

UCHWAŁA Nr RG.2020
RADY GMINY KOWALE OLECKIE
z dnia 2020 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Kowale Oleckie
(obręb geodezyjny Szwałk)

Na podstawie art. 18 ust.2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2019 r., poz. 506, 1309, 1571, 1696 i 1815) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r. poz.1945; z 2019 r. poz. 60, 235, 730, 1009, 1524, 1696, 1716 i 1815), w wykonaniu uchwały Nr RG.0007.60.2019 Rady Gminy Kowale Oleckie z dnia 6 sierpnia 2019 r., uchwala się, co następuje:

DZIAŁ I – PRZEPISY OGÓLNE

§1

Stwierdza się, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Kowale Oleckie (obręb geodezyjny Szwałk), nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kowale Oleckie uchwalonego uchwałą Nr RG.0007.277.2014 Rady Gminy Kowale Oleckie z dnia 14 listopada 2014 r.

§2

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Kowale Oleckie (obręb geodezyjny Szwałk), zwany dalej planem, składający się z ustaleń zawartych w niniejszej uchwale i rysunku planu w skali 1:1000 stanowiącego załącznik **Nr 1** do niniejszej uchwały.
2. Integralną częścią niniejszej uchwały są również:
 - 1) *załącznik Nr 2 – dotyczący sposobu rozpatrzenia uwag do projektu planu;*
 - 2) *załącznik Nr 3 dotyczący sposobu realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania.*
3. Plan obejmuje obszar o powierzchni około 8,87 ha, położony na gruntach miejscowości Szwałk.

§3

Ilekoć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) linii rozgraniczającej tereny – należy przez to rozumieć linię oddzielającą tereny o różnych funkcjach; zewnętrzne linie rozgraniczające stanowią granicę obszaru objętego planem;
- 2) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię, której nie może przekroczyć ściana budynku lub części budowli w kierunku dróg lub innych terenów;
- 3) powierzchni zabudowy działki – należy przez to rozumieć całkowitą powierzchnię zabudowy, czyli sumę powierzchni zabudowy wszystkich znajdujących się na działce budynków;
- 4) wskaźniku intensywności zabudowy – należy przez to rozumieć powierzchnię zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej lub terenu;
- 5) terenie – należy przez to rozumieć obszar o określonym przeznaczeniu, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi;
- 6) urządzeniach towarzyszących – należy przez to rozumieć urządzenia związane z prawidłowym funkcjonowaniem obiektu lub obiektów na terenie określonym liniami rozgraniczającymi;
- 7) powierzchni biologicznie czynnej – należy przez to rozumieć grunt rodzimy pokryty roślinnością lub wodą powierzchniową, niezabudowany i nieutwardzony oraz 50% powierzchni pokrytej ażurowymi elementami prefabrykowanymi;
- 8) strefach technicznych – należy przez to rozumieć tereny przylegające do urządzeń i sieci elektroenergetycznych, służące zapewnieniu bezpieczeństwa ich użytkowania oraz dostępu do nich w celu bieżącej konserwacji, a także ochronie przed uciążliwościami związanymi z wykorzystaniem tych urządzeń i sieci.

§4

1. Celem regulacji zawartych w planie jest:
 - 1) ustalenie zasad zagospodarowania terenów objętych planem;
 - 2) określenie zasad z zakresu kształtowania przestrzeni oraz uzbrojenia terenów.
2. Przedmiotem ustaleń planu są:

- 1) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, zabudowa rekreacji indywidualnej – tereny oznaczone na rysunku planu symbolem MN,ML;
- 2) zieleń naturalna – teren oznaczony na rysunku planu symbolem ZN;
- 3) grunt leśny – teren lasu oznaczony na rysunku planu symbolem ZL;
- 4) teren drogi publicznej powiatowej oznaczony na rysunku planu symbolem KD;
- 5) teren poszerzenia drogi gminnej oznaczony na rysunku planu symbolem KDD.
3. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są ustaleniami obowiązującymi:
 - 1) granica planu;
 - 2) linie rozgraniczające tereny;
 - 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
 - 4) strefy włączeń dróg wewnętrznych.
4. Pozostałe oznaczenia graficzne, w tym proponowany podział na działki oraz wydzielenie dróg wewnętrznych, mają charakter informacyjny.

DZIAŁ II - USTALENIA PLANU

Rozdział 1 - Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu. Zasady kształtowania krajobrazu

§5

1. Obszar objęty planem położony jest na terenach podlegających ochronie na podstawie przepisów o ochronie przyrody:
 - 1) w Obszarze Chronionego Krajobrazu Puszczy Boreckiej;
 - 2) w obszarze specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 Puszcza Borecka – PLB280006;
 - 3) w specjalnym obszarze ochrony siedlisk Natura 2000 Ostoja Borecka – PLH2800016.
2. W granicach obszarów, o których mowa w ust. 1 obowiązują przepisy niniejszej uchwały oraz przepisy odrębne.

§6

Na całym obszarze objętym planem ustala się zakaz lokalizowania:

- 1) przedsięwzięć zaliczanych w przepisach odrębnych do inwestycji mogących znacząco oddziaływać na środowisko za wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu uzbrojenia terenu;
- 2) obiektów budowlanych mogących powodować przekroczenie standardów jakości środowiska i zamieszkania w rozumieniu przepisów odrębnych.

§7

1. W zakresie ochrony **środowiska gruntowo - wodnego i wód powierzchniowych** ustala się:
 - 1) zakaz odprowadzania do gruntu i wód powierzchniowych ścieków, zawierających substancje zanieczyszczające w ilościach przekraczających dopuszczalne wartości wskaźników zanieczyszczeń, które są określone w przepisach odrębnych;
 - 2) czasowe odprowadzanie ścieków bytowych do szczelnych i bezodpływowych zbiorników na ścieki bytowe, z których ścieki będą transportowane do gminnej oczyszczalni ścieków. Na terenie 1MN,ML, na działkach budowlanych o powierzchni minimum 1500 m², dopuszcza się odprowadzanie ścieków bytowych do przydomowych indywidualnych oczyszczalni ścieków przy zachowaniu wymogu, by lokalizacja i technologia przydomowej oczyszczalni ścieków była dostosowana do warunków gruntowo-wodnych;
 - 3) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych – powierzchniowo na teren własnej działki, w tym do gruntu, do dołów chłonnych lub zbiorników retencyjnych.
2. W zakresie **ochrony powietrza atmosferycznego** ustala się:
 - 1) w systemach grzewczych budynków należy stosować niskoemisyjne nośniki energii, między innymi takie jak: gaz ziemny, energia elektryczna, pellet, niskosiarkowy olej opałowy oraz odnawialne źródła energii, za wyjątkiem źródeł wykorzystujących w procesie przetwarzania energię wiatru oraz energii otrzymywanej z biogazu rolniczego;
3. W zakresie **ochrony przed hałasem** ustala się obowiązek traktowania terenów oznaczonych symbolami 1MN,ML i 2MN,ML jako „tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej”, w rozumieniu przepisów odrębnych.
4. W zakresie **ochrony przed promieniowaniem elektromagnetycznym** ustala się w strefach technicznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia wskazanych na rysunku planu (będących strefami ich potencjalnego oddziaływania), do czasu likwidacji lub skablowania tych linii, zakaz lokalizowania budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi. Wszelkie pozostałe

inwestycje na terenie strefy technicznej wymagają uwzględnienia – na etapie projektowania, realizacji oraz użytkowania – przepisów odrębnych.

5. W zakresie **ochrony krajobrazu** obowiązują ustalenia niniejszej uchwały dotyczące poszczególnych terenów.
6. Ustala się, że na obszarze objętym planem:
 - 1) obiekty budowlane i związane z nimi urządzenia należy projektować w sposób zharmonizowany w zakresie, zastosowanych materiałów i kolorystyki;
 - 2) niezabudowane i nieutwardzone części terenów zabudowy należy zagospodarować zielenią ozdobną oraz elementami małej architektury, stanowiącymi harmonijne uzupełnienie zabudowy.
7. W zakresie kształtowania krajobrazu, w tym ładu przestrzennego, ustala się warunki zagospodarowania terenów oraz parametry i formy zabudowy zawarte w §15 i §16 niniejszej uchwały.

Rozdział 2 – Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

§8

Ustalenia z zakresu komunikacji

1. Obsługa komunikacyjna z istniejących dróg – powiatowej oznaczonej symbolem KD o szerokości w istniejących liniach rozgraniczających i gminnej (poszerzonej o teren oznaczony symbolem KDD) poprzez, dopuszczone w terenach 1MN,ML i 2 MN,ML, drogi wewnętrzne o szerokościach w liniach rozgraniczających minimum 8 m. Szerokość dojazdów do działek zakończonych placami nawrotowymi o wymiarach minimum 8 m na 10 m – minimum 6 m.
2. Nieprzekraczalne linie zabudowy:
 - 1) od drogi powiatowej KD i drogi gminnej KDD – zgodnie z rysunkiem planu;
 - 2) od dróg wewnętrznych dopuszczonych na terenach 1MN,ML i 2MN,ML – minimum 5 m od granic tych dróg.
3. W liniach rozgraniczających dróg, o których mowa w ust.1 ustala się zakaz realizacji wszelkich obiektów, w tym również tymczasowych, z wyjątkiem urządzeń technicznych i obiektów liniowych uzbrojenia terenu.
4. Miejsca postojowe (w tym garaże) obsługujące projektowaną zabudowę należy zapewnić na terenie realizowanej inwestycji według następujących wskaźników:
 - 1) dla funkcji mieszkaniowej – dwa miejsca postojowe na jeden lokal mieszkalny, w tym również w garażach;
 - 2) dla funkcji usługowych – jedno miejsce postojowe na 100 m² powierzchni użytkowej usług, jednak nie mniej niż trzy miejsca postojowe, w tym minimum jedno miejsce postojowe dla samochodu zaopatrzonego w kartę parkingową;
 - 3) dla zabudowy pensjonatowej – minimum jedno miejsce postojowe na jeden pokój w pensjonacie na działce zrealizowanej inwestycji.

§9

Zaopatrzenie w wodę

1. Zaopatrzenie w wodę – z gminnej sieci wodociągowej.
2. Dopuszcza się realizację indywidualnych ujęć wód podziemnych do celów gospodarczych.

§10

Ustalenia z zakresu odprowadzania ścieków

1. **Odprowadzanie ścieków bytowych** – w oparciu o indywidualne systemy – do szczelnych zbiorników na nieczystości lub do przydomowych oczyszczalni ścieków zgodnie z §7 ust.1 punkt 2.
2. **Odprowadzanie wód opadowych i roztopowych** zgodnie z §7 ust.1 punkt 3, przy spełnieniu warunków określonych w przepisach odrębnych.

§11

Ustalenia z zakresu zaopatrzenia w energię ciepłą

Zaopatrzenie w energię ciepłą przewiduje się z indywidualnych źródeł ciepła z zastosowaniem nośników energii w systemach grzewczych budynków, o których mowa w §7 ust.2.

§12

Ustalenia z zakresu elektroenergetyki

1. Zaopatrzenie w energię elektryczną – z istniejących oraz projektowanych sieci i urządzeń elektroenergetycznych napowietrznych i kablowych.
2. Dopuszcza się przebudowę istniejącej linii napowietrznej SN 15kV na linię kablową, a także budowę stacji transformatorowych.

3. Ustala się konieczność udostępniania terenów, na których znajdują się urządzenia elektroenergetyczne, w celu prowadzenia prawidłowej eksploatacji tych urządzeń.
4. Oznaczona na rysunku planu strefa techniczna wraz z wymiarami od linii SN 15kV jest informacją o stanie istniejącym. Strefa techniczna określona na rysunku planu przestanie obowiązywać w przypadku przebudowy tej linii na linię kablową lub po jej likwidacji.

§13

W zakresie **gospodarki odpadami stałymi** ustala się prowadzenie zagospodarowania odpadów w oparciu o plan gospodarki odpadami oraz pozostałe przepisy odrębne.

§14

1. W zagospodarowaniu terenów i poszczególnych działek budowlanych należy uwzględnić istniejące uzbrojenie terenu.
2. Ustala się możliwość modernizacji, przebudowy, rozbudowy wszelkich istniejących elementów uzbrojenia terenu oraz budowy nowych na całym obszarze objętym planem, zgodnie z przepisami odrębnymi.
3. Ustala się obowiązek podłączenia istniejących i projektowanych obiektów do niezbędnych do ich funkcjonowania sieci infrastruktury technicznej.

Rozdział 4 – Przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenów oznaczonych symbolami 1MN,ML i 2MN,ML

§15

1. Tereny oznaczone na rysunku planu symbolami **1MN,ML (ok. 4,19 ha)** i **2MN,ML (ok. 2,74 ha)** przeznacza się pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, zabudowę rekreacji indywidualnej wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi oraz uzbrojeniem terenu, w tym drogami wewnętrznymi, dojazdami do działek i placami nawrotowymi.
2. Na terenach, o których mowa w ust.1, na działkach o powierzchni minimum 2000 m², dopuszcza się realizację zabudowy pensjonatowej z budynkami pensjonatów zgodnie z przepisami o usługach turystycznych.
3. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady zagospodarowania:
 - 1) zasady podziału terenu na działki budowlane:
 - a) minimalna szerokość działki i jej frontu – 25 m,
 - b) minimalna powierzchnia działki budowlanej – 1500 m². Na terenie 1MN,ML, dla nie więcej niż dziesięciu działek, dopuszcza się zmniejszenie powierzchni działki do nie mniej niż 1200 m², jeśli powierzchnia taka wynikać będzie z podziału geodezyjnego całego terenu;
 - 2) zasady zagospodarowania działki budowlanej:
 - a) ustala się maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy:
 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i rekreacji indywidualnej – 20% powierzchni działki budowlanej;
 - dla zabudowy pensjonatowej – 30% powierzchni działki budowlanej,przy czym powierzchnia zabudowy nie może przekroczyć łącznie 600 m²; nie ustala się minimalnego wskaźnika intensywności zabudowy,
 - b) pozostałą część działki budowlanej należy przeznaczyć na:
 - powierzchnię biologicznie czynną – minimum 60% powierzchni działki budowlanej,
 - obiekty małej architektury,
 - utwardzone dojścia, dojazdy i miejsca postojowe;
 - 3) dopuszcza się lokalizację wolnostojących budynków garażowych i gospodarczych o łącznej powierzchni zabudowy do 10% w ramach powierzchni, o której mowa w punkcie 2a;
 - 4) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu.
4. Warunki realizacji zabudowy:
 - 1) ustala się następujące parametry budynków, z wyłączeniem budynków garażowych i gospodarczych, jako obowiązujące dla projektowanej zabudowy:
 - a) wysokość maksymalna – dwie kondygnacje nadziemne, w tym druga w formie poddasza użytkowego, przy czym wysokość budynków nie może przekraczać 9 m,
 - b) dachy – symetryczne dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 25° do 40°;
 - 2) ustala się następujące parametry budynków garażowych i gospodarczych:
 - a) wysokość maksymalna – budynki parterowe (z dopuszczeniem realizacji poddasza), wysokość budynków nie może przekraczać 5,5 m,

- b) dachy – symetryczne dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 25° do 40°,
- c) ustala się obowiązek zharmonizowania architektury budynków garażowych i gospodarczych z architekturą budynków o funkcji podstawowej;
- 3) w zakresie wystroju zewnętrznego budynków:
 - a) ustala się:
 - kolorystykę ścian budynków – stonowaną, w odcieniach bieli, beżu i szarości oraz kolorów wynikających z barw naturalnych materiałów wykończenia elewacji, takich jak drewno, kamień, cegła,
 - kolorystykę pokrycia dachów – w odcieniach brązu, ciemnej czerwieni i szarości,
 - dopuszcza się stosowanie akcentów kolorystycznych na maksimum 10 % powierzchni elewacji;
- 4) kolorystyka obiektów małej architektury i ogrodzeń powinna współgrać z kolorystyką budynków.
- 5. Obsługa komunikacyjna terenów i miejsca postojowe – zgodnie z §8.

Rozdział 5 – Przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenu oznaczonego symbolem ZN

§16

- 1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem **ZN (ok. 1,51 ha)**, położony w stumetrowej strefie od linii brzegowej Jeziora Szwałk Mały przeznacza się pod zieleń naturalną.
- 2. Na terenie, o którym mowa w ust.1, ustala się zakaz realizacji obiektów budowlanych.

Rozdział 6 – Przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenu oznaczonego symbolem ZL

§17

- 1. Grunt leśny oznaczony na rysunku planu symbolem **ZL (0,02 ha)**, położony w stumetrowej strefie od linii brzegowej Jeziora Szwałk Mały przeznacza się pod las.
- 2. Na terenie, o którym mowa w ust.1, ustala się zakaz realizacji obiektów budowlanych.

Rozdział 7 – Przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenu oznaczonego symbolem KDD

§18

- 1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem **KDD (ok. 0,04 ha)** przeznacza się pod poszerzenie drogi gminnej, znajdującej się poza granicą planu, wraz z innymi obiektami liniowymi infrastruktury technicznej, w tym, między innymi, wodociągowymi, kanalizacyjnymi, elektrycznymi i telekomunikacyjnymi.
- 2. Na terenie, o którym mowa w ust.1 ustala się zakaz realizacji obiektów budowlanych innych niż w nim wymienione.

Rozdział 8 – Przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenu oznaczonego symbolem KD

§19

- 1. Teren oznaczony symbolem **KD (ok. 0,37 ha)** przeznacza się pod publiczną drogę (droga powiatowa) wraz z innymi obiektami liniowymi infrastruktury technicznej, w tym, między innymi, wodociągowymi, kanalizacyjnymi, elektrycznymi i telekomunikacyjnymi.
- 2. Na terenie, o którym mowa w ust.1 ustala się zakaz realizacji obiektów budowlanych innych niż w nim wymienione.

DZIAŁ III – PRZEPISY KOŃCOWE

§20

W planie nie określono:

- 1) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej;
- 2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 3) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planie zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 4) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym w rozumieniu przepisów o gospodarce nieruchomościami;
- 5) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, ponieważ problematyka ta nie dotyczy planu.

§21

Ustala się stawkę procentową jednorazowej opłaty pobieranej w razie zbycia nieruchomości, której wartość wzrosła w związku z uchwaleniem niniejszego planu w wysokości 30%.

§22

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Kowale Oleckie.

§23

Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko-Mazurskiego.

**Załącznik Nr 1
do uchwały Nr
Rady Gminy Kowale Oleckie
z dnia 2020 r.**

rysunek planu

**Załącznik Nr 2
do uchwały Nr
Rady Gminy Kowale Oleckie
z dnia 2020 r.**

Sposób realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasady ich finansowania

1. W projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Kowale Oleckie (obręb geodezyjny Szwałk) przewiduje się realizację inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej obejmującej poszerzenie drogi gminnej – teren oznaczony symbolem KDD o powierzchni około 0,04 ha.
2. Wykup gruntu pod drogę KDD ze środków własnych Gminy (lub zamiana gruntów). Realizacja drogi ze środków własnych gminy.