

PLAN OGÓLNY GMINY GOŁDAP



PLAN OGÓLNY A STUDIUM

RÓŻNICE

STUDIUM	PLAN OGÓLNY
CHARAKTER DOKUMENTU	
- Dokument strategiczny niebędący aktem prawa miejscowego - Wyznacza kierunki rozwoju przestrzennego ale nie jest bezpośrednio wiążące dla mieszkańców	- Dokument planistyczny będący aktem prawa miejscowego - Wiążący przy wydawaniu decyzji o warunkach zabudowy i tworzeniu planów miejscowych
OBOWIĄZEK SPORZĄDZENIA	
Dotychczas każda gmina musiała posiadać SUIKZP	Na ten moment obowiązuje termin sporządzenia do 30.06.26 r.
ZAWARTOŚĆ	
Zawiera m.in. analizę uwarunkowań przestrzennych i społecznych, kierunki polityki przestrzennej czy wskazania rozwoju infrastruktury	Zawiera m.in. strefy planistyczne, obszary uzupełnienia zabudowy, gminne standardy urbanistyczne
ZWIĄZEK Z INNYMI DOKUMENTAMI	
Było podstawą do sporządzania MPZP	Będzie warunkiem uchwalania miejscowych planów oraz decyzji o warunkach zabudowy

POŁOŻENIE GMINY GOŁDAP



Legenda

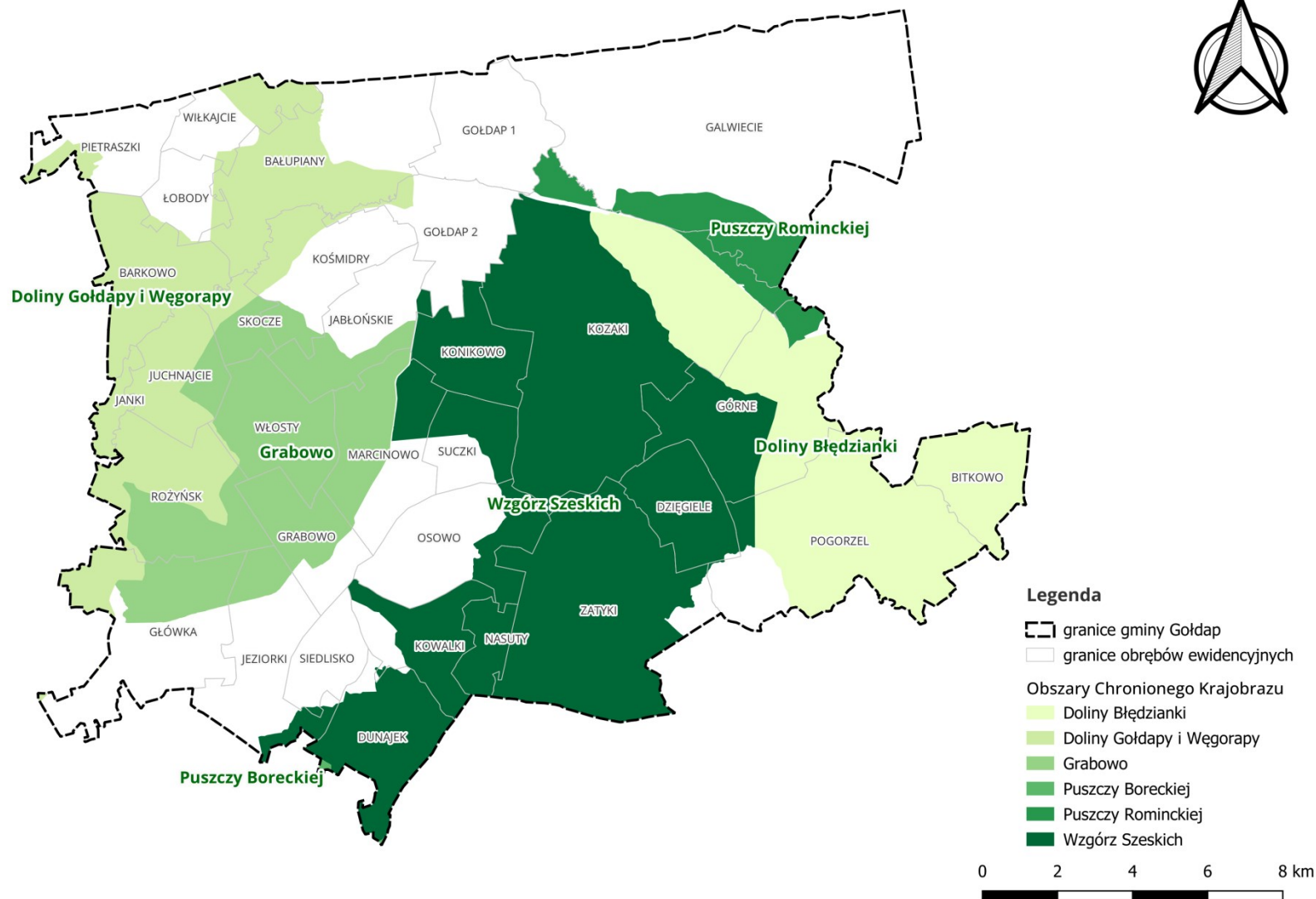
-  granice gminy Gołdap
-  granice powiatu gołdapskiego
-  granice województw

0 80 160 240 km



FORMY OCHRONY PRZYRODY NA TERENIE GMINY GOŁDAP

OBSZARY CHRONIONEGO KRAJOBRAZU

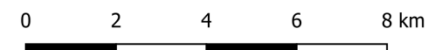


REZERWATY PRZYRODY



Legenda

- granice gminy Gołdap
- granice obszarów ewidencyjnych
- rezerваты przyrody

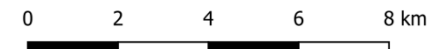


ZESPOŁY PRZYRODNICZO-KRAJOBRAZOWE

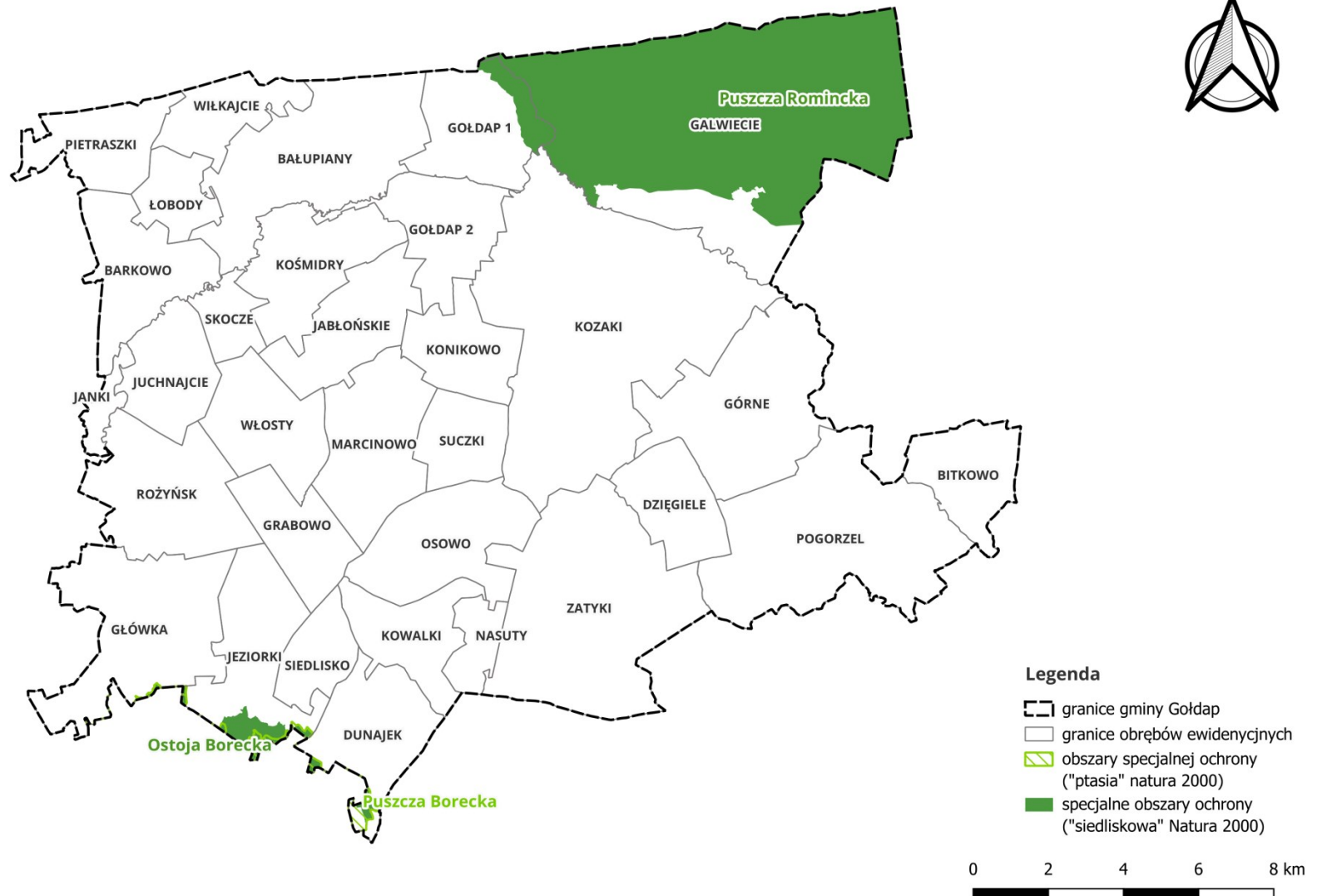


Legenda

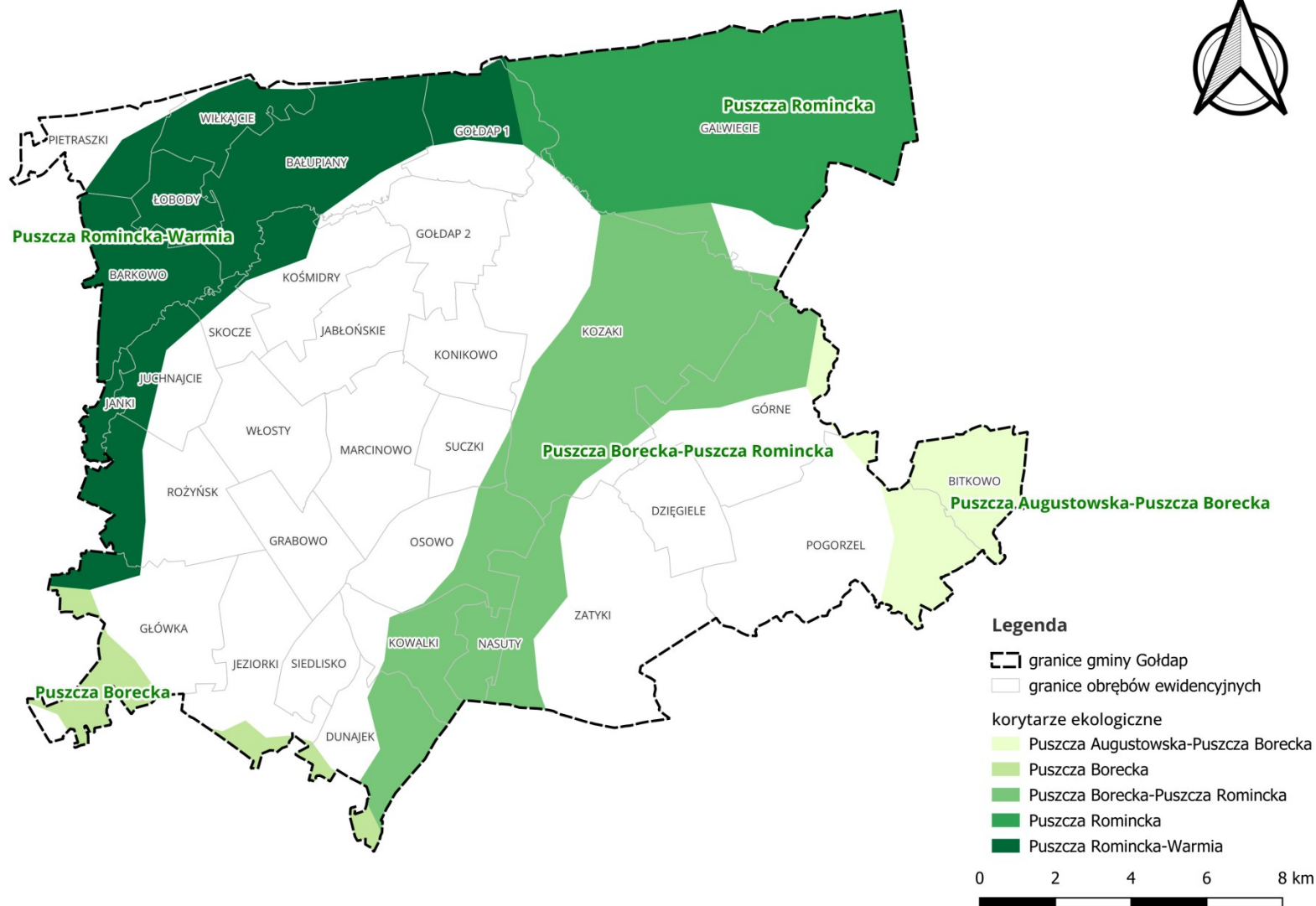
- granice gminy Gołdap
- granice obrębów ewidencyjnych
- zespoły przyrodniczo krajobrazowe



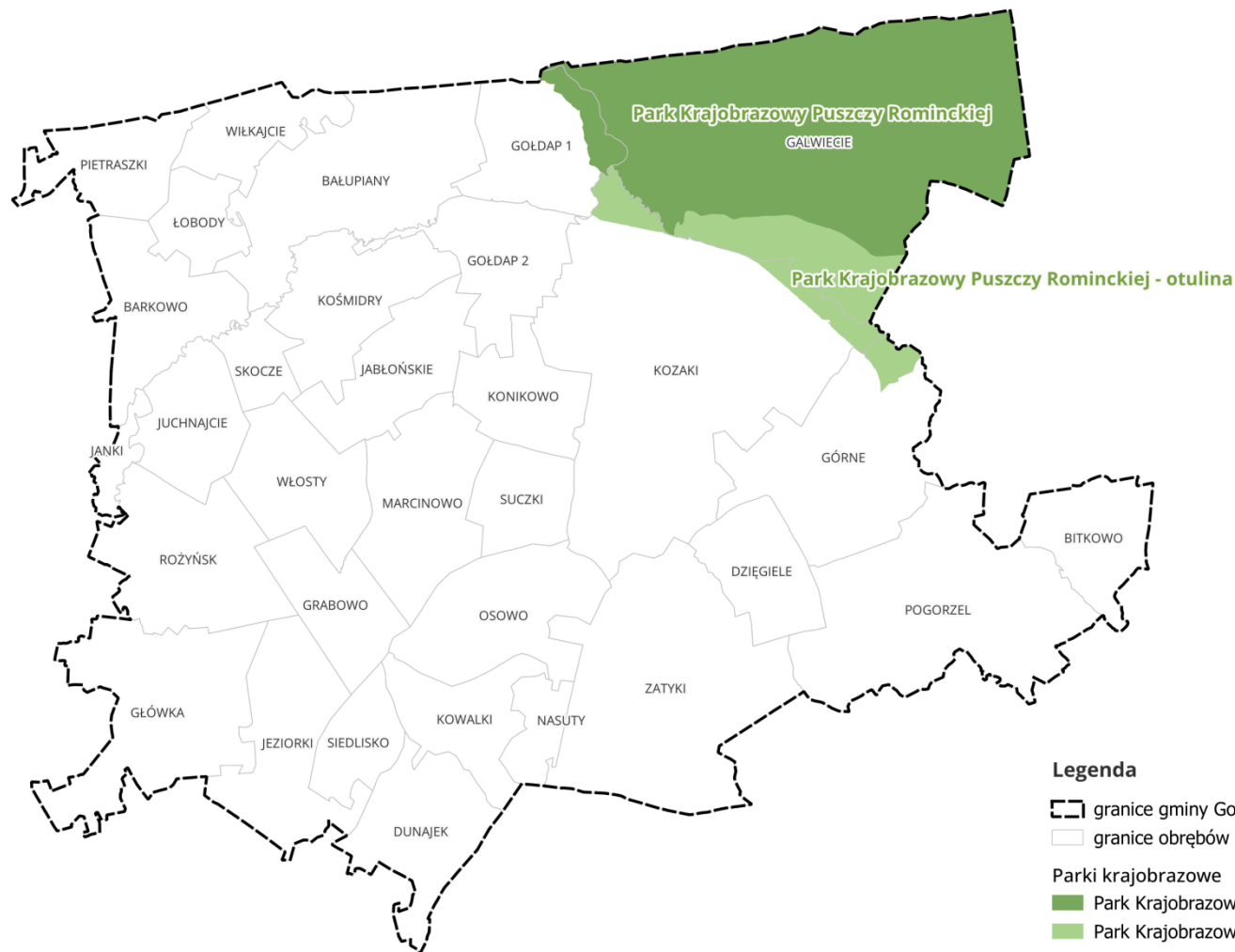
OBSZARY NATURA 2000



KORYTARZE EKOLOGICZNE



PARK KRAJOBRAZOWY



KONSEKWENCJE DLA PLANU OGÓLNEGO

- Na etapie uzgodnień istnieje możliwość ograniczenia wskaźników lub zmiany granic stref po uwagach RDOŚ

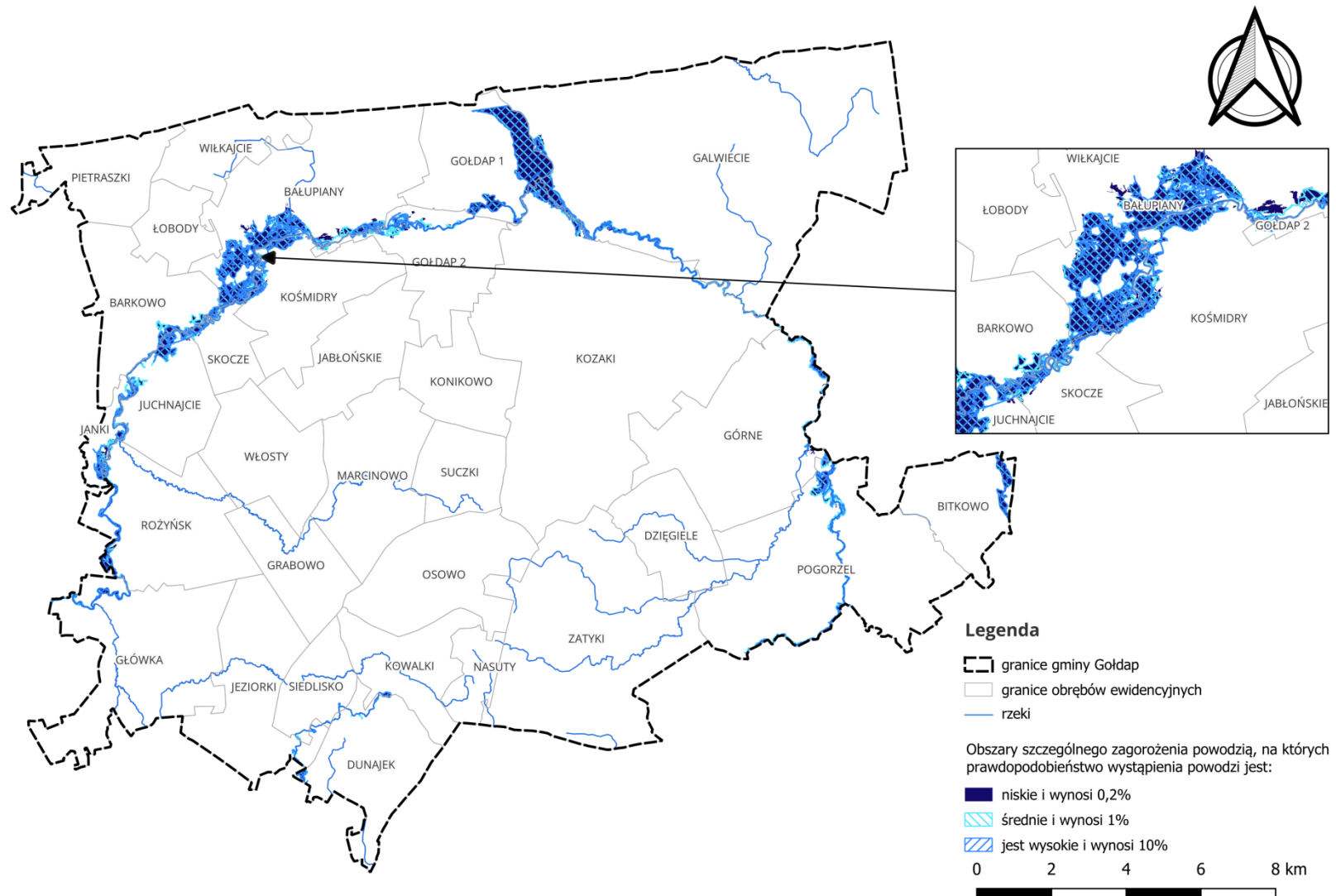
Ograniczenia dla planu ogólnego wynikające z obecności przedstawionych form ochrony przyrody

- zakaz budowania nowych obiektów budowlanych w pasie szerokości 100 m od:
 - a) linii brzegów rzek, jezior i innych naturalnych zbiorników wodnych,
 - a) zasięgu lustra wody w sztucznych zbiornikach wodnych usytuowanych na wodach płynących przy normalnym poziomie piętrzenia określonym w pozwoleniu wodnoprawnym, o którym mowa w art. 389 pkt 1 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. - Prawo wodne; - z wyjątkiem obiektów służących turystyce wodnej, gospodarce wodnej lub rybackiej
- zakaz realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko

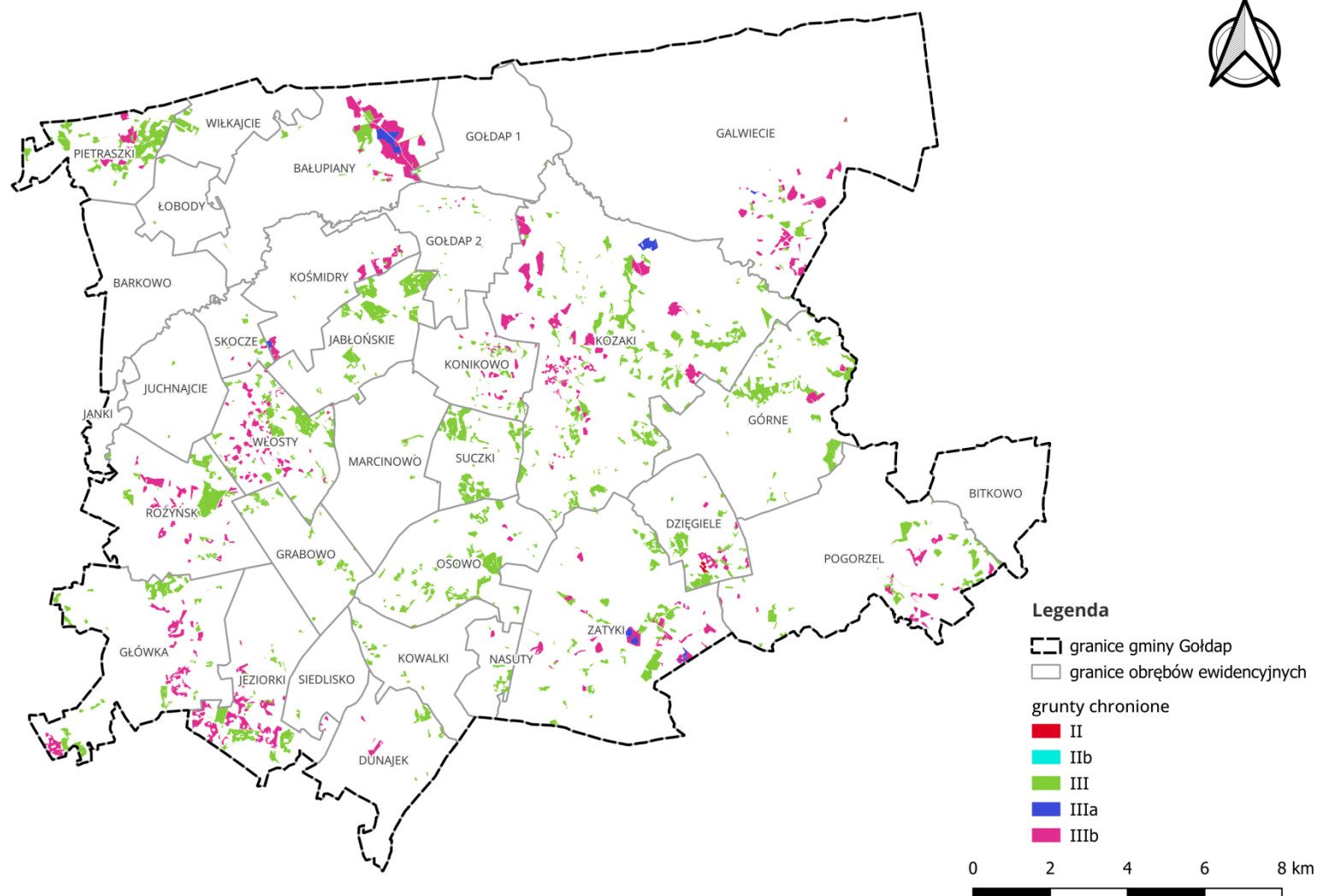
- zakaz wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu
- zakaz likwidowania i niszczenia zadrzewień śródpolnych, przydrożnych i nadwodnych, jeżeli nie wynikają one z potrzeby ochrony przeciwpowodziowej i zapewnienia bezpieczeństwa ruchu drogowego lub wodnego / budowy / odbudowy / remontów czy też naprawy urządzeń wodnych
- zakaz dokonywania zmian stosunków wodnych, jeżeli służą innym celom niż ochrona przyrody lub zrównoważone wykorzystanie użytków rolnych i leśnych oraz racjonalna gospodarka wodna lub rybicka

INNE OGRANICZENIA W ZABUDOWIE

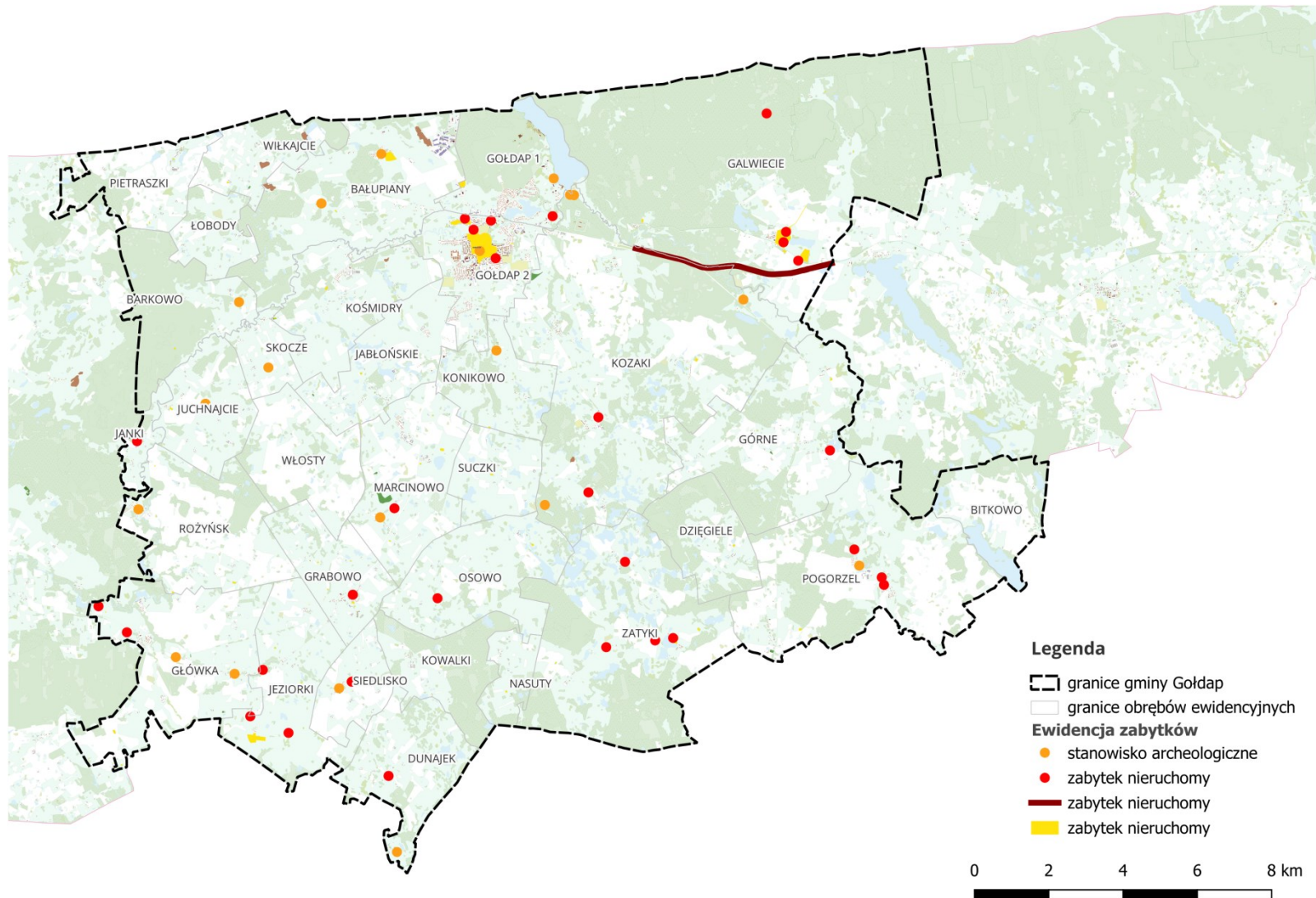
ZAGROŻENIE POWODZIOWE



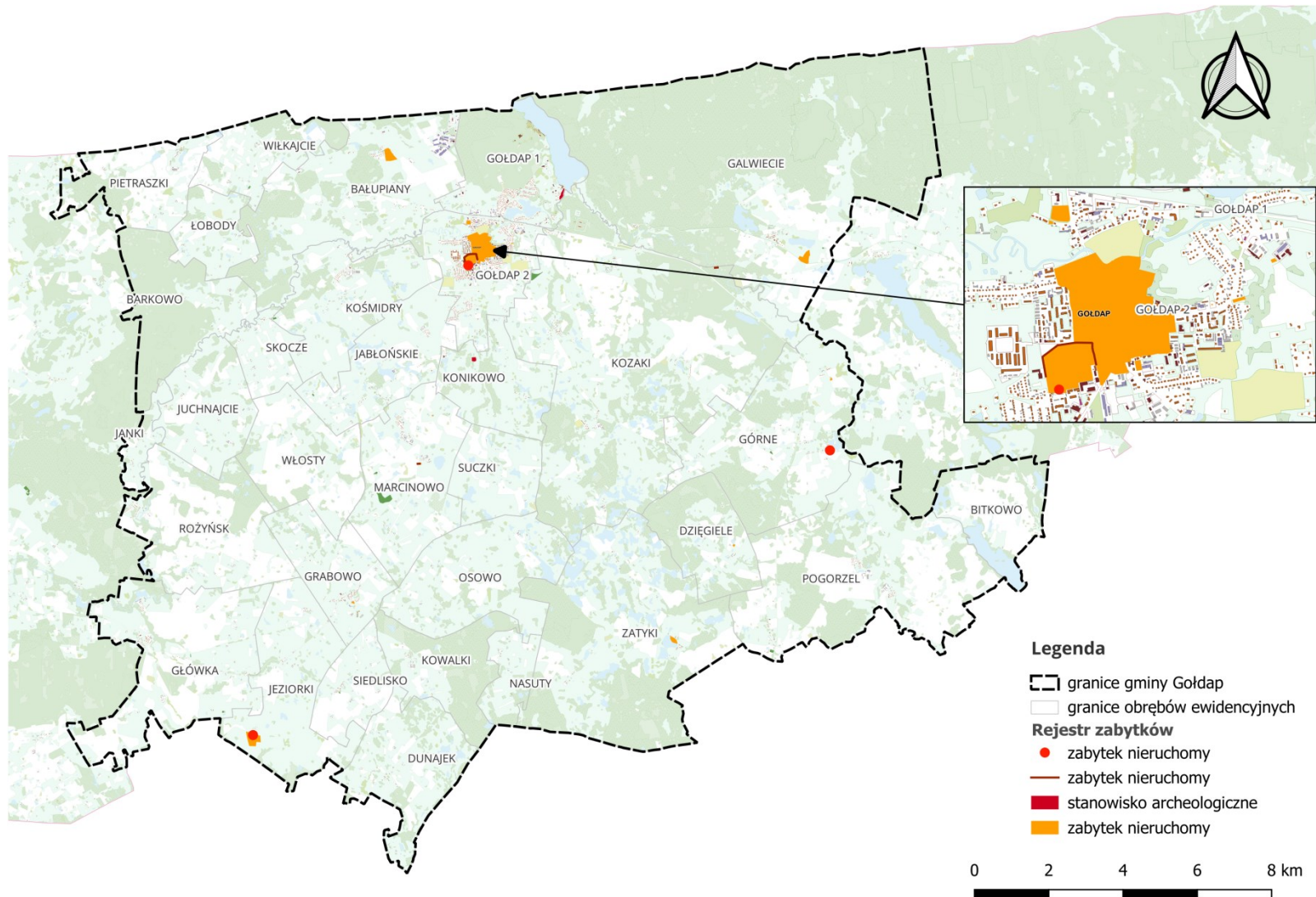
GRUNTY CHRONIONE



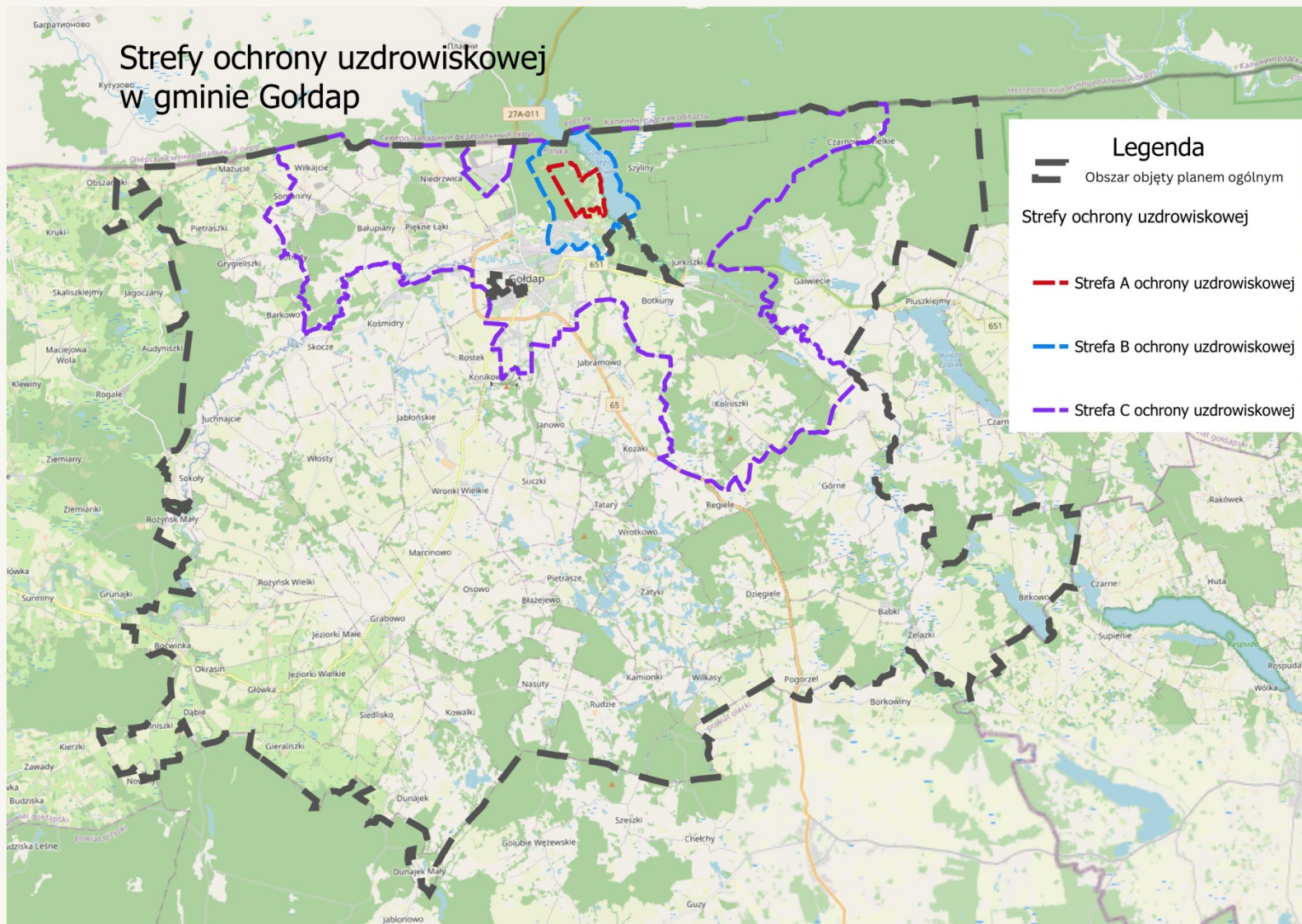
ZABYTKI W GMINNEJ EWIDENCJI ZABYTKÓW



ZABYTKI W REJESTRZE ZABYTKÓW



STREFY OCHRONY UZDROWISKOWEJ



KONSEKWENCJE DLA PLANU OGÓLNEGO

- Na terenach zagrożenia powodziowego nie wyznacza się terenów zabudowy mieszkaniowej (SJ, SW, SZ)
- Grunty chronione (klas I-III) – ogranicza się tutaj poszerzanie OUZ do promienia 50 m od dróg
- Zabytki - konserwator zabytków może mieć uwagi dotyczące granic stref oraz wyznaczonych wskaźników
- Ochrona uzdrowiskowa – na terenach stref ochrony uzdrowiskowej obowiązują szczegółowe zakazy

m.in. w strefie A ochrony uzdrowiskowej lokalizacja wiatraków jest zabroniona, dodatkowo we wszystkich strefach zakazuje się prowadzenia działań mających negatywny wpływ na fizjografię uzdrowiska i jego układ urbanistyczny lub właściwości lecznicze klimatu

STREFY PLANISTYCZNE

NA JAKIEJ PODSTAWIE WYZNACZONO GRANICE STREF

- Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego
- Analiza obecnego zagospodarowania na podstawie: ortofotomapy, istniejących budynków (EGiB, BDOT10k, BDOT500), użytków gruntowych
- Uwagi i wnioski gminy (w formie mailowej, telefonicznej i na spotkaniu)
- Wnioski instytucji
- Wnioski osób prywatnych
- Uwzględniono ograniczenia wynikające z występowania:
 - Gruntów chronionych
 - Form ochrony przyrody
 - Stref ochrony uzdrowskowej
 - Terenów zagrożonych powodzią

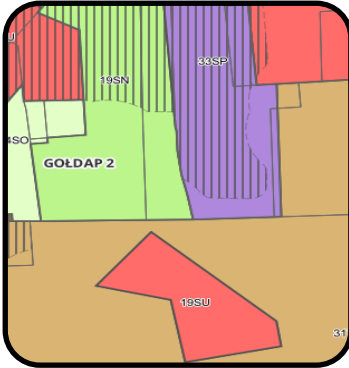
WSKAŹNIKI NA TERENACH NIE OBJĘTYCH MPZP

Oznaczenie	Intensywność	Pow. zabudowy	Wysokość	Pow. biol. czynna
SJ	0.9	50	12	30
SZ	0.9	50	12	30
SW	2	60	16	30
SU	1.2	60	12	30
SP	2	70	16	20
SR	1.4	60	12	30
SI	1.4	70	12	20
SN	0.8	30	10	50
SC	0.8	30	14	30
SG	1.5	60	20	-
SK	1.4	60	12	-
SH	3	60	20	30
SO	-	-	-	-

JAK ZOSTAŁY OBLICZONE

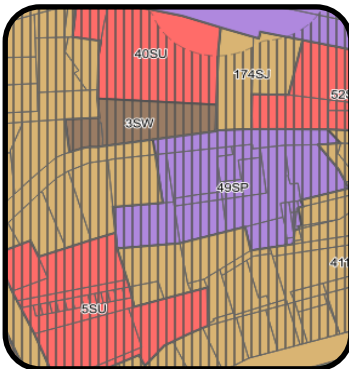
- Wartości powierzchni biologicznie czynnej ustalone są w *Rozporządzeniu Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów*
- Przyjęto uogólnione wartości pozostałych wskaźników dla poszczególnych stref planistycznych
- W przypadku, kiedy wyznaczone przez nas wskaźniki były bardziej sprzyjające niż wskazane w mpzp, przyjmowano te lepsze (co może być korzystne w przypadku zmian mpzp)

PROFILE PODSTAWOWE I DODATKOWE STREF



Profile podstawowe

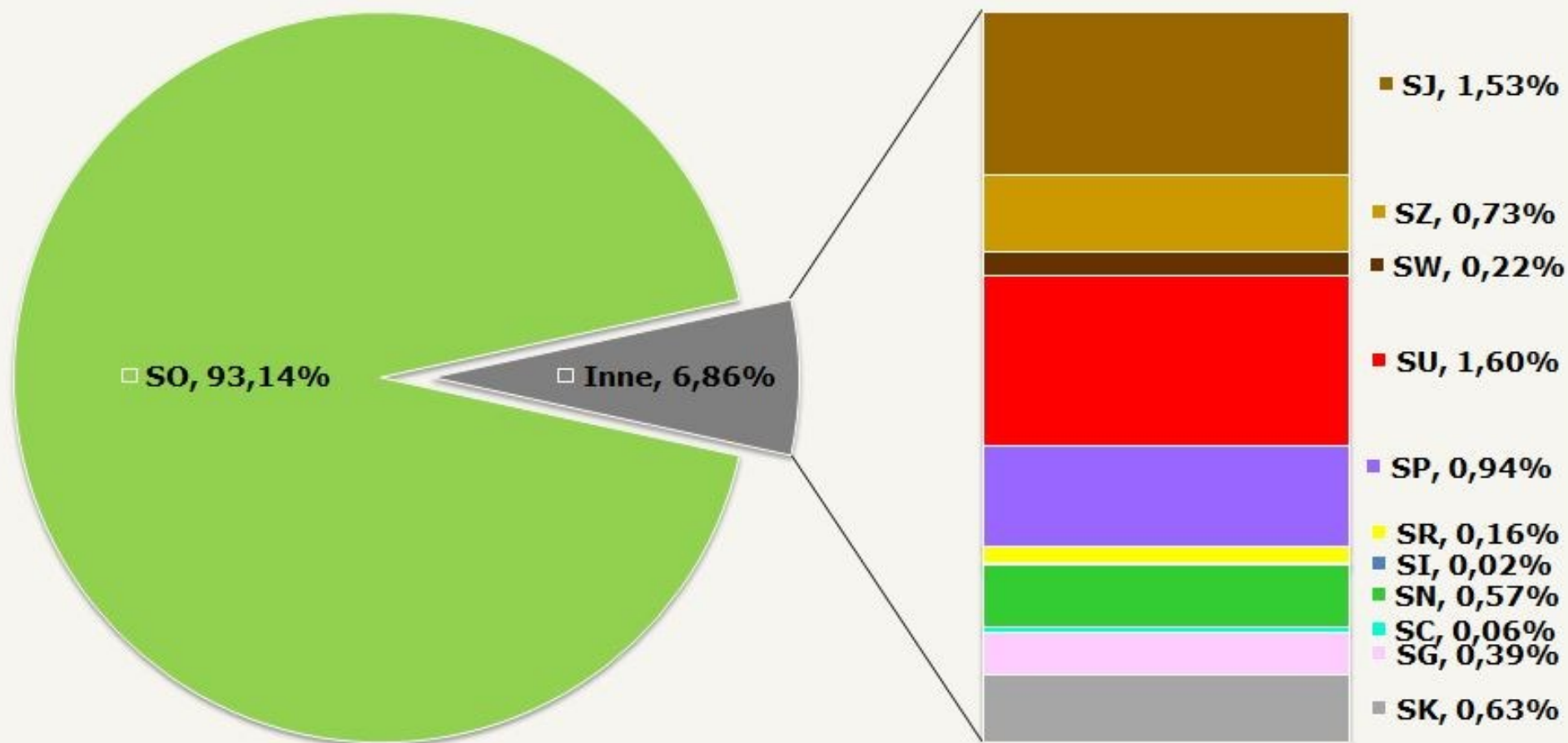
- Są wyznaczane automatycznie
- Np. SJ – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogródków działkowych, teren infrastruktury technicznej



Profile dodatkowe

- Są wyznaczane fakultatywnie (mogą być ale nie muszą)
- Np. SJ – teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód.

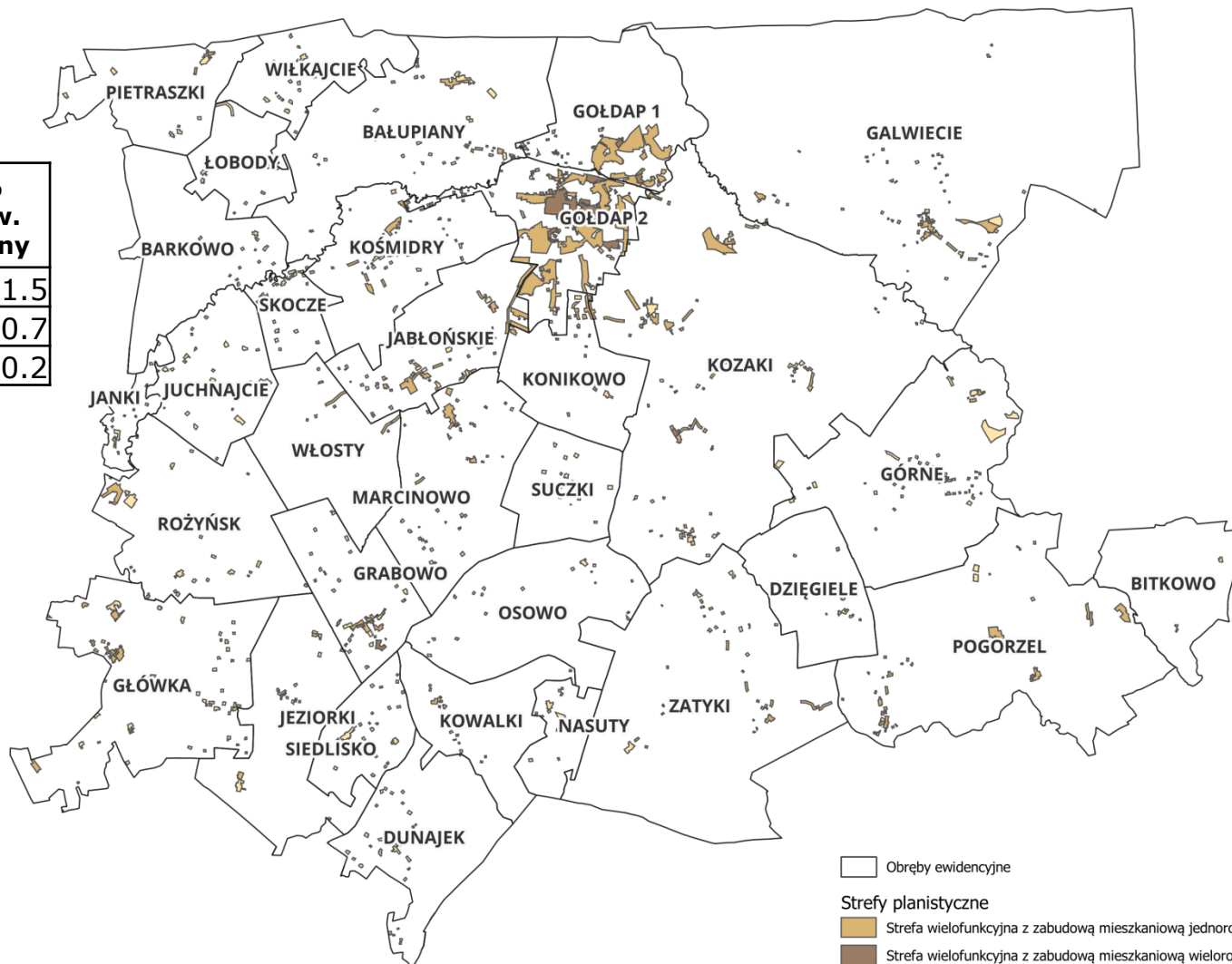
Udział procentowy stref planistycznych na terenie gminy Gołdap



STREFY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ



Strefa	Pow. (ha)	% pow. gminy
SJ	552	1.5
SZ	262	0.7
SW	78	0.2



0 2.5 5 7.5 10 km

Obrysy ewidencyjne

Strefy planistyczne

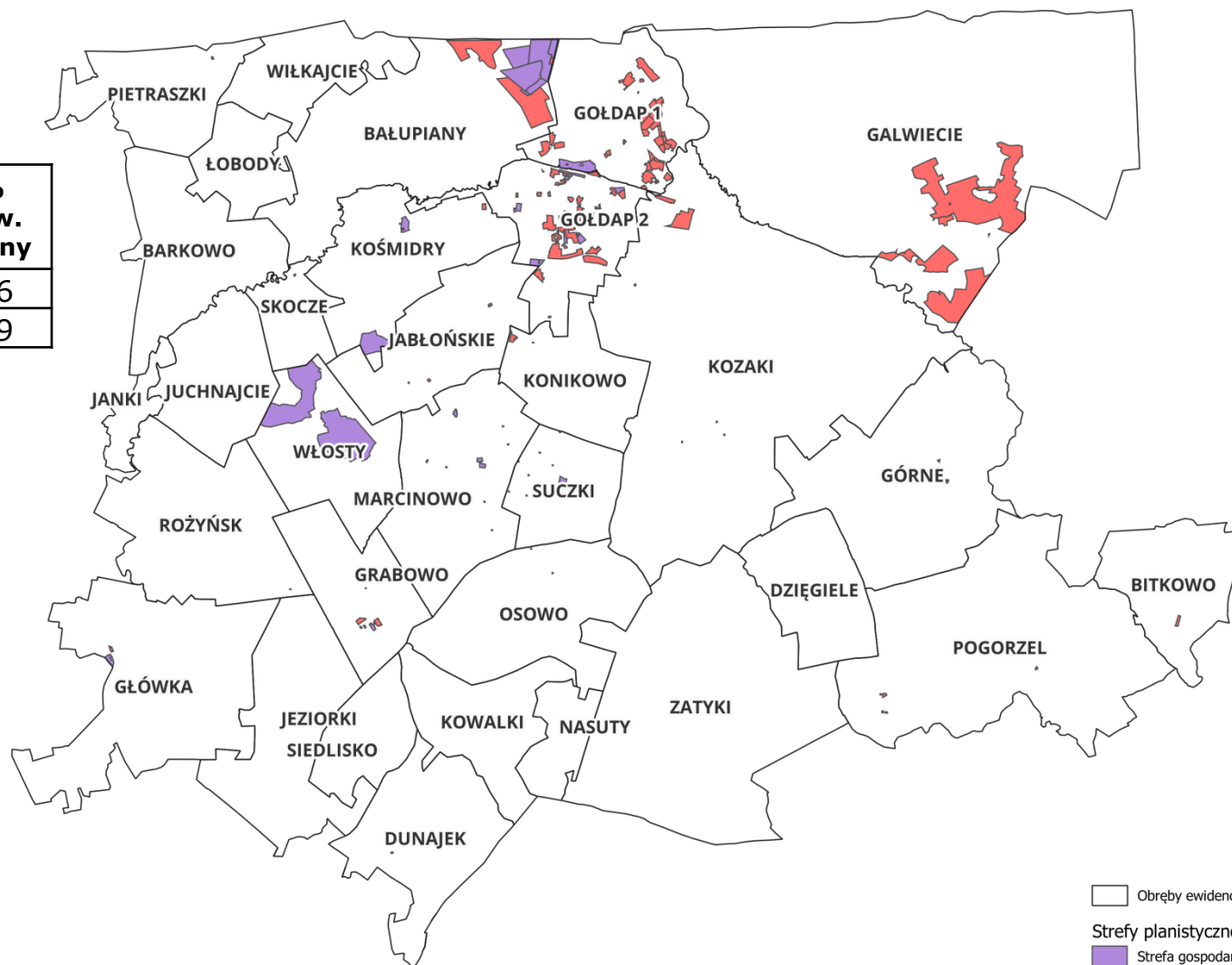
- Strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną
- Strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną
- Strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową

Symbol	Nazwa	Profil podstawowy	Profil dodatkowy
SW	strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną	teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren handlu wielkopowierzchniowego, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód
SJ	strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodziną	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód
SZ	strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową	teren zabudowy zagrodowej, teren produkcji w gospodarstwach rolnych, teren akwakultury i obsługi rybactwa, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren biogazowni, teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód

STREFY USŁUGOWE I GOSPODARCZE



Strefa	Pow. (ha)	% pow. gminy
SU	578	1.6
SP	340	0.9



0 2.5 5 7.5 10 km

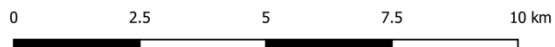
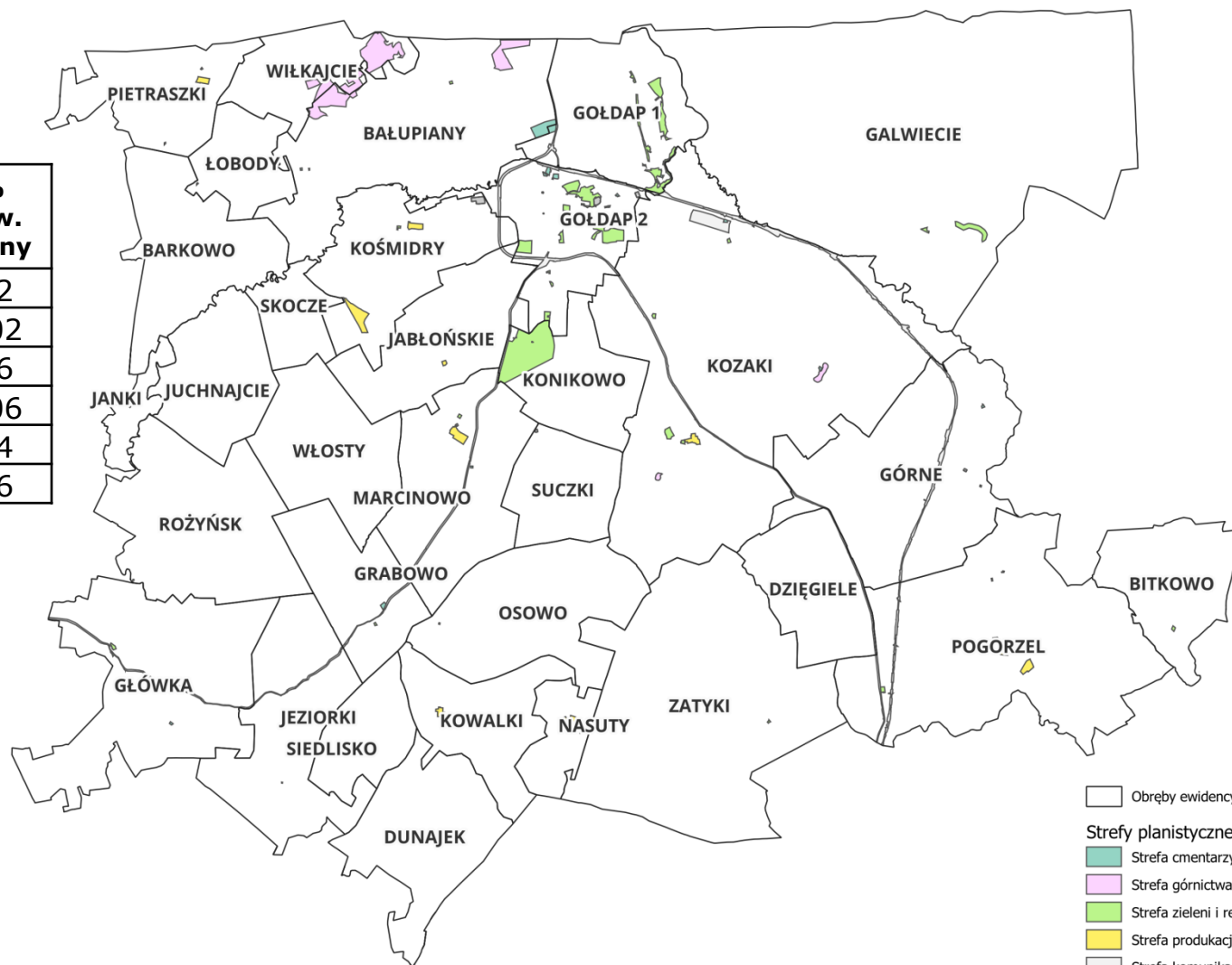


Symbol	Nazwa	Profil podstawowy	Profil dodatkowy
SU	strefa usługowa	teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren składów i magazynów, teren elektrowni słonecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód
SP	strefa gospodarcza	teren produkcji, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód

INNE STREFY



Strefa	Pow. (ha)	% pow. gminy
SR	56	0.2
SI	8	0.02
SN	207	0.6
SC	22	0.06
SG	141	0.4
SK	228	0.6



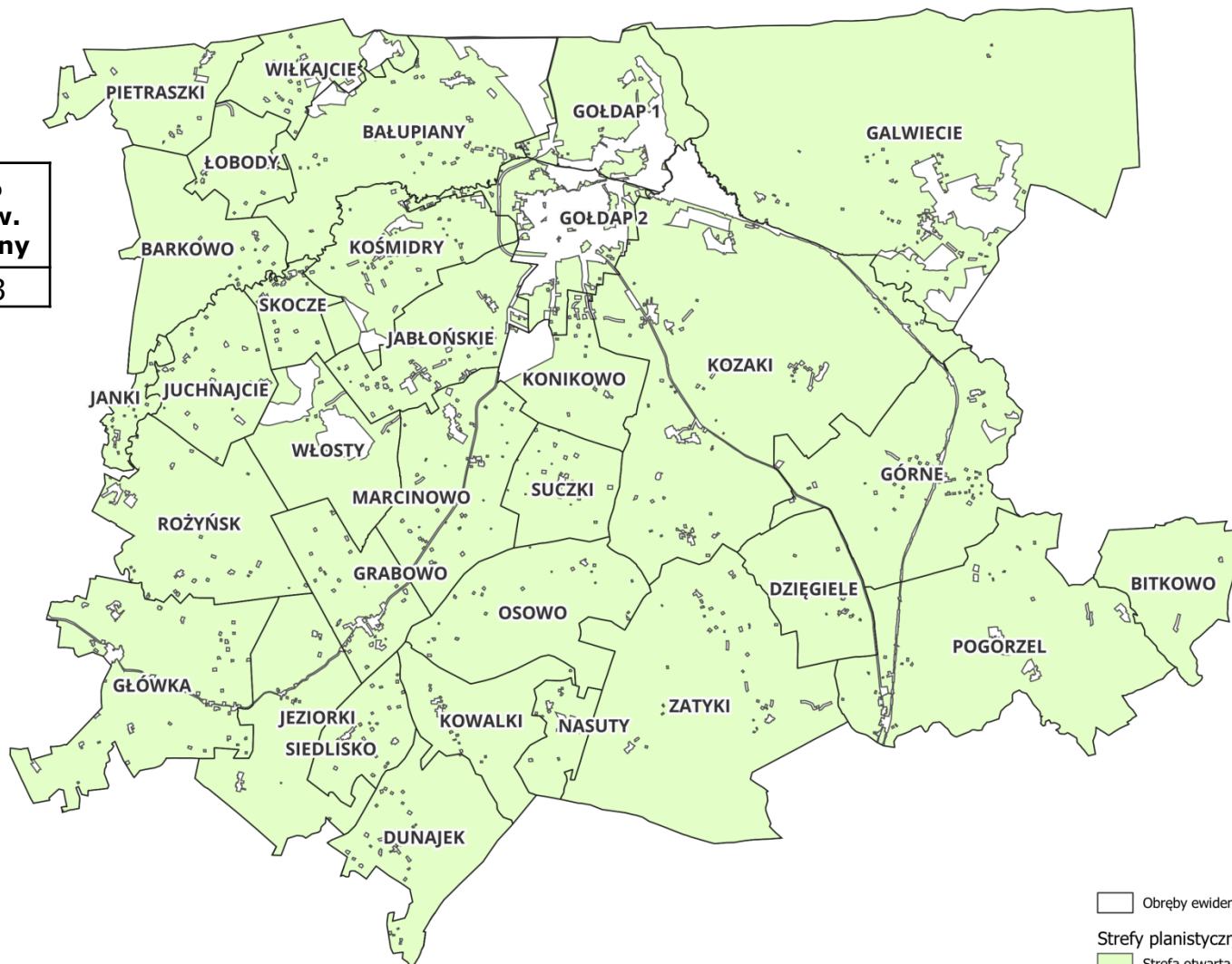
- Obrysy ewidencyjne
- Strefy planistyczne**
 - Strefa cmentarzy
 - Strefa górnictwa
 - Strefa zieleni i rekreacji
 - Strefa produkcji rolnej
 - Strefa komunikacyjna
 - Strefa infrastrukturalna

Symbol	Nazwa	Profil podstawowy	Profil dodatkowy
SR	strefa produkcji rolniczej	teren produkcji w gospodarstwach rolnych, teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren akwakultury i obsługi rybactwa, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren biogazowni, teren elektrowni słonecznej, teren elektrowni wiatrowej, teren elektrowni wodnej, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód
SI	strefa infrastrukturalna	teren infrastruktury technicznej, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych	teren usług, teren produkcji, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód
SN	strefa zieleni i rekreacji	teren zieleni urządzonej, teren plaży, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki, teren usług handlu detalicznego, teren usług gastronomii, teren usług turystyki, teren usług nauki, teren usług edukacji, teren usług zdrowia i pomocy społecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu
SC	strefa cmentarzy	teren cmentarza, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren usług kultu religijnego, teren usług handlu detalicznego, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód
SG	strefa górnictwa	teren górnictwa i wydobywania, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren produkcji, teren usług handlu, teren usług rzemieślniczych, teren usług gastronomii, teren usług biurowych i administracji, teren usług nauki, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód
SK	strefa komunikacyjna	teren autostrady, teren drogi ekspresowej, teren drogi głównej ruchu przyspieszonego, teren drogi głównej, teren komunikacji kolejowej i szynowej, teren komunikacji kolei linowej, teren komunikacji wodnej, teren komunikacji lotniczej, teren obsługi komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren drogi zbiorczej, teren usług handlu detalicznego, teren usług gastronomii, teren usług turystyki, teren zieleni urządzonej, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód

STREFY OTWARTE



Strefa	Pow. (ha)	% pow. gminy
SO	33579	93



0 2.5 5 7.5 10 km



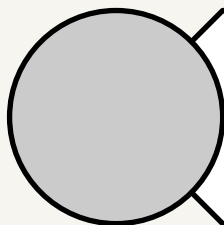
□ Obręby ewidencyjne

Strefy planistyczne

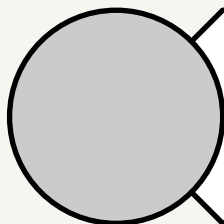
■ Strefa otwarta

Symbol	Nazwa	Profil podstawowy	Profil dodatkowy
SO	strefa otwarta	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren elektrowni wiatrowej, teren elektrowni słonecznej, teren elektrowni geotermalnej, teren elektrowni wodnej, teren biogazowni, teren zieleni urządzonej

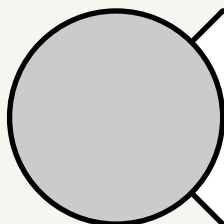
CZEMU TAK TO WYGLĄDA I DLACZEGO JEST TEGO TAK MAŁO



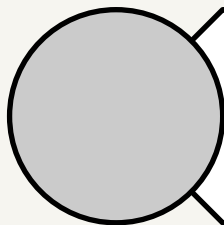
Tereny mieszkaniowe wyznaczono w oparciu o limity z ministerstwa (chłonność, OUZ)



Wzory ministerialne określają, że powiększenie tych stref może odbywać się do momentu, kiedy suma chłonności do zapotrzebowania na nową zabudowę nie przekroczy 130%



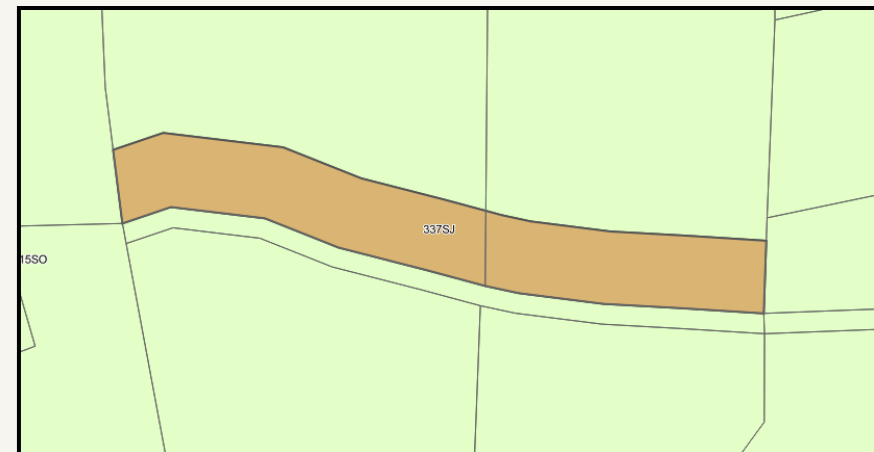
Im więcej luk w MPZP i OUZ, tym mniej można doprojektować



Jeżeli gmina posiada lub przystąpi do sporządzania strategii rozwoju to może w niej zarezerwować tereny inwestycyjne i będzie to zgodne z ustawą

CZYM TO GROZI JEŻELI DZIAŁKA JEST „ZIELONA” – W STREFIE SO

- Jeżeli właściciel posiada prawomocną decyzję o warunkach zabudowy (nie o podziale) to nie ma się czym martwić – można budować
- Wraz z rozwojem zabudowy i zapotrzebowaniem zarówno strefy jak i możliwości OUZ będą się zmieniały, tak więc siłą rzeczy Plan ogólny będzie wymagał aktualizacji
- Jeżeli działka jest poza OUZ ale zawiera się w strefie „inwestycyjnej” będzie trzeba uchwalić MPZP, żeby uzyskać możliwości inwestycyjne



OUZ – OBSZAR UZUPEŁNIENIA ZABUDOWY

OUZ – CO TO DAJE

- OUZ umożliwia wydawanie WZ
- Wyznaczany jest mechanicznie od budynków o określonym kodzie z KŚT (z baz EGIB, BDOT500 i BDOT10k)
- OUZ można poszerzyć o dopuszczalną wartość wyznaczoną przez wtyczkę APP opracowaną przez Ministerstwo
- Inwestycje zwolnione z konieczności bycia w OUZ zawarto w art. 61 ustawy o planowaniu

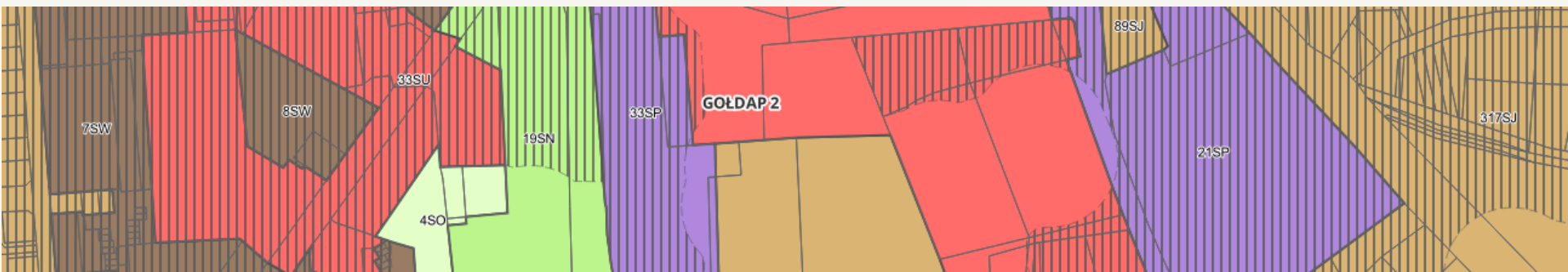
OUZ – PRZYKŁAD



WNIOSKI (PISMA) DO PLANU OGÓLNEGO

ZASADY UWZGLĘDNIANIA WNIOSKÓW

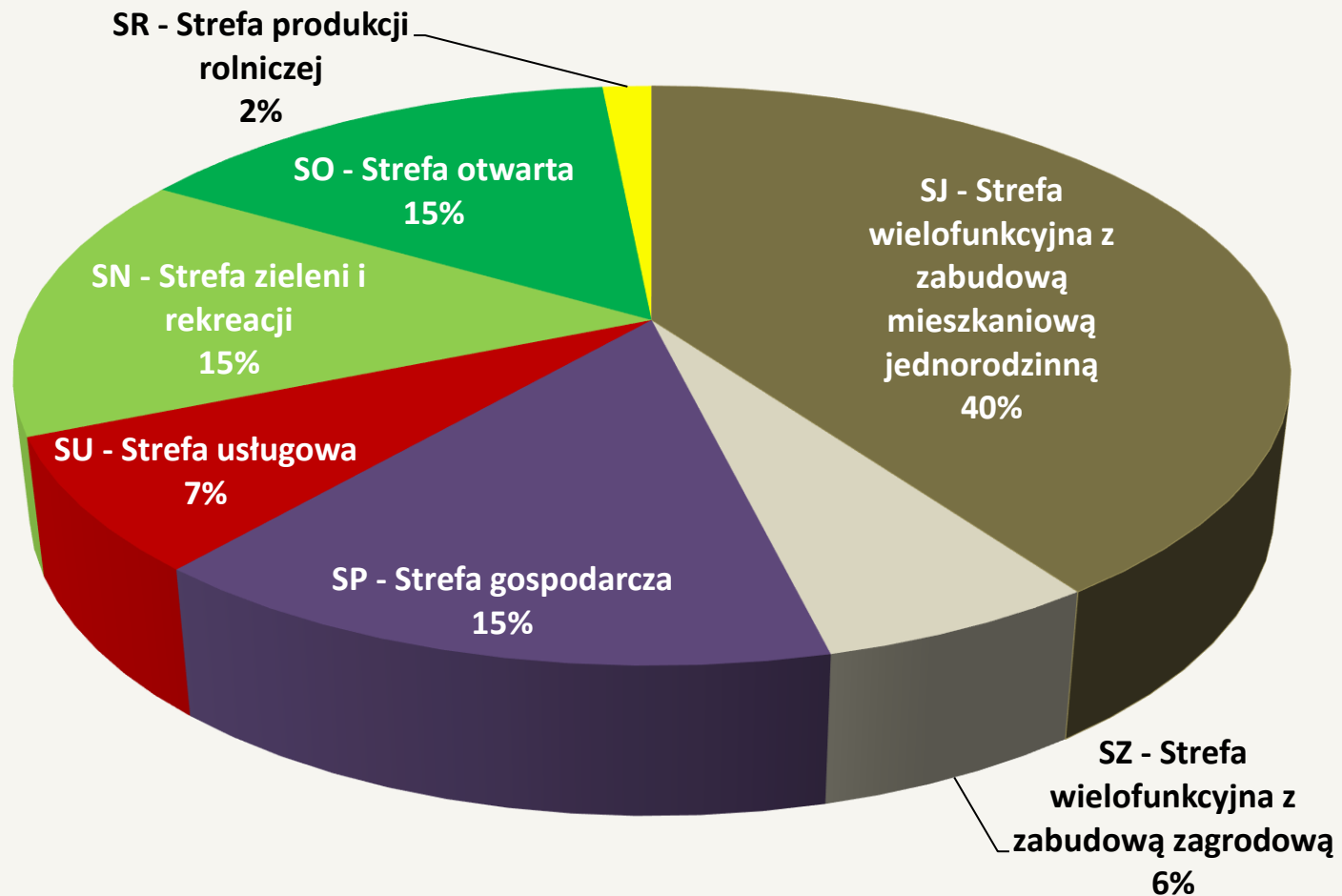
- Poszerzanie stref o dopuszczone powierzchnie
- Poszerzanie OUZ o dopuszczoną powierzchnię - 130,9 ha
- W przypadku wyznaczania stref SJ i SZ na większych działkach przyjmowano bufor od drogi o szerokości do 50 m
- Strefy SJ i SZ poszerzano, aby uwzględnić jak największą liczbę wniosków
- Strefy SU (usługowe), SP (gospodarcze), SN (zieleni i rekreacji) i SR (produkcji rolniczej) wyznaczano zgodnie z wnioskami
- Uwzględnienie polityki przestrzennej gminy



WNIOSKI (PISMA) MIESZKAŃCÓW GMINY GOŁDAP

Mieszkańcy gminy Gołdap wspólnie złożyli 66 wniosków (pism) w terminie z preferowanym przeznaczeniem terenów. Poniżej przedstawiono procentowy udział wnioskowanych stref planistycznych.

PROCENTOWY UDZIAŁ WNIOSKOWANYCH STREF PLANISTYCZNYCH

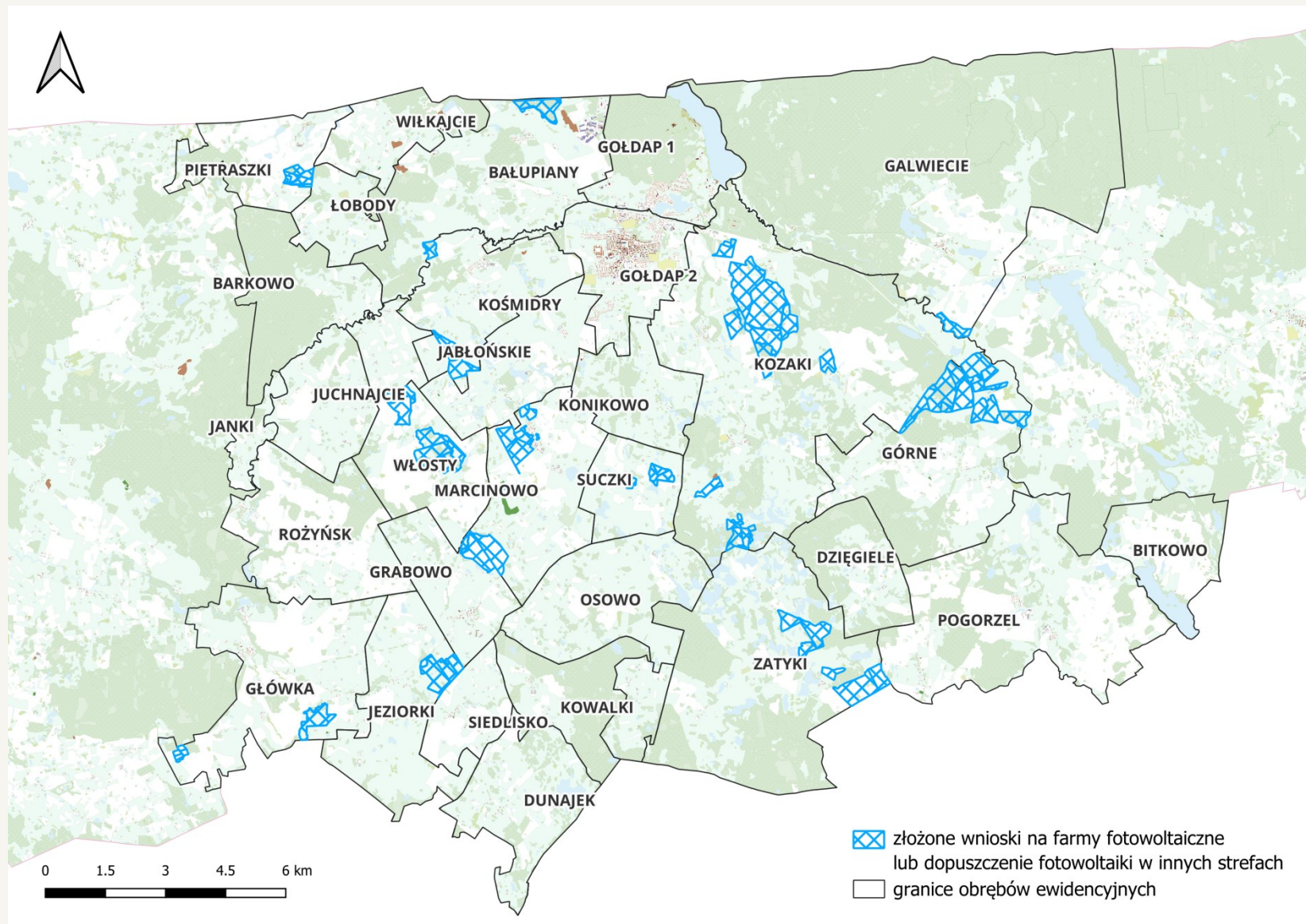




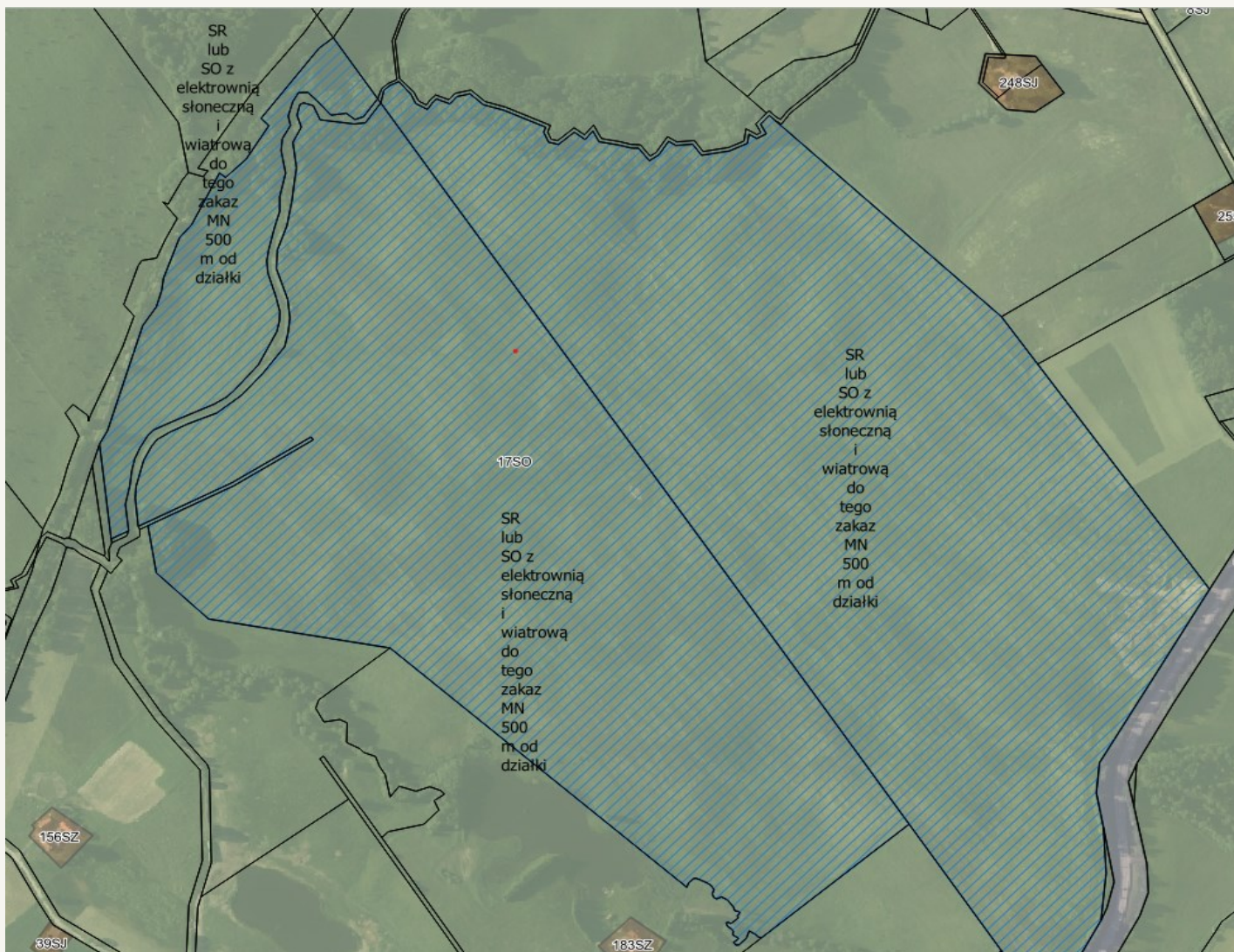
Warto wspomnieć, że prawie 26% wniosków stanowiły odnawialne źródła energii (OZE). Wszystkie dotyczyły paneli i farm fotowoltaicznych, 6 osób wnioskowało o elektrownię wiatrową.



WNIOSKI NA FOTOWOLTAIKĘ



PRZYKŁADOWY WNIOSEK NA FOTOWOLTAIKĘ



PRZYKŁADOWY WNIOSEK NA FOTOWOLTAIKĘ

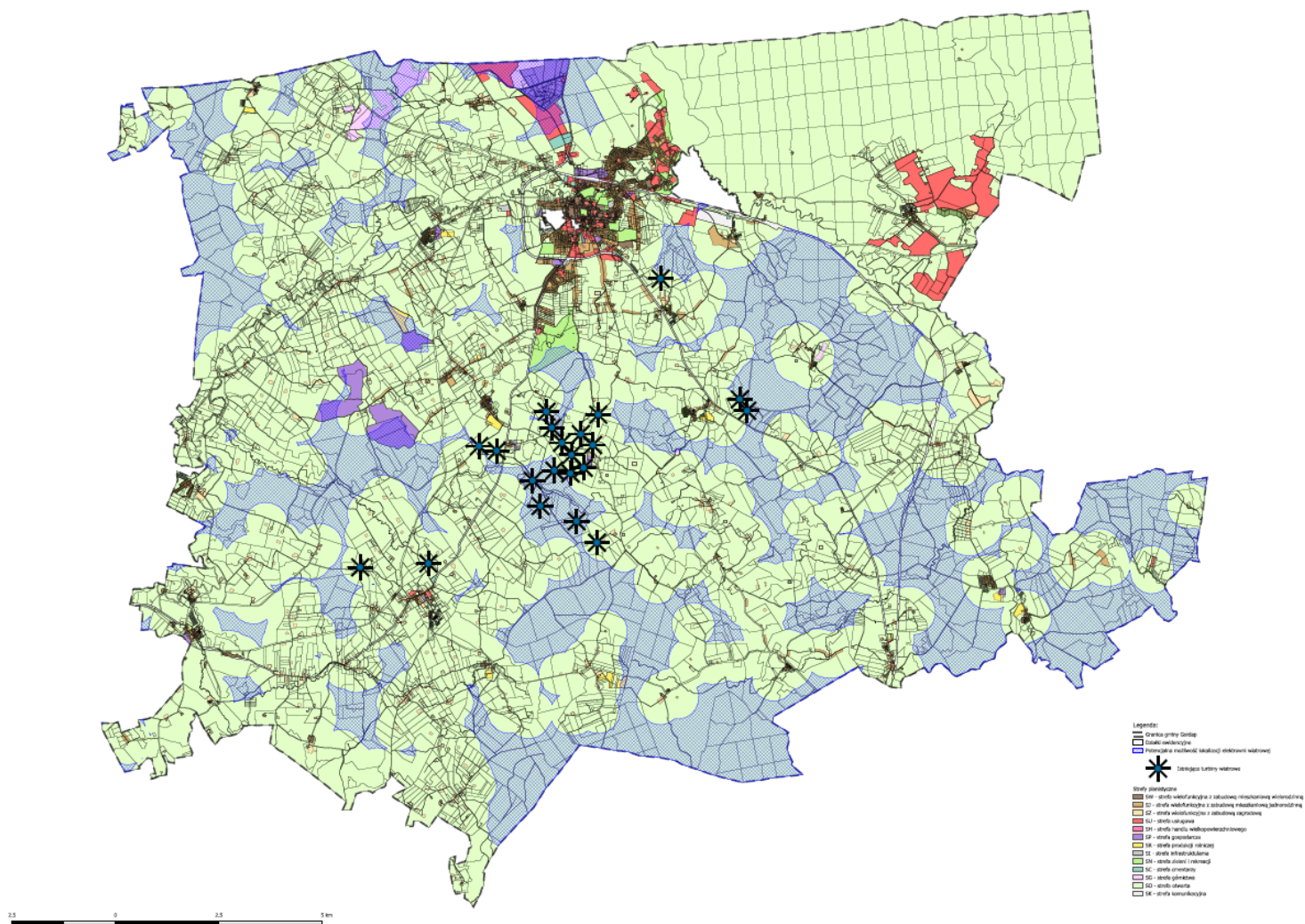


POTENCJALNA MOŻLIWOŚĆ LOKALIZACJI TURBIN WIATROWYCH

Obecnie na terenie gminy Gołdap zlokalizowanych jest 21 turbin wiatrowych.

Gdyby Gmina wyraziła zgodę na lokalizację dodatkowych elektrowni wiatrowych to gdzie?
Jak do tego podejść?

- Wyznaczono bufory 500 m od stref zabudowy mieszkaniowej
- Wyłączono obszar Parku Krajobrazowego Puszczy Rominckiej i jego otuliny
- Oznaczono istniejące turbiny
- Kolorem niebieskim oznaczono możliwe miejsca lokalizacji nowych turbin

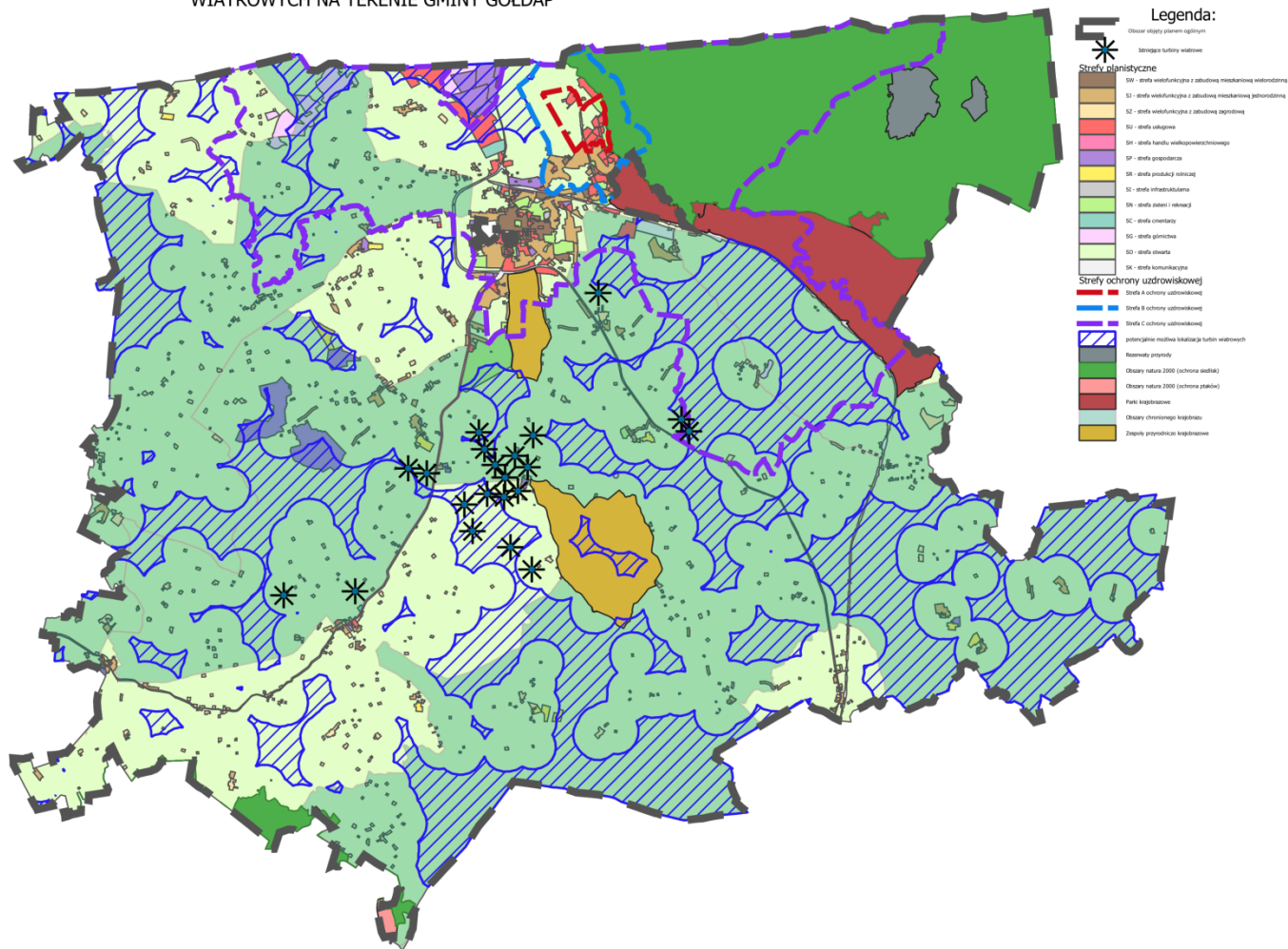


Dodatkowo oznaczono:

- Strefy ochrony uzdrowiskowej
- Rezerваты przyrody
- Obszary Natura 2000 (ochrona siedlisk i ochrona ptaków)
- Obszary chronionego krajobrazu
- Zespoły przyrodniczo-krajobrazowe



MAPA POTENCJALNYCH LOKALIZACJI ELEKTROWNI WIATROWYCH NA TERENIE GMINY GOŁDAP

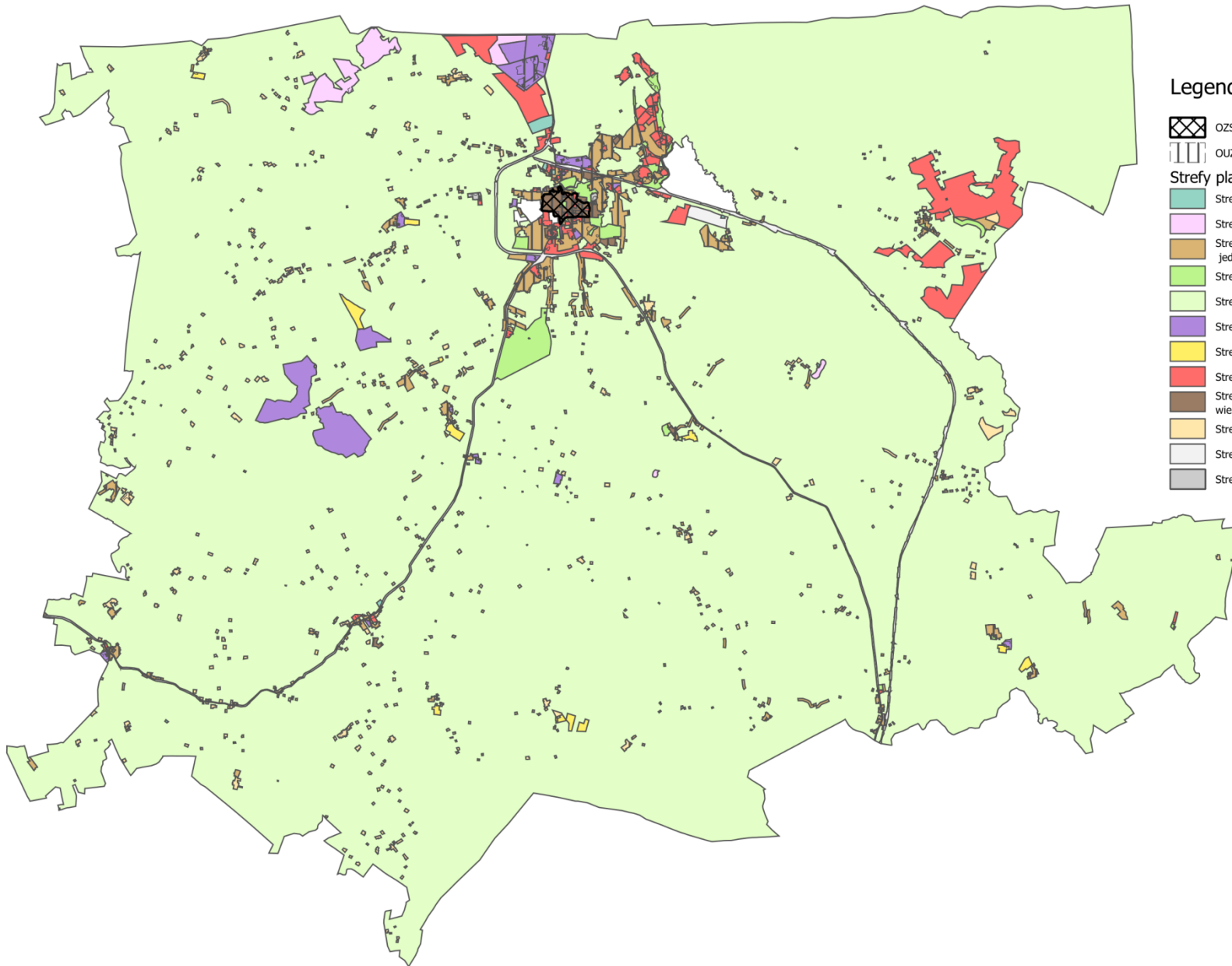


KSZTAŁT PLANU OGÓLNEGO



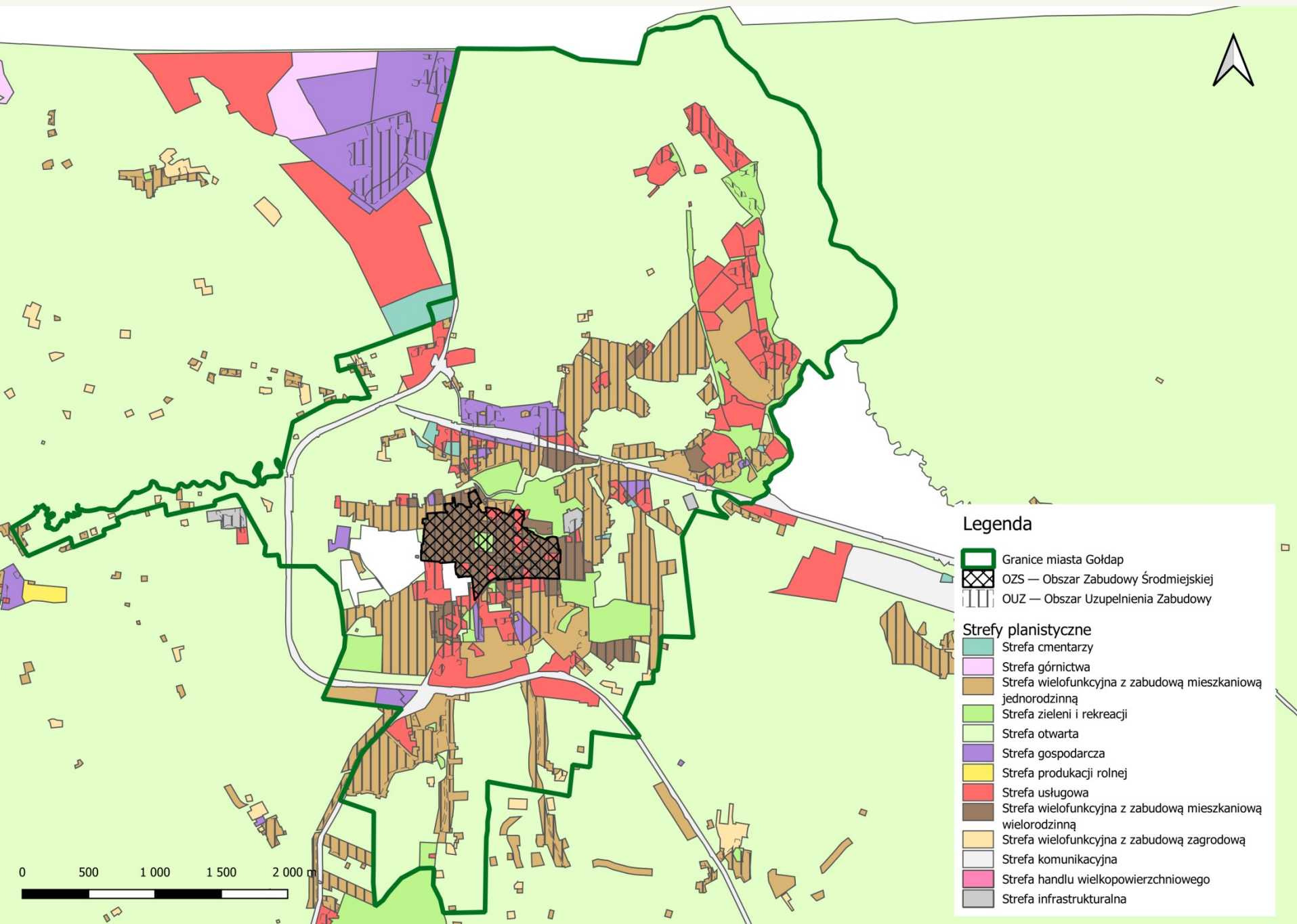
Legenda

-  OZS — Obszar Zabudowy Śródmiejskiej
-  OUZ — Obszar Uzupełnienia Zabudowy
- Strefy planistyczne**
-  Strefa cmentarzy
 -  Strefa górnictwa
 -  Strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną
 -  Strefa zieleni i rekreacji
 -  Strefa otwarta
 -  Strefa gospodarcza
 -  Strefa produkcji rolnej
 -  Strefa usługowa
 -  Strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną
 -  Strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową
 -  Strefa komunikacyjna
 -  Strefa infrastrukturalna



0 1.5 3 4.5 6 km





Aktualny kształt Planu Ogólnego mógłby wyglądać inaczej, gdyby istniała uchwalona po 24.09.2023 r. strategia rozwoju gminy.

DZIĘKUJEMY ZA UWAGĘ