

Uzasadnienie

do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego na zachód od ul. Gumbińskiej w obrębie ewidencyjnym Bałupiany

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego na zachód od ul. Gumbińskiej w obrębie ewidencyjnym Bałupiany został sporządzony w wykonaniu Uchwały Nr L/394/2022 Rady Miejskiej w Gołdapi z dnia 29 marca 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego na zachód od ul. Gumbińskiej w obrębie ewidencyjnym Bałupiany, zmienionej Uchwałą Nr XXV/150/2025 Rady Miejskiej W Gołdapi z dnia 26 maja 2025 r.

W uchwale zmieniającej z granic opracowania planu został wyłączony teren działek nr 222/43, 222/45, 222/47, na terenie których został ustanowiony teren zamknięty Decyzją Nr 44/MON Ministra Obrony Narodowej z dnia 18 kwietnia 2025 r. zmieniającą decyzję w sprawie ustalenia terenów zamkniętych w resorcie obrony narodowej (Dz. Urz. MON z 2025 r. poz.54). Zgodnie z art. 14 ust. 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, planu miejscowego nie sporządza się dla terenów zamkniętych, z wyłączeniem terenów zamkniętych ustalonych przez ministra właściwego do spraw transportu.

Na części obszaru opracowania planu (o powierzchni ok. 68,6 ha, co stanowi około 54% powierzchni sporządzanego planu miejscowego) obowiązują cztery miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego:

- miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Suwalskiej Specjalnej Strefy Ekonomicznej, Podstrefy Gołdap, zatwierdzony Uchwałą Nr XXX/225/98 Rady Miejskiej w Gołdapi z dnia 06 kwietnia 1998 r. (Dz. Urz. Woj. Suwalskiego),
- zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Suwalskiej Specjalnej Strefy Ekonomicznej, Podstrefy Gołdap, zatwierdzona Uchwałą Nr LI/322/10 Rady Miejskiej w Gołdapi z dnia 15 września 2010 r. (Dz. Urz. Woj. Warmińsko – Mazurskiego nr 184 poz. 2342 z dnia 18.11.2010 r.),
- miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w gminie Gołdap, w obrębie ewidencyjnym Bałupiany, oznaczonego numerami działek: 222/33, 222/36, 222/37, 222/13, zatwierdzony Uchwałą Nr XL/260/2017 Rady Miejskiej w Gołdapi z dnia 30 maja 2017 r. (Dz. Urz. Woj. Warmińsko – Mazurskiego poz. 2837 z dnia 28.06.2017 r.),
- miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru Suwalskiej Specjalnej Strefy Ekonomicznej, Podstrefy Gołdap, położonego na południowy - wschód od ulicy Ekonomicznej w Niedrzwicy, zatwierdzony Uchwałą Nr XXVIII/238/2020 Rady Miejskiej w Gołdapi z dnia 27 października 2020 r. (Dz. Urz. Woj. Warmińsko – Mazurskiego poz. 5115 z dnia 14.12.2020 r.).

Przeznaczenie terenów ustalone w powyższych planach miejscowych to:

- PS – projektowane tereny produkcyjno-składowe,
- P – zabudowa produkcyjno-składowa / teren zabudowy produkcji, magazynów i składów,
- GP 2/2 – obwodnica Gołdapi,
- Z 1/2 – 1/4 - ulice zbiorcze,
- KD – ulice, wyznaczające pas drogi publicznej klasy lokalnej „L” i klasy dojazdowej „D” / tereny dróg publicznych,
- KDW – ulica, wyznaczająca pas drogi wewnętrznej / teren drogi wewnętrznej.

Sporządzenie przedmiotowego planu miejscowego ma za zadanie uporządkowaniu i ujednoliceniu ustaleń planistycznych w związku z obowiązaniem na części obszaru sporządzanego planu czterech planów miejscowych o odmiennych ustaleniach w zakresie parametrów i wskaźników zabudowy i zagospodarowania dla takiej samej funkcji produkcyjnej. Natomiast w odniesieniu do części obszaru sporządzanego planu, na którym nie obowiązują plany miejscowego - wyznaczenie nowych terenów pod funkcje produkcji, w tym wprowadzenie regulacji dla realizacji systemów OZE, a na terenach udokumentowanych złóż kopalin (piasku i żwiru) przeznaczenie ich na tereny górnictwa i wydobywania oraz umożliwienie, po zakończeniu eksploatacji i wybilansowaniu złoża, realizacji funkcji produkcji zgodnie z ustaleniami Studium.

W Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta i Gminy Gołdap (zatwierdzonym Uchwałą Nr LXVIII/502/2023 Rady Miejskiej w Gołdapi z dnia 28 marca 2023 r.) obszar planu włączony został do Strefy I – Miejskiej, do podstrefy oznaczonej symbolem I C - podstrefa przyspieszonego rozwoju, związana z lokalizacją działalności gospodarczej w sąsiedztwie przejścia granicznego i drogi krajowej.

Na rysunku Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Gołdap (załącznik nr 5 do studium) tereny objęte planem wskazane zostały jako istniejące tereny działalności gospodarczej oraz przyległe do nich tereny rozwojowe działalności gospodarczej. Ponadto wskazano udokumentowane złoża piasku i żwiru „Bałupiany V” i „Bałupiany VI”, tereny specjalne (przejście graniczne) oraz granice Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 202 Sandr Gołdap i granice specjalnej strefy ekonomicznej podstrefy Gołdap.

W związku z powyższym można stwierdzić, iż niniejszy plan miejscowy nie narusza ustaleń Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta i Gminy Gołdap zatwierdzonego Uchwałą Nr LXVIII/502/2023 Rady Miejskiej w Gołdapi z dnia 28 marca 2023 r.

SPOSÓB REALIZACJI WYMOGÓW WYNIKAJĄCYCH Z ART.1 UST. 2 - 4 USTAWY O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM.

Ustalając w niniejszym planie miejscowym przeznaczenie terenów oraz określając sposoby zagospodarowania i korzystania z terenów, organ zważył interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, dotyczących zmian w zakresie ich zagospodarowania. Organ zaproponował przeznaczenie terenów zgodnie z kierunkami rozwoju struktury funkcjonalno-przestrzennej gminy objętej niniejszym opracowaniem planistycznym, zawartymi w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Gołdap jak również z uwzględnieniem wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni.

Niniejszy dokument wskazuje warunki i zasady kształtowania zabudowy przemysłowej, magazynowej, składowej i usługowej, a także obiektów produkcji energii ze źródeł odnawialnych z wykluczeniem elektrowni wiatrowych. Na obszarze objętym planem nie dopuszcza się realizacji zabudowy mieszkaniowej ani pomieszczeń mieszkalnych.

Sporządzając niniejszy plan miejscowy organ uwzględnił wymagania:

a) ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury poprzez ustalenie przeznaczenia terenów pod funkcje produkcji, a także usług w sąsiedztwie istniejącego przejścia granicznego z Federacją Rosyjską, Obręb Kaliningradzki. Wykluczenie budynków i pomieszczeń mieszkalnych na całym obszarze planu. Natomiast w granicach udokumentowanych złóż: „Bałupiany V” i „Bałupiany VI” – plan ustalił przeznaczenie „teren górnictwa i wydobywania”. Na części terenu złoża „Bałupiany V” po zakończeniu eksploatacji i wybilansowaniu złoża (na całości złoża lub jego części), plan dopuszcza przeznaczenie na teren produkcji.

Na rysunku planu został ustalony przebieg nieprzekraczalnych linii zabudowy a także zostały ustalone zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu: maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy, minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej, maksymalny udział powierzchni zabudowy, geometria dachów oraz rodzaj i kolorystyka pokryć dachowych, kolorystyka budynków, minimalna liczba i sposób realizacji miejsc do parkowania, w tym miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową;

b) ochrony środowiska, w tym gospodarowanie wodami i ochrona gruntów rolnych i leśnych;

Wymagania ochrony środowiska w planie zrealizowane zostały m.in. poprzez uwzględnienie części wytycznych wynikających z „Opracowania ekofizjograficznego podstawowego dla potrzeb projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego na zachód od ul. Gumbińskiej w obrębie ewidencyjnym Bałupiany” (Pracowania Projektowa Architektury Krajobrazu i Rewaloryzacji Środowiska, mgr Bogusław Grechuta, wrzesień 2024 r.) oraz wniosków zawartych w „Prognozie oddziaływania na środowisko projektu planu” (Pracowania Projektowa Architektury Krajobrazu i Rewaloryzacji Środowiska, mgr Bogusław Grechuta, styczeń / luty 2025 r., aneks z 23 maja 2025 r.)

Obszar planu nie znajduje się w obrębie obszarów objętych formami ochrony, o których mowa w ustawie z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody.

Wschodnia i środkowa część obszaru objętego planem zlokalizowana jest w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (GZWP) nr 202 Sandr Gołdap. W granicach GZWP należy zwrócić szczególną uwagę na zabezpieczenie przed przenikaniem substancji szkodliwych do gleb i wód poziomych oraz przed trwałym zanieczyszczeniem gleb i wód poziomych. W tym celu w ustaleniach planu zostały zwarte poniższe zapisy:

„W granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 202 Sandr Gołdap ustala się:

- 1) zakaz wykonywania robót lub innych czynności, a także stosowania rozwiązań technicznych i technologicznych, które mogą spowodować przenikanie substancji szkodliwych do gleb i wód poziomych lub trwałe zanieczyszczenie gleb lub wód poziomych,*
- 2) stosowanie technologii niskowodochłonnych i obiegu zamkniętego wody,*
- 3) wykonywanie placów manewrowych i parkingów jako powierzchni szczelnych z odprowadzeniem wód opadowych do kanalizacji deszczowej po uprzednim podczyszczeniu w separatorach zawieszin, osadów i substancji ropopochodnych.”*

Ponadto został wprowadzony zakaz stosowania tymczasowych rozwiązań zagospodarowania ścieków socjalno - bytowych i przemysłowych.

Ustalenia planu zakazują realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, o których mowa w przepisach odrębnych, za wyjątkiem istniejących przedsięwzięć oraz ich rozbudowy, przebudowy i modernizacji, prowadzonych w granicach terenu elementarnego oznaczonego symbolem 4P oraz inwestycji celu publicznego.

Ustalenia planu zakazują lokalizacji zakładów stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi, a w szczególności zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnej awarii przemysłowej.

Ustalenia planu zakazują realizacji przedsięwzięć stwarzających zagrożenie dla bezpieczeństwa i jakości produktów rolnych wytwarzanych w otoczeniu obszaru objętego planem.

Ustalenia planu nakazują prowadzenie działalności produkcyjnej przy zastosowaniu rozwiązań organizacyjnych, technicznych i technologicznych ograniczających negatywne oddziaływanie w zakresie wytwarzania hałasu, pyłów i innych zanieczyszczeń powietrza na otoczenie oraz nakazują prowadzenie działalności produkcyjnej niepowodującej pogorszenia standardów jakości środowiska, w tym przekroczenia żadnego z parametrów dopuszczonego poziomu szkodliwych lub uciążliwych

oddziaływać na środowisko, poza granice nieruchomości, do której inwestor posiada tytuł prawny, zgodnie z przepisami odrębnymi.

Ustalenia planu dopuszczają na terenach oznaczonych symbolem P: biogazownie oparte na substratach pochodzenia roślinnego lub leśnego oraz inne zakłady do przetwarzania biomasy pochodzenia roślinnego lub leśnego, a także elektrownie słoneczne. Plan ustala, iż strefa ochronna urządzeń fotowoltaicznych powinna znajdować się w granicach terenu, na którym będą zlokalizowane.

Plan ustala zachowanie obniżenia terenowego stale lub okresowo zalanego wodą, na terenach elementarnych oznaczonych symbolami 2RN i L oraz wykorzystanie tego obniżenia na terenie elementarnym oznaczonym symbolem 2RN jako odbiornika czystych wód opadowych i roztopowych.

Plan ustala obowiązek wyznaczenia pasów ochronnych w projekcie zagospodarowania złoża oraz w projekcie technicznym eksploatacji złoża na terenach elementarnych oznaczonych symbolami: 1G, 2G i P-G. Pasy ochronne należy wyznaczyć:

- od użytku leśnego w odległości wynikającej z obowiązujących norm,
- w odległości nie mniejszej niż 8,0 m od linii rozgraniczającej teren drogi granicznej oznaczonej symbolem 4KR,
- w odległości nie mniejszej niż 10,0 m od linii rozgraniczającej teren drogi lokalnej oznaczonej symbolem 1KDL,
- w odległości nie mniejszej niż 6,0 m od linii rozgraniczających tereny komunikacji drogowej wewnętrznej oznaczone symbolami 1KR i 2KR,
- w odległości nie mniejszej niż 10,0 m od linii rozgraniczających tereny elementarne oznaczone symbolami 2P i 3P oraz od granicy opracowania planu, zgodnie z rysunkiem planu.

Plan ustala wyznaczenie pasów ochronnych zgodnie z przepisami odrębnymi i Polskimi Normami, przez co należy rozumieć:

- rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 24 kwietnia 2012 r. w sprawie szczegółowych wymagań dotyczących projektów zagospodarowania złoża (Dz. U. z 2012 r. poz. 511),
- rozporządzenie Ministra Gospodarki z dnia 8 kwietnia 2013 r. w sprawie szczegółowych wymagań dotyczących prowadzenia ruchu odkrywkowego zakładu górniczego (Dz. U. z 2013 r. poz. 1008 ze zm.),
- Polską Normę „PN-G-02100:2013-12 Górnictwo odkrywkowe – Pas zagrożenia i pasa ochronny wyrobisk odkrywkowych – Użytkowanie i szerokości”.

Zgodnie z powyższą normą najmniejsza szerokość pasa ochronnego wynosi: od użytku leśnego - równa H (docelowa wysokość drzewa), lecz nie mniej niż 6 m, od granicy pasa drogowego publicznej drogi kołowej - 10 m, od obiektu budownictwa powszechnego – 10 m.

Na obszarze planu występują grunty rolne klasy: RIIIb, RIVa, RIVb, RV, RVI, Lzr-PsV, Lzr-RIV, Lzr-RV, grunty leśne klasy LsV, LsVI oraz grunty zabudowane i zurbanizowane klasy: Bi, Ba, Bp, dr, K.

Dokument nie obejmuje terenów, który wymagałyby zgody, o której mowa w art. 7 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz.U. z 2024 r. poz. 82), na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze i nieleśne. Na obszarze planu grunty orne klasy RIIIb uzyskały przeznaczenie RN – „tereny rolnictwa z zakazem zabudowy” i pozostały w użytkowaniu rolniczym.

Na obszarze planu grunty leśne zlokalizowane w graniach terenów elementarnych oznaczonych symbolami: 1Z i 4P uzyskały zgodę na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nierolnicze i nieleśne w decyzji OGR.6131-47/2007 Marszałka Województwa Warmińsko – Mazurskiego z dnia 24 kwietnia 2007 r. w procedurze sporządzania zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Suwalskiej Specjalnej Strefy Ekonomicznej, Podstrefa Gołdapi, zatwierdzonej Uchwałą Nr LI/322/10 Rady Miejskiej w Gołdapi z dnia 15 września 2010 r. (Dz. Urz. Województwa Warmińsko – Mazurskiego Nr 184 po. 2342 z dnia 18.11.2010 r.).

Na obszarze planu grunty leśne niestanowiące własności Skarbu Państwa zlokalizowane w graniach terenów elementarnych oznaczonych symbolami: 1G, P-G, 2P i 2KR, o łącznej powierzchni 5,5338 ha, w procedurze sporządzania planu miejscowego, uzyskały zgodę na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nierolnicze i nieleśne w decyzji IG.WR.7151.22.2025 Marszałka Województwa Warmińsko – Mazurskiego z dnia 8 sierpnia 2025 r.

Ustalenia planu nakazują zaopatrzenie w wodę dla potrzeb socjalno-bytowych i technologicznych z istniejącej i projektowanej sieci wodociągowej połączonej z układem gminnej sieci wodociągowej; a dla potrzeb przeciwpożarowych z sieci wodociągowej lub ze zbiorników przeciwpożarowych, na zasadach określonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony przeciwpożarowej oraz przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę.

Plan ustala odprowadzenie ścieków socjalno - bytowych i przemysłowych do istniejącej i projektowanej sieci kanalizacji sanitarnej połączonej z układem gminnej sieci kanalizacyjnej z przesyłami ścieków do oczyszczalni ścieków w Gołdapi, przy czym odprowadzenie ścieków przemysłowych po wcześniejszym podczyszczeniu z zanieczyszczeń przemysłowych na terenie wytwórcy ścieków. Plan zakazuje stosowania tymczasowych rozwiązań zagospodarowania ścieków.

Ustalenia planu określają zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych w następujący sposób:

- 1) z dachów obiektów – do gruntu na terenie działki;
- 2) z terenu drogi oznaczonej symbolem KDR – do systemu kanalizacji deszczowej lub spływ powierzchniowy do rowów odwadniających; z nawierzchni parkingów zlokalizowanych w pasie drogowym – do systemu kanalizacji deszczowej lub studni chłonnych lub zbiorników retencyjnych, po uprzednim oczyszczeniu, zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie prawa wodnego;
- 3) z terenu dróg oznaczonych symbolami: 1KDL, 2KDL, 1KDD, 2KDD, 3KDD, 3KR – do systemu kanalizacji deszczowej połączonej z gminnym systemem kanalizacji deszczowej;
- 4) z terenu dróg oznaczonych symbolami: 4KDD, 1KR, 2KR, 4KR - do systemu kanalizacji deszczowej połączonej z gminnym systemem kanalizacji deszczowej lub spływ powierzchniowy do rowów odwadniających lub do innych urządzeń infiltracyjnych jak: zbiorniki retencyjno – infiltracyjne, studnie chłonne i inne, po uprzednim oczyszczeniu, zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie prawa wodnego, lub zastosowanie nawierzchni przepuszczalnych lub półprzepuszczalnych;
- 5) z nawierzchni parkingów i innych nawierzchni obsługi komunikacji samochodowej (poza terenami określonymi w pkt 2, 3 i 4) – do systemu kanalizacji deszczowej lub spływ powierzchniowy i urządzenia infiltracyjne, w tym: rowy odwadniające, zbiorniki retencyjno – infiltracyjne, studnie chłonne i inne, po uprzednim oczyszczeniu, zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie prawa wodnego, z zastrzeżeniem §10 ust. 2 pkt 3 niniejszej uchwały w przypadku terenów zlokalizowanych w graniach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych,
- 6) z powierzchni nieutwardzonych zagospodarowanie wód na terenie działki budowlanej w sposób umożliwiający ich wsiąkanie lub zatrzymanie w miejscu opadu.

Plan nakazuje przystosowanie terenów zagospodarowanych zielenią na terenach elementarnych oznaczonych symbolami: U, U-P, P, N, Z oraz na terenie produkcji w granicach terenu elementarnego oznaczonego symbolem P-G do małej retencji wód opadowych i roztopowych.

Zaopatrzenie w ciepło zabudowy w obszarze planu ustalone zostało docelowo z sieci ciepłowniczej miejskiej, po jej wybudowaniu. Do czasu wybudowania sieci ciepłowniczej zaopatrzenie w ciepło w sposób indywidualny lub zbiorowy (zasilanie kilku budynków z jednego źródła ciepła – sieć

ciepłownicza zakładowa), z zastosowaniem: kotłów grzewczych spełniających normy i standardy emisji określone w przepisach odrębnych, instalacji odnawialnych źródeł energii wykorzystujących energię słoneczną lub energię geotermalną, odzysku ciepła z mechanizmu produkcji w zakładzie (kogeneracja). Na terenach elementarnych oznaczonych symbolami 4P i 6P zostało dopuszczone stosowanie instalacji grzewczych wykorzystujących technologie termicznego przekształcania odpadów innych niż niebezpieczne, niekwalifikujące się jako przedsięwzięcia mogące zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych oraz spełniające normy i standardy emisji określone w przepisach odrębnych, w oparciu o odpady własne wytworzone w wyniku prowadzonej w zakładzie działalności lub w oparciu o wymienione niżej odpady pozyskane od innych wytwórców lub posiadaczy:

- odpady z przetwórstwa drewna: kory i korka, trociny, wióry, ścinki, drewno, niezawierające substancji niebezpiecznych,
- odpady z gospodarki leśnej,
- drewno i odpady drewna pochodzące z budowy, remontów i demontażu obiektów budowlanych oraz infrastruktury drogowej, z wyjątkiem odpadów drewna zawierające lub zanieczyszczone substancjami niebezpiecznymi.

Plan ustala następujące sposoby gospodarowania odpadami:

- 1) *zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi z zakresu przepisów o odpadach oraz obowiązującymi przepisami lokalnymi w zakresie gospodarowania odpadami;*
- 2) *obowiązuje zakaz gromadzenia, składowania, magazynowania, segregacji, unieszkodliwiania lub przetwarzania odpadów za wyjątkiem:*
 - a) *przedsięwzięć określonych w pkt 3 i 4,*
 - b) *wstępnego magazynowania odpadów własnych, innych niż niebezpieczne, wytworzonych w wyniku prowadzonej w zakładzie działalności oraz wstępnego magazynowania odpadów pozyskanych od innych wytwórców lub posiadaczy wymienionych w §14 ust. 7 pkt 2 lit. d, służących odzyskowi energii, o którym mowa w pkt 3,*
 - c) *wstępnego magazynowania odpadów innych niż niebezpieczne, przeznaczonych do recyklingu, o którym mowa w pkt 4, i niezbędnych do prowadzonej produkcji w danym zakładzie,*
 - d) *składowania na terenach elementarnych oznaczonych symbolami: 1G, 2G, P-G odpadów takich, jak: odpady z wydobywania piasku i żwiru, gruz, kamienie, ziemia, w ramach rekultywacji terenów powyrobiskowych;*
- 3) *na terenach elementarnych oznaczonych symbolami 4P i 6P dopuszcza się prowadzenie odzysku energii z termicznego przekształcania odpadów własnych, innych niż niebezpieczne, wytworzonych w wyniku prowadzonej w zakładzie działalności lub termicznego przekształcania odpadów pozyskanych od innych wytwórców lub posiadaczy wymienionych w §14 ust. 7 pkt 2 lit. d; odzysk energii z przekształcania odpadów nie może stanowić przedsięwzięcia zakwalifikowanego do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych;*
- 4) *dopuszcza się prowadzenia recyklingu odpadów innych niż niebezpieczne niezbędnego do prowadzonej produkcji w danym zakładzie, z użyciem technologii spełniających wymogi i przepisy z zakresu ochrony środowiska; recykling odpadów nie może stanowić przedsięwzięcia kwalifikującego się do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych;*
- 5) *zabrania się termicznego przekształcania odpadów z zastrzeżeniem pkt 3,*
- 6) *magazynowane odpady, o których mowa w pkt 2 lit b i lit. c należy zabezpieczyć przed wpływem opadów atmosferycznych oraz magazynować na powierzchniach szczelnych z oprowadzeniem wód odciekowych w taki sposób, aby wykluczyć przenikanie substancji szkodliwych do gleb i wód podziemnych oraz aby wykluczyć trwałe zanieczyszczenie gleb i wód podziemnych.*

c) ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej - na obszarze planu nie występują obiekty ani tereny wpisane do rejestru zabytków, ani ujęte w gminnej ewidencji zabytków. Plan nie ustala obszarów ani obiektów objętych ochroną konserwatorską;

d) ochrony zdrowia i bezpieczeństwa ludzi i imienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami;

W obrębie obszaru planu zaopatrzenie w wodę dla potrzeb socjalno-bytowych ustalone zostało z gminnej sieci wodociągowej. Ustalenia planu zawierają zapisy dotyczące ochrony Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 202 Sandr Gołdap przed przenikaniem substancji szkodliwych do gleb i wód podziemnych oraz przed trwałym zanieczyszczeniem gleb i wód podziemnych.

Dokument zapewnia na obszarze planu zlokalizowanie miejsc parkingowych przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową. Plan ustala minimalny udział miejsc na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ogólnej liczbie miejsc do parkowania samochodów osobowych w wielkości nie mniejszej niż 2% przy ogólnej liczbie miejsc do parkowania powyżej 20 stanowisk. W przypadku liczby miejsc do parkowania od 1 do 20 stanowisk (włącznie) dopuszcza się miejsca do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową. Przy czym na terenach dróg (KDR, KDL, KDD) i na terenach komunikacji drogowej wewnętrznej (KR) lokalizacja miejsc parkingowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi.

Dokument ustala również zagospodarowanie terenów przestrzeni publicznej bez barier architektonicznych i komunikacyjnych dla osób ze szczególnymi potrzebami.

Przy sporządzaniu niniejszego planu miejscowego organ uwzględnił także:

a) walory architektoniczne i krajobrazowe poprzez

- określenie maksymalnej (0,75; 1,50; 2,40) i minimalnej (0,00; 0,01; 0,05) nadziemnej intensywności zabudowy, maksymalnego udziału powierzchni zabudowy (25%, 50%, 80%), maksymalnej wysokości budynków (10 m, 12 m, 18 m), maksymalnej wysokości obiektów budowlanych innych niż budynki i wieże telekomunikacyjne 30 m, maksymalnej wysokości wież telekomunikacyjnych – 50 m, geometrii dachów - dach płaski lub dach dwuspadowy lub wielospadowy, symetryczny, o kącie nachylenia połaci dachowych nie mniejszym niż 30° i nie większym niż 45°; a na terenach produkcji – dach o kącie nachylenia połaci dachowych nie większym niż 30°, natomiast dla obiektów technicznych i technologicznych plan ustala dach dowolny wynikający z wymogów technologicznych,
- określenie zasady kształtowania kolorystyki obiektów budowlanych oraz zasady kształtowania pokryć dachowych,
- wprowadzenie szpalerów drzew i krzewów w pasach drogowych dróg oznaczonych symbolami: 1KDL (ul. Graniczna), 2KDL (ul. Przemysłowa) oraz utrzymanie istniejącego pasa zieleni (4Z) wzdłuż ul. Gumbińskiej (droga krajowa nr 65),
- ustalenie pasów zieleni (tereny oznaczone symbolami 2Z i 3Z) - wielowarstwowej zieleni izolacyjno-krajobrazowej (niskiej, średniej oraz wysokiej), formowanej piętrowo, która będzie tworzyła barierę wizualną dla terenów produkcji,
- ustalenie na parkingach naziemnych dla samochodów, pomiędzy miejscami do parkowania, nakazu realizacji zwartych, wydzielonych powierzchni umożliwiających naturalną wegetację roślin i zagospodarowanie wód opadowych, o minimalnej powierzchni 10,0 m² każda, na których należy wprowadzić drzewa w proporcji co najmniej 1 drzewo na 5 miejsc do parkowania samochodów, przy czym suma tych powierzchni musi stanowić nie mniej niż 20% łącznej powierzchni miejsc do parkowania; plan dopuszcza lokalizację

na obrzeżu parkingu nie więcej niż 20% liczby drzew wynikających z podanej powyżej proporcji;

- wprowadzenie nakazu realizacji nowych sieci infrastruktury technicznej wyłącznie jako podziemnych.

b) walory ekonomiczne przestrzeni poprzez ustalenie przeznaczenia terenów – głównie tereny produkcji (P) a także: teren produkcji lub górnictwa i wydobywania (P-G), tereny górnictwa i wydobywania (G), teren usług (U) i teren usług lub produkcji (U-P) w sąsiedztwie istniejącego przejścia granicznego z Federacją Rosyjską, w granicach Suwalskiej Specjalnej Strefy Ekonomicznej oraz w jej bezpośrednim sąsiedztwie, z dostępem do istniejących sieci infrastruktury technicznej (sieć wodociągowa, sieć kanalizacji sanitarnej, sieć energetyczna) oraz z dostępem do systemu komunikacji drogowej publicznej (ul. Gumbińska – droga krajowa nr 65, ul. Graniczna, ul. Przemysłowa, ul. Strefowa, ul. Ekonomiczna – ulice obecnie w zarządzie spółki Suwalskiej Specjalnej Strefy Ekonomicznej, a planowane jako drogi publiczne). A także ustalenie dla tych terenów stawki służącej naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 30%.

c) prawo własności – obszar objęty planem stanowi w większości własność osób fizycznych lub spółek prawa handlowego, poza tym występują nieruchomości stanowiące własność:

- Gminy Gołdap - część pasa drogowego ul. Przemysłowej, działki nr 224/93 i 224/99 przeznaczone pod zieleń (1Z), dz. nr 224/140 z budynkiem toalety publicznej, dz. nr 224/188 (część pasa drogowego ul. Strefowej – 1KDD i część terenu 4Z),
- Skarbu Państwa w zarządzie: Generalnej Dyrekcji Dróg Krajowych i Autostrad oraz Warmińsko-Mazurskiego Urzędu Wojewódzkiego w Olsztynie (teren przejścia granicznego, pas drogi granicznej, pas drogowy drogi krajowej nr 65 - ul. Gumbińskiej).

d) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa poprzez uwzględnienie terenu przejścia granicznego i drogi granicznej z Federacją Rosyjską, a także ustalenie na terenie elementarnym oznaczonym symbolem 2G (teren górnictwa i wydobywania) pasa ochronnego (o szerokości nie mniejszej niż 8,0 m) od linii rozgraniczającej teren drogi granicznej (dz. nr 221 obręb Bałupiany) przebiegającej wzdłuż granicy Polsko – Rosyjskiej.

Obszar objęty planem bezpośrednio graniczy z terenem zamkniętym ustanowionym Decyzją Nr 44/MON Ministra Obrony Narodowej z dnia 18 kwietnia 2025 r. Teren zamknięty obejmuje działki nr 222/43, 222/45, 222/47 obręb Bałupiany.

Na obszarze planu nie znajdują się strefy ochronne wyznaczone dla obiektów wojskowych ani dla terenów zamkniętych.

e) potrzeby interesu publicznego - poprzez przeznaczenie pasów drogowych: ul. Gumbińskiej, ul. Granicznej, ul. Przemysłowej, ul. Ekonomicznej i ul. Strefowej na drogi publiczne.

f) potrzeb w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych;

Dokument umożliwia realizację niezbędnych do prawidłowego funkcjonowania planowanego zagospodarowania terenów, obiektów i urządzeń, a w szczególności obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej w tym m.in. sieci i obiektów infrastruktury telekomunikacyjnej (w tym stacji bazowych telefonii komórkowej), stacji transformatorowych oraz dojazdów na terenie obszaru planu.

g) potrzeby zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności poprzez ustalenie zaopatrzenia w wodę z sieci wodociągowej. Na obszarze planu, w pasach drogowych ulic: Gumbińskiej, Ekonomicznej, Strefowej i na odcinkach ulicy Granicznej i Przemysłowej przebiega sieć wodociągowa o średnicach: Ø90, Ø150, Ø160, Ø200 zapewniająca

zaopatrzenie w wodę dla istniejącej i projektowanej zabudowy. Realizacja zabudowy na terenach jeszcze niezainwestowanych będzie wymagała rozbudowy sieci wodociągowej.

ZGODNOŚĆ Z WYNIKAMI ANALIZY, o której mowa w art. 32 ust.1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz sposób uwzględnienia uniwersalnego projektowania.

W dniu 25 czerwca 2024 r. została przyjęta przez Radę Miejską w Gołdapi uchwała Nr IV/31/2024 w sprawie oceny aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Gołdap oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. W ww. uchwale Rada Miejska w Gołdapi stwierdziła aktualność Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego miasta i gminy Gołdap, natomiast w zakresie planów miejscowych stwierdzono, iż należy rozważyć prace planistyczne interwencyjne, tzn. dotyczące niewielkich terenów, dla których konieczna jest korekta obowiązujących planów miejscowych ze względu na zmieniające się uwarunkowania. Wskazano, iż zmiany planów miejscowych dla różnych obszarów można połączyć w ramach jednej procedury planistycznej.

Niniejszy plan miejscowy jest sporządzany między innymi w związku ze zmieniającymi się uwarunkowaniami w zakresie technologii produkcji i wprowadzania systemów odnawialnych źródeł energii (OZE), które przedsiębiorcy zamierzają realizować na obszarze objętym planem.

W niniejszym dokumencie uniwersalne projektowanie zostało uwzględnione poprzez ustalenie wymogu zagospodarowania terenów przestrzeni publicznej bez barier architektonicznych i komunikacyjnych dla osób ze szczególnymi potrzebami. Ponadto plan ustalił wymóg lokalizowania miejsc parkingowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową

Ocena

1. Cel wprowadzenia.

Celem sporządzenia przedmiotowego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego na zachód od ul. Gumbińskiej w obrębie ewidencyjnym Bałupiany jest określenie przeznaczenia terenów oraz zasad zabudowy i ich zagospodarowania w celu uporządkowania i ujednolicenia ustaleń planistycznych na terenach, gdzie obowiązują plany miejscowe oraz przeznaczenie nowych terenów pod funkcje produkcji, w tym realizację systemów OZE, a na terenach udokumentowanych złóż kopalin (piasku i żwiru) przeznaczenie ich na tereny górnictwa i wydobywania.

2. Zakres regulacji.

Niniejsza uchwała dotyczy obszaru o powierzchni 127,23 ha.

Obszar planu położony jest w obrębie ewidencyjnym Bałupiany, przy granicy Polski z Federacją Rosyjską, Obwód Kaliningradzki i obejmuje teren przejścia granicznego Gołdap – Gusiew, zlokalizowanego na zakończeniu drogi krajowej nr 65 (ul. Gumbińskiej), Suwalską Specjalną Strefę Ekonomiczną (SSSE), Podstrefę Gołdap (o powierzchni 57,30 ha) oraz tereny w sąsiedztwie strefy, a także tereny dwóch udokumentowanych złóż piasku i żwiru („Bałupiany V” i „Bałupiany VI”). Teren złoża „Bałupiany V” jest obecnie eksploatowany (koncesja ważna do 31.12.2048 r.).

Obszar planu pomiędzy ulicą Graniczną a ulicą Przemysłową, w granicach specjalnej strefy ekonomicznej, jest zainwestowany - zlokalizowana jest zabudowa produkcyjna. Poza tym tereny zainwestowane i zabudowane to teren przejścia granicznego. Pasy drogowe ul. Gumbińskiej, ul. Granicznej, ul. Strefowej i ul. Ekonomicznej są urządzone (jezdni asfaltowa wraz z infrastrukturą techniczną: sieć wodociągowa, sieć kanalizacji sanitarnej, sieć elektroenergetyczna Sn i nn, sieć kanalizacji deszczowej w pasie drogowym ul. Gumbińskiej i we wschodnim odcinku ul. Granicznej, ponadto projektowana jest sieć gazowa średniego i niskiego ciśnienia). W pasie drogowym ul. Gumbińskiej przebiega ścieżka pieszo-rowerowa, a północna część pasa drogowego tej ulicy jest zagospodarowana jako parking samochodowy. Przy parkingu znajduje się zabudowa usługowa (gastronomia, handel) oraz toaleta publiczna. W związku z czasowym zamknięciem przejścia granicznego – powyższe usługi obecnie nie funkcjonują.

Tereny niezabudowane zlokalizowane na obszarze planu to: tereny eksploatacji kopalni, tereny lasów, tereny upraw polowych oraz tereny nieużytkowane, w części z naturalną sukcesją drzew i krzewów.

Na obszarze planu znajdują się dwie stacje bazowe telefonii cyfrowej (jedna na wolnostojącej wieży przy ul. Granicznej, druga na dachu budynku X-Yachts Composites sp. z o.o. przy ul. Ekonomicznej).

3. Konsultacje społeczne.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zgodnie z przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz ustawy o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko przeszedł procedurę „konsultacji społecznych”. Burmistrz Gołdapi w dniu 08.07.2022 r. w formie obwieszczenia i ogłoszenia podał do publicznej wiadomości informację o przystąpieniu do opracowania projektu ww. planu i możliwości składania wniosków. Powyższe ogłoszenie zamieszczone zostało również w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Miejskiego w Gołdapi, na stronie <http://www.goldap.pl> oraz w gazecie „Kurier Gołdapski” (włóadka do „Gazety Olsztyńskiej”) z dnia 08.07.2022 r. W trakcie procedury wpłynęło 10 wniosków instytucji oraz 19 wniosków osób fizycznych i spółek prawa handlowego, w tym 12 wniosków o jednakowej treści. Wnioski instytucji zostały w większości uwzględnione. 4 wnioski osób fizycznych i spółek prawa handlowego zostały uwzględnione w całości, natomiast pozostałe wnioski zostały uwzględnione w części.

Poza procedurą określoną w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym zapewniona została właścicielom nieruchomości objętych sporządzaniem niniejszego planu miejscowego, możliwość zapoznania się z projektem planu miejscowego na spotkaniu konsultacyjnym, które odbyło się 9 stycznia 2025 r. w Urzędzie Miejskim w Gołdapi. Zapewniona została również możliwość składania uwag do projektu planu w terminie do 14 dni po spotkaniu. Do projektu planu zostały złożone 3 pisma z uwagami. Część uwag została uwzględniona i zostały wprowadzone zmiany w projekcie planu.

Następnie zapewniona została społeczeństwu możliwość zapoznania się z dokumentem podczas wyłożenia projektu planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu w terminie od 21 sierpnia 2025 r. do 11 września 2025 r. oraz zapewniona została możliwość wnoszenia wniosków i uwag. W tej sprawie Burmistrz Gołdapi wystosował w dniu 14.08.2025 r. obwieszczenie o terminie wyłożenia dokumentów do publicznego wglądu i trybie składania uwag. Obwieszczenie powyższe ukazało się w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Miejskiego w Gołdapi, na stronie <https://bip.goldap.pl> oraz <http://www.goldap.pl> oraz w gazecie „Kurier Gołdapski” (włóadka do „Gazety Olsztyńskiej”) z dnia 14.08.2025 r. W dniu 05.09.2025 r. odbyła się w Urzędzie Miejskim w Gołdapi dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami. W okresie wyłożenia do publicznego wglądu projektu planu oraz w ciągu 14 dni po wyłożeniu (tj. do dnia 25.09.2025 r.) do ustaleń projektu planu wniesiono dwa pisma z uwagami o jednakowej treści. Uwagi dotyczyły:

- 1) zmiany definicji nieprzekraczalnej linii zabudowy w zakresie zniesienia jej obowiązywania w przypadku rozbudowy budynków istniejących,
- 2) zmiany zapisów dotyczących termicznego przekształcania odpadów w taki sposób, aby umożliwić również przekształcanie odpadów innych niż własne (pozyskanych od innych wytwórców lub posiadaczy) z ukierunkowaniem na odpady pochodzenia drzewnego,
- 3) uzupełnienie zapisów o „parkingi wielopoziomowe”,
- 4) zniesienie zakazu realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych w celu umożliwienia dalszego rozwoju przedsiębiorstwa, modernizacji zakładu, wdrażania nowych technologii oraz rozszerzenia profilu działalności.

Tylko uwaga nr 1 nie została uwzględniona w całości. Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag złożonych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zawiera załącznik nr 2 do niniejszego dokumentu.

W związku z uwzględnieniem części uwag i wprowadzeniem zmian w projekcie planu miejscowego, projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został poddany zaopiniowaniu przez Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Olsztynie, Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Gołdapi oraz Warmińsko-Mazurskiego Państwowego Wojewódzkiego Inspektora Sanitarnego w Olsztynie, a następnie wyłożony do publicznego wglądu w części dotyczącej wprowadzonych zmian.

Zapewniona została społeczeństwu możliwość zapoznania się z wprowadzonymi zmianami w dokumencie podczas wyłożenia projektu planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu w terminie od 31 grudnia 2025 r. do 21 stycznia 2026 r. oraz zapewniona została możliwość wnoszenia wniosków i uwag do dnia 04.02.2026 r. W tej sprawie Burmistrz Gołdapi wystosował w dniu 23.12.2025 r. obwieszczenie o terminie wyłożenia dokumentów do publicznego wglądu i trybie składania uwag. Obwieszczenie powyższe ukazało się w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Miejskiego w Gołdapi, na stronie <https://bip.goldap.pl> oraz <http://www.goldap.pl> oraz w gazecie „Kurier Gołdapski” (wkładka do „Gazety Olsztyńskiej”) z dnia 23.12.2025 r. W dniu 13.01.2026 r. odbyła się w Urzędzie Miejskim w Gołdapi dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu zmianami. W okresie wyłożenia do publicznego wglądu projektu planu oraz w ciągu 14 dni po wyłożeniu (tj. do dnia 04.02.2026 r.) do ustaleń zmian w projekcie planu zostało wniesione jedno pismo z uwagami. Uwagi dotyczą zmiany ustaleń projektu MPZP dla terenów produkcji (P), w szczególności dotyczących działki nr 275 obręb Bałupiany, poprzez:

- 1) usunięcie wykluczenia / zakazu lokalizacji biogazowni opartych na substratach pochodzenia zwierzęcego oraz zakładów przetwarzania biomasy pochodzenia zwierzęcego;
- 2) dopuszczenie biogazowni / biometanowni wykorzystujących substraty pochodzenia roślinnego lub leśnego oraz substraty pochodzenia zwierzęcego (w tym nawozy naturalne, np. gnojowica) - jako substraty samodzielne lub w kofermentacji;
- 3) wprowadzenie do planu jednoznacznych wymagań technicznych i organizacyjnych zapewniających niską uciążliwość zapachową instalacji (tzw. „niska odorowość”) oraz zakaz magazynowania substratów zwierzęcych na otwartej przestrzeni.

Uwagi nie zostały uwzględnione w dokumencie planu miejscowego. Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag złożonych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zawiera załącznik nr 2 do niniejszego dokumentu.

4. Skutki.

Przyjęcie niniejszej uchwały wprowadzi ramy formalno-prawne dające możliwość realizacji zabudowy produkcyjnej, w tym systemów odnawialnych źródeł energii (OZE) w formie elektrowni słonecznych a także biogazowni opartych na substratach pochodzenia roślinnego lub leśnego oraz innych zakładów do przetwarzania biomasy pochodzenia roślinnego lub leśnego. Przyjęcie niniejszego planu umożliwi również realizację zabudowy magazynowej, składowej i usługowej a także stworzy ramy formalno-prawne do wydobywania pasku i żwiru z terenów udokumentowanych złóż „Bałupiany V” i „Bałupiany VI”, a po zakończeniu eksploatacji i wybilansowaniu części złoża „Bałupiany V”, realizację zabudowy produkcji.

Istniejący na terenie planu układ komunikacyjny umożliwia dogodnie połączenie z krajowym i międzynarodowym system komunikacyjnym (poprzez drogę krajową nr 65), a istniejąca na terenie planu infrastruktura techniczna (sieć wodociągowa, sieć kanalizacji sanitarnej i sieć energetyczna) stwarzają możliwość rozbudowy i zaspokojenia potrzeb dla istniejących i nowych przedsiębiorstw.

Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.

Uchwalenie planu miejscowego będzie wiązało się z koniecznością ponoszenia kosztów:

- budowy sieci wodociągowej o długości około 260 m na terenie drogi oznaczonej symbolem 1KDL (ul. Graniczna),
- budowy sieci kanalizacji sanitarnej o długości około 260 m na terenie drogi oznaczonej symbolem 1KDL (ul. Graniczna).

Uchwalenie planu miejscowego będzie wiązało się również z dokonaniem wykupu gruntów na cele publiczne bądź w ramach realizacji roszczeń, o których mowa w art. 36 ust. 1 - 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, o łącznej powierzchni 0,1500 ha na poszerzenie terenu drogi gminnej oznaczonej symbolem 4KDD (droga w kierunku Niedrzwicy).

Ponadto uchwalenie planu miejscowego będzie wiązało się z koniecznością poniesienia kosztów podziałów geodezyjnych i poniesienia kosztów wycen nieruchomości.

Uchwalenie planu miejscowego będzie wiązało się z możliwością sprzedaży gruntów Gminy Gołdap o powierzchni 0,1372 ha. Możliwość sprzedaży części działki drogowej (dz. nr 223/8), która jest przeznaczona w projekcie planu na tereny oznaczone symbolami: 7P (teren produkcji), 2Z (teren zieleni) i 3RN (teren rolnictwa z zakazem zabudowy).

Uchwalenie planu miejscowego będzie skutkowało możliwością pozyskania dochodów z opłaty planistycznej, z podatku od czynności cywilnoprawnych, z tytułu wzrostu podatków od nieruchomości, z opłat adiacenckich z tytułu podziału nieruchomości oraz z opłat adiacenckich z tytułu wybudowania infrastruktury technicznej.

Dla rozwiązań planistycznych zawartych w niniejszym planie miejscowym została wykonana „Prognoza skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego na zachód od ul. Gumbińskiej w obrębie ewidencyjnym Bałupiany”.

5. Przebieg procedury planistycznej

Projekt planu miejscowego został poddany procedurze planistycznej zgodnie z przepisami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.). Burmistrz Gołdapi w ramach obowiązującej procedury planistycznej dokonał następujących czynności:

- ogłosił w prasie miejscowej, oraz poprzez obwieszczenie na tablicach ogłoszeń Urzędu Miejskiego, na stronach BIP o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, określając formę, miejsce i termin składania wniosków,
- powiadomił na piśmie instytucje i organy właściwe do uzgadniania i opiniowania,
- sporządził prognozę oddziaływania na środowisko,
- rozpatrzył wnioski do miejscowego planu złożone przez organy i instytucje właściwe do uzgadniania i opiniowania,
- sporządził prognozę skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu,
- uzyskał opinie o projekcie miejscowego planu i dokonał jego uzgodnień,
- ogłosił w prasie, na stronach BIP, a także poprzez obwieszczenie o terminach wyłożenia projektu miejscowego planu, informując osoby fizyczne i prawne oraz jednostki organizacyjne nie posiadające osobowości prawnej o możliwości składania uwag dotyczących projektu planu miejscowego,

- wyłożył projekt miejscowego planu do publicznego wglądu i przeprowadził w trakcie jego trwania dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie miejscowego planu rozwiązaniami oraz wyznaczył termin składania uwag,
- rozpatrzył uwagi wniesione do projektu planu a następnie wprowadził zmiany w projekcie planu,
- wyłożył zmiany w projekcie miejscowego planu do publicznego wglądu i przeprowadził w trakcie jego trwania dyskusję publiczną nad przyjętymi zmianami oraz wyznaczył termin składania uwag,
- rozpatrzył uwagi wniesione do zmian w projekcie planu.

Wobec wyczerpania procedury sporządzenia projektu planu miejscowego określonej w art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, przedkłada się Radzie Miejskiej w Gołdapi projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, wraz z ustawowo określonymi załącznikami – do uchwalenia.