

UCHWAŁA Nr RG.2022
RADY GMINY KOWALE OLECKIE
z dnia listopada 2022 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 2022 r. poz. 559, 583, 1005, 1079, 1561) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503, 1846), 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) załącznik **Nr 4** zawierający dane przestrzenne.
3. Plan obejmuje obszar o powierzchni około 8,87 ha, położony na gruntach miejscowości Szwałk.

§3

Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) linii rozgraniczającej tereny – należy przez to rozumieć linię oddzielającą tereny o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) granica planu – należy przez to rozumieć linię pokrywającą się z zewnętrzną linią rozgraniczającą obszaru objętego planem;
- 3) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię, której nie może przekroczyć ściana budynku lub części budowli w kierunku dróg lub innych terenów;
- 4) terenie – należy przez to rozumieć obszar o określonym przeznaczeniu, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi;
- 5) urządzeniach towarzyszących – należy przez to rozumieć urządzenia związane z prawidłowym funkcjonowaniem obiektu lub obiektów realizowanych na poszczególnych terenach;
- 6) 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;
- 6) tereny dróg wewnętrznych oznaczone na rysunku planu symbolem KDW.
3. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są ustaleniami obowiązującymi:
 - 1) granica planu;
 - 2) linie rozgraniczające tereny;
 - 3) symbole przeznaczenia terenów;
 - 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
 - 5) wymiarowanie wyrażone w metrach.
4. Pozostałe oznaczenia graficzne, w tym proponowany podział na działki, 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;
 - 3) na terenach 1MN,ML i 2MN,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;
 - 4) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych – powierzchniowo na teren własnej działki, w tym do gruntu, do dołów chłonnych, zbiorników retencyjnych lub zbiorników na deszczówkę.
2. W zakresie **ochrony powietrza atmosferycznego** ustala się obowiązek stosowania w systemach grzewczych budynków niskoemisyjnych nośników energii, między innymi takich jak: gaz ziemny, energia elektryczna, pellet, drewno, 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, 2MN,ML i 3MN,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.

Rozdział 2 – Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

§8

1. 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 należy zagospodarować zielenią ozdobną oraz elementami małej architektury, stanowiącymi harmonijne uzupełnienie zabudowy.
2. W zakresie kształtowania krajobrazu, w tym ładu przestrzennego, ustala się, na całym obszarze objętym planem:
 - 1) warunki zagospodarowania terenów oraz parametry i formy zabudowy zawarte w §16 oraz w §17 i §18 niniejszej uchwały;
 - 2) zakaz lokalizowania reklam wolnostojących oraz umieszczania reklam na ogrodzeniach i elewacjach budynków.
3. W zakresie, o którym mowa w ust.2 ustala się zakaz lokalizowania wszelkich reklam na terenach oznaczonych symbolami **KD**, **KDD**, **KDW** i **ZN** oraz **ZL**.
4. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy zawarte są w ustaleniach dotyczących poszczególnych terenów.

Rozdział 3 – Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

§9

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**) oraz poprzez drogi wewnętrzne oznaczone symbolami **1KDW** i **2KDW**.
2. W liniach rozgraniczających dróg, o których mowa w ust.1 ustala się zakaz realizacji wszelkich obiektów niezwiązanych z funkcjonowaniem drogi, w tym również tymczasowych, z wyjątkiem urządzeń technicznych i obiektów liniowych uzbrojenia terenu.
3. 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.

§10

Zaopatrzenie w wodę

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

§11

Ustalenia z zakresu odprowadzania ścieków

1. **Odprowadzanie ścieków bytowych** – do przydomowych oczyszczalni ścieków lub czasowo do szczelnych zbiorników na nieczystości zgodnie z §7 ust.1 punkt 2.
2. **Odprowadzanie wód opadowych i roztopowych** zgodnie z §7 ust.1 punkt 4, przy spełnieniu warunków określonych w przepisach odrębnych.

§12

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.

§13

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 podziemną.
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.

§14

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

§15

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, 2MN,ML i 3MN,ML

§16

1. Tereny oznaczone na rysunku planu symbolami **1MN,ML (ok. 1,34 ha)**, **2MN,ML (ok. 2,50 ha)** i **3MN,ML (2,58 ha)** przeznacza się pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i zabudowę rekreacji indywidualnej wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi oraz uzbrojeniem terenu.
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 i hotelarskich.
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 terenach 1MN,ML i 2MN,ML, dla nie więcej niż łącznie dziesięciu działek, dopuszcza się zmniejszenie powierzchni działki do nie mniej niż 1200 m², jeśli powierzchnia taka wynikać będzie z podziału geodezyjnego każdego z tych terenów;
 - 2) zasady zagospodarowania działki budowlanej:
 - a) ustala się maksymalną powierzchnię 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 minimalnej powierzchni zabudowy,
 - b) ustala się maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy:
 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i rekreacji indywidualnej – 0,6;
 - dla zabudowy pensjonatowej – 0,9,z uwzględnieniem powierzchni zabudowy działki, o której mowa w punkcie a; nie ustala się minimalnego wskaźnika intensywności zabudowy,
 - c) 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 budynków garażowych i gospodarczych o łącznej powierzchni zabudowy do 10% w ramach powierzchni, o której mowa w punkcie 2a i wskaźnika intensywności zabudowy określonego w punkcie 2b;

- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy:
 - a) od drogi powiatowej KD, drogi gminnej KDD oraz dróg wewnętrznych 1KDW i 2KDW – zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) od rowów na terenach 2MN,ML i 3MN,ML oraz od gruntu leśnego znajdującego się poza południową granicą planu na terenie 3MN,ML – zgodnie z rysunkiem planu.
4. Warunki realizacji zabudowy:
 - 1) ustala się następujące parametry budynków jednorodzinnych, rekreacji indywidualnej i pensjonatowych 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) dopuszcza się grupowanie tych budynków i ich lokalizację po granicy z sąsiednią działką lub sąsiednimi działkami;
 - d) ustala się obowiązek zharmonizowania architektury budynków garażowych i gospodarczych z architekturą budynków o funkcji podstawowej;
 - 3) w zakresie wystroju zewnętrznego budynków ustala się:
 - a) kolorystykę ścian budynków – stonowaną, w odcieniach bieli, beżu i szarości oraz kolorów wynikających z barw naturalnych materiałów wykończenia elewacji, takich jak drewno, kamień, cegła,
 - b) kolorystykę pokrycia dachów – w odcieniach brązu, ciemnej czerwieni i szarości,
 - c) dopuszcza się stosowanie akcentów kolorystycznych na maksimum 10 % powierzchni elewacji;
 - 4) kolorystyka obiektów małej architektury i ogrodzeń powinna współgrać z kolorystyką budynków;
 - 5) maksymalna wysokość zabudowy dotycząca obiektów budowlanych, z wyłączeniem budynków, o których mowa w ust.4 punkty 1 i 2 – 5,5 m;
 - 6) ogrodzenia:
 - a) maksymalna wysokość ogrodzenia – 1,8 m. Ograniczenie wysokości ogrodzeń nie dotyczy zaakcentowanych wejść i wjazdów,
 - b) ogrodzenie od strony dróg należy lokalizować wyłącznie na terenie działki budowlanej wzdłuż linii rozgraniczających tych dróg,
 - c) ustala się zakaz wykonywania pełnych ogrodzeń oraz zakaz stosowania w ogrodzeniach przęseł z prefabrykowanych elementów betonowych,
 - d) maksymalna wysokość cokołu – 0,6 m,
 - e) ogrodzenia należy realizować jako ażurowe co najmniej w 50%.
 5. Zagospodarowując działkę budowlaną należy urządzić miejsca postojowe dla samochodów użytkowników stałych i przebywających okresowo, w tym również miejsca postojowe dla samochodów, z których korzystają osoby niepełnosprawne zgodnie z warunkami określonymi w §9.
 6. Obsługa komunikacyjna terenów – zgodnie z §9.

Rozdział 5 – Przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenu oznaczonego symbolem ZN

§17

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

§18

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

§19

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, o których mowa w §9 ust.2.

Rozdział 8 – Przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenu oznaczonego symbolem KD

§20

1. Teren oznaczony na rysunku planu 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, o których mowa w §9 ust.2.

Rozdział 9 – Przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenów oznaczonych symbolem KDW

§21

1. Tereny oznaczone na rysunku planu symbolami **1KDW (ok. 0,35 ha)** i **2KDW (ok. 0,16 ha)** przeznacza się pod drogi wewnętrzne wraz z innymi obiektami liniowymi infrastruktury technicznej, w tym, między innymi, wodociągowymi, kanalizacyjnymi, elektrycznymi i telekomunikacyjnymi.
2. Na terenach, o których mowa w ust.1 ustala się zakaz realizacji obiektów budowlanych, o których mowa w §9 ust.2.

DZIAŁ III – PRZEPISY KOŃCOWE

§22

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 powyższa nie dotyczy planu.

§23

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

§24

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Kowale Oleckie.

§25

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



**Sposób rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania
przestrzennego gminy Kowale Oleckie (obręb geodezyjny Szwałk).**

Rada Gminy Kowale Oleckie po zapoznaniu się z nieuwzględnionymi przez Wójta Gminy uwagami wniesionymi do projektu planu w trakcie i po okresie jego wyłożenia do publicznego wglądu, w całości podtrzymuje stanowisko zawarte w Zarządzeniu Wójta Gminy Kowale Oleckie Nr Or.0050.79.2021 z dnia 18 sierpnia 2021 r.

Uwagi nieuwzględnione dotyczą głównie naruszalności 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., jak niżej:

1. Tereny objęte projektem planu znajdują się na obszarze, na którym w Studium jw. obowiązuje bezwzględny zakaz zabudowy.
2. Tereny objęte projektem planu znajdują się na obszarze, na którym w Studium występują gleby klasy III bonitacyjnej. Czy uzyskano zgodę na zmianę przeznaczenia tych gruntów na cele nierolnicze?
3. Przy wyborze terenów pod zainwestowanie, według zapisów Studium należy wziąć pod uwagę pozostawienie użytków rolniczych o najwyższych i najlepszych klasach bonitacyjnych, czyli nie należy przeznaczać tych gruntów na cele nierolnicze.
4. Uwaga dotycząca Prognozy oddziaływania na środowisko, w której nie uwzględniono projektowanego w Studium parku krajobrazowego, w którego granicach znajduje się obszar objęty projektem planu oraz zapisu zawartego w Prognozie dotyczącego gruntów objętych planem, to jest pastwisk IV i V klasy bonitacyjnej, ponieważ tereny objęte projektem planu znajdują się na obszarze, na którym w Studium występują gleby klasy III bonitacyjnej (jak w uwadze nr 2).
5. Funkcji strefy B określonej w Studium, w której znajduje się obszar objęty projektem planu miejscowego. Jako dominujące funkcje dla tej strefy wymieniono „tereny cenne przyrodniczo, tereny leśne i jeziorne, turystyka, sport i rekreacja, rekreacja indywidualna”. Funkcję uzupełniającą stanowią mieszkalnictwo i drobne usługi. „Proponowany projekt planu narusza te ustalenia.”.
6. Nieuwzględnienia interesów mieszkańców Szwałku w projekcie przedmiotowego planu miejscowego zgodnie z „zasadą konieczności zachowania wysokich walorów środowiska przyrodniczego i krajobrazowego oraz przestrzegania przepisów na terenach prawnie chronionych przy jednoczesnym zachowaniu potrzeb działalności gospodarczych stanowiących źródło utrzymania mieszkańców gminy.”.
7. Zasady nie rozpraszania zabudowy – część terenów objętych projektem planu znajduje się na obszarze niezabudowanym.
8. Nie dostosowania warunków zabudowy do istniejących układów urbanistycznych i charakteru chałup Warmii i Mazur.
9. Naruszenia Studium w zakresie zachowania ładu przestrzennego. Ukształtowanie przestrzeni w projekcie planu „nie tworzy harmonijnej całości oraz nie uwzględnia uwarunkowań społeczno-gospodarczych, środowiskowych, kulturowych oraz kompozycyjno-estetycznych.”.
10. Braku wyjaśnienia pojęć MN i ML i różnic dotyczących pomiędzy tymi rodzajami zabudowy.

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

I. W projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Kowale Oleckie (obręb geodezyjny Szwałk) przewiduje się realizację (budowę lub przebudowę) następujących inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej:

- 2) droga KDD,
- 3) sieć wodociągowa,
- 4) kanalizacja sanitarna,
- 5) sieć i urządzenia elektroenergetyczne,
- 6) sieć i urządzenia teletechniczne.

II. Zasady nabycia i realizacji przez Gminę Kowale Oleckie terenów przeznaczonych w planie na cele publiczne:

Wykup części gruntów pod drogę KDD ze środków własnych Gminy lub zamiana gruntów. Realizacja drogi ze środków własnych gminy.

III. Zasady realizacji infrastruktury technicznej

1. Sieć wodociągowa i sieć kanalizacji sanitarnej – środki własne zarządcy sieci i Gminy.
2. Sieci i urządzenia elektroenergetyczne, sieci i urządzenia teletechniczne – realizacja przez poszczególnych zarządców sieci na podstawie przepisów odrębnych ze środków własnych poszczególnych zarządców sieci.

Przewiduje się także wykorzystanie środków zewnętrznych, w tym z UE.

**Załącznik Nr 4
do uchwały Nr
Rady Gminy Kowale Oleckie
z dnia listopada 2022 r.**

Dane przestrzenne.