalewem Ustronie oraz przygotowania terenów inwestycyjnych pod rozwój m. in. infrastruktury sportowej, rekreacyjnej i usługowej.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego kwartału miasta Gołdap, ograniczonego: ulicą Stadionową, prawym brzegiem rzeki Gołdapy, brzegiem Zalewu Ustronie w kierunku północnym do działki 408/2, wschodnią granicą działki 408/2, 408/1, w dół zachodnią granicą działki 269/3, dalej w kierunku wschodnim do punktu styku działki 2018 z działką 386 i następnie północną granicą działki 386 do ulicy Stadionowej ustala tereny budowlane: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, teren usług sportu i rekreacji oraz tereny usług turystyki lub usług sportu i rekreacji, tereny komunikacji: tereny dróg dojazdowych i teren komunikacji pieszo-rowerowej, a także teren lasu, tereny zieleni urządzonej i tereny zieleni naturalnej.

Plan został sporządzony z uwzględnieniem wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zm.), uwzględniając:

- 1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury – sporządzony plan miejscowy nie zaburza ładu przestrzennego i wprowadza zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, a także jest zgodny z zasadami urbanistyki i architektury;
- 1a) potrzeby zrównoważonego rozwoju – sporządzony plan miejscowy uwzględnia zasady zrównoważonego rozwoju;
- 2) walory architektoniczne i krajobrazowe – sporządzony plan miejscowy określa zasady kształtujące i chroniące walory architektoniczne i krajobrazowe obszaru, dla którego jest sporządzany;

- 3) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych – sporządzony plan miejscowy określa zasady ochrony środowiska i przyrody. W procedurze, konieczne było uzyskanie zgody na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne;
- 4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – sporządzony plan miejscowy nie narusza zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, na obszarze objętym planem nie występują dobra kultury współczesnej;
- 5) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnieniu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami – sporządzony plan miejscowy nie wpływa negatywnie na wymagania z zakresu ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby w zakresie dostępności architektonicznej osób ze szczególnymi potrzebami, uwzględniając zasady uniwersalnego projektowania zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) walory ekonomiczne przestrzeni – sporządzany plan miejscowy umożliwia racjonalne pod względem ekonomicznym zagospodarowanie terenu;
- 7) prawo własności – w sporządzonym planie miejscowym wzięto pod uwagę stan własności gruntów;
- 8) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa – sporządzony plan miejscowy nie narusza potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa;
- 9) potrzeby interesu publicznego – sporządzony plan miejscowy nie narusza potrzeb interesu publicznego;
- 10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych – sporządzony plan miejscowy określa zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej;
- 11) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad sporządzaniem aktów planowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej – po przystąpieniu do sporządzania planu miejscowego w prasie miejscowej, w Biuletynie Informacji Publicznej oraz na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy zawiadomiono o przystąpieniu do sporządzania planu, a także o możliwości składania wniosków;
- 12) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych – na każdym etapie sporządzania planu miejscowego była zapewniona możliwość zapoznania się z aktami sprawy, w trybie dostępu do informacji publicznej, obwieszczenia dotyczące poszczególnych czynności planistycznych były publikowane w prasie miejscowej, w Biuletynie Informacji Publicznej oraz na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy;
- 13) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności – sporządzony plan miejscowy nie wpłynie negatywnie na potrzeby zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności;
- 14) potrzeby zapobiegania poważnym awariom i ograniczenia ich skutków dla zdrowia ludzkiego i środowiska – sporządzany plan miejscowy wprowadza zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii przemysłowych;
- 15) potrzeby związane z kształtowaniem rolniczej przestrzeni produkcyjnej i rozwoju produkcji rolniczej – sporządzony plan miejscowy dotyczy terenów miejskich.

Ustalając przeznaczenie terenu oraz określając sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, wyważono interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne.

Zgodnie z wnioskiem zgłoszonym na dyskusji publicznej, wprowadzono korektę linii zabudowy w terenie oznaczonym symbolem IUS, zgodnie z linią rozgraniczającą terenu. Wprowadzona zmiana, nie wymagała ponowienia procedury planistycznej, ponieważ wniosek zgłoszony został przez właściciela terenu i zarządcę drogi, przy której położony jest ww. teren.

Obszar objęty planem miejscowym jest przeznaczony pod zabudowę w obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. W planie uwzględniono wymagania ładu przestrzennego, efektywne gospodarowanie przestrzenią oraz walory ekonomiczne przestrzeni poprzez:

- 1) kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego – utrzymano istniejący układ drogowy oraz zaprojektowano nowy teren ciągu pieszo-rowerowego;
- 2) lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu – parametry dróg umożliwiają prowadzenie transportu zbiorowego;
- 3) zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów – rozwiązania planu miejscowego nie utrudniają przemieszczania się pieszych i rowerzystów;
- 4) zaplanowanie lokalizacji zabudowy na obszarze w najwyższym stopniu do tego przygotowanym, z dostępem do sieci komunikacyjnej, wyposażonym w sieci infrastruktury technicznej, adekwatne dla nowej, planowanej zabudowy.

Wpływ uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na finanse publiczne, w tym budżet gminy Gołdap, został oszacowany w prognozie skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego.

Plan miejscowy dotyczy zagadnień określonych w art. 15 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zm.) i ustala m.in.: zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej. Przyjęte rozwiązania projektowe zapewnią możliwość zagospodarowania obszaru objętego planem, zgodnie z wymogami ładu przestrzennego.

Plan miejscowy został sporządzony z zachowaniem wymogów proceduralnych określonych w art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zm.) oraz zgodnie z art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 1688). W ramach procedury sporządzania planu miejscowego kolejno:

- 1) Rada Miejska w Gołdapi podjęła Uchwałę Nr LXXIV/527/2023 z dnia 27 czerwca 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego kwartału miasta Gołdap, ograniczonego: ulicą Stadionową, prawym brzegiem rzeki Gołdapy, brzegiem Zalewu Ustronie w kierunku północnym do działki 408/2, wschodnią granicą działki 408/2, 408/1, w dół zachodnią granicą działki 269/3, dalej w kierunku wschodnim do punktu styku działki 2018 z działką 386 i następnie północną granicą działki 386 do ulicy Stadionowej;
- 2) ogłoszono w prasie miejscowej oraz przez obwieszczenie o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego, określając formę, miejsce i termin składania wniosków do dnia 25 sierpnia 2023 r.;
- 3) zawiadomiono na piśmie o podjęciu ww. uchwały o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego instytucje i organy właściwe do uzgadniania i opiniowania projektu planu miejscowego;
- 4) sporządzono projekt planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko i prognozą skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego;
- 5) uzyskano opinię Gminnej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej do projektu planu miejscowego;
- 6) wprowadzono do projektu planu miejscowego korekty wynikające z uzyskanej opinii Gminnej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej;
- 7) dokonano uzgodnień projektu planu miejscowego i uzyskano opinie dotyczące rozwiązań przyjętych w projekcie planu miejscowego;
- 8) wystąpiono o wymaganą zgodę na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne;
- 9) ogłoszono o wyłożeniu projektu planu miejscowego do publicznego wglądu i wyłożono projekt wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu w dniach od 12 kwietnia 2024 r. do 6

maja 2024 r., zorganizowano dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie planu miejscowego rozwiązaniami w dniu 22 kwietnia 2024 r.

- 10) wyznaczono w ogłoszeniu termin, w którym osoby prawne i fizyczne oraz jednostki organizacyjne nieposiadające osobowości prawnej mogły wnieść uwagi dotyczące projektu planu miejscowego do dnia 20 maja 2024 r. (do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu nie wpłynęły żadne uwagi);
- 11) Marszałek Województwa Warmińsko-Mazurskiego wyraził zgodę na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych niestanowiących własności Skarbu Państwa o powierzchni 3,1634 ha (Decyzja Nr IG.WR.7151.12.2024 z 14 maja 2024 r.);
- 12) przedstawiono Radzie Miejskiej w Gołdapi do uchwalenia projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego kwartału miasta Gołdapi, ograniczonego: ulicą Stadionową, prawym brzegiem rzeki Gołdapy, brzegiem Zalewu Ustronie w kierunku północnym do działki 408/2, wschodnią granicą działki 408/2, 408/1, w dół zachodnią granicą działki 269/3, dalej w kierunku wschodnim do punktu styku działki 2018 z działką 386 i następnie północną granicą działki 386 do ulicy Stadionowej.

Zgodnie z ustawą z dnia 3 października 2008 r. o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 1094 ze zm.) uzyskano wymagane ww. ustawą uzgodnienia Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska oraz Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego, dotyczące zakresu i stopnia szczegółowości informacji wymaganych w prognozie oddziaływania na środowisko, sporządzonej do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Na podstawie tej ustawy Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Olsztynie oraz Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Gołdapi zaopiniowali projekt planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko.

Biorąc pod uwagę powyższe, przedstawiono Radzie Miejskiej w Gołdapi projekt uchwały w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego kwartału miasta Gołdapi, ograniczonego: ulicą Stadionową, prawym brzegiem rzeki Gołdapy, brzegiem Zalewu Ustronie w kierunku północnym do działki 408/2, wschodnią granicą działki 408/2, 408/1, w dół zachodnią granicą działki 269/3, dalej w kierunku wschodnim do punktu styku działki 2018 z działką 386 i następnie północną granicą działki 386 do ulicy Stadionowej. Plan miejscowy po uchwaleniu będzie stanowił należyłą podstawę formalną i merytoryczną do wydawania decyzji o pozwoleniu na budowę dla inwestycji projektowanych w jego obszarze.