UCHWAŁA NR RG.0007.316.2022
RADY GMINY KOWALE OLECKIE

z dnia 29 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, obwiązują 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 m^2, 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 m^2 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 cieplną Zaopatrzenie w energię cieplną 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 m^2, 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 m^2. Na terenach 1MN,ML i 2MN,ML, dla nie więcej niż łącznie dziesięciu działek, dopuszcza się zmniejszenie powierzchni działki do nie mniej niż 1200 m^2, 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 m^2; 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 25^0 do 40^0;

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 25^0 do 40^0,

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.

Przewodnicząca Rady Gminy

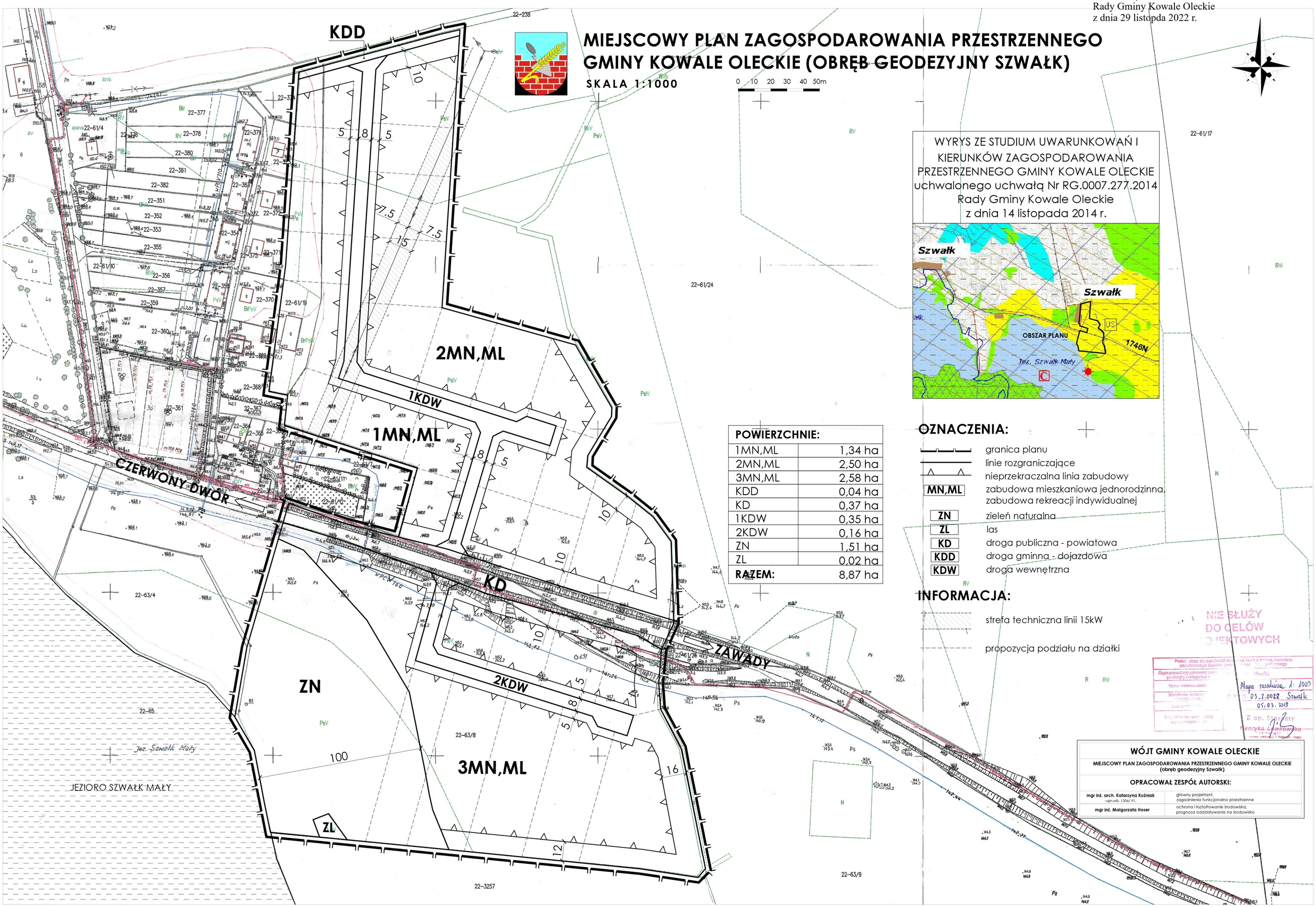
Teresa Truchan

Załącznik nr 1
do uchwały Nr RG.0007.316.2022
Rady Gminy Kowale Oleckie
z dnia 29 listopada 2022 r.

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY KOWALE OLECKIE (OBRĘB GEODEZYJNY SZWAŁK)

SKALA 1:1000

0 10 20 30 40 50m



WYRYS ZE 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.

POWIERZCHNIE:	
1MN,ML	1,34 ha
2MN,ML	2,50 ha
3MN,ML	2,58 ha
KDD	0,04 ha
KD	0,37 ha
1KDW	0,35 ha
2KDW	0,16 ha
ZN	1,51 ha
ZL	0,02 ha
RAZEM:	8,87 ha

OZNACZENIA:

- granica planu
- linie rozgraniczające
- nieprzekraczalna linia zabudowy
- MN,ML — zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, zabudowa rekreacji indywidualnej
- ZN — zieleń naturalna
- ZL — las
- KD — droga publiczna - powiatowa
- KDD — droga gminna - dojazdowa
- KDW — droga wewnętrzna

INFORMACJA:

- strefa techniczna linii 15kW
- propozycja podziału na działki

NIE SŁUŻY DO CELÓW PROJEKTOWYCH

Podkład: data aktualności mapy zgodna z treścią materiału pobranego z zasobu geodezyjnego
Organ prowadzący państwowy zasób geodezyjny i kartograficzny: Starosta Olecki
Nazwa materiału zasobu: Mapa zasadnicza 1:1000
Identyfikator ewidencyjny: 03_2.0022 Szwałk
Data wydania: 05.03.2019
Znak sprawy: Z up. Starosty Henryka Ławkowicza

WÓJT GMINY KOWALE OLECKIE

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY KOWALE OLECKIE (obręb geodezyjny Szwałk)

OPRACOWAŁ ZESPÓŁ AUTORSKI:

mgr inż. arch. Katarzyna Kuźniak -upr.urb. 1206/ 91.	główny projektant, zagadnienia funkcjonalno przestrzenne
mgr inż. Małgorzata Hoser	ochrona i kształtowanie środowiska, prognoza oddziaływania na środowisko

Załącznik Nr 2
do uchwały Nr RG.0007.316.2022
Rady Gminy Kowale Oleckie
z dnia 29 listopada 2022 r.

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.

Ad. 1)

Uzasadnienie:

Zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r. poz. 741 ze zm.) w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy określa się politykę przestrzenną gminy w jej granicach administracyjnych, jak niżej:

- art. 3 ust.1 „Kształtowanie i prowadzenie polityki przestrzennej na terenie gminy, w tym uchwalanie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, z wyjątkiem morskich wód wewnętrznych, morza terytorialnego i wyłącznej strefy ekonomicznej oraz terenów zamkniętych, należy do zadań własnych gminy.(…),
- art. 9 ust 1 „W celu określenia polityki przestrzennej gminy, w tym lokalnych zasad zagospodarowania przestrzennego, rada gminy podejmuje uchwałę o przystąpieniu do sporządzania studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, zwanego dalej „studium”.”(…),
- art. 9 ust 4 „Ustalenia studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych.”,
- art. 9 ust 5 „Studium nie jest aktem prawa miejscowego.”.

„Plan miejscowy uchwala rada gminy, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń studium, rozstrzygając jednocześnie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu oraz sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych. Część tekstowa planu stanowi treść uchwały, część graficzna oraz wymagane rozstrzygnięcia stanowią załączniki do uchwały.” (art. 20 ust.1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym).

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 roku.

W obowiązującym Studium obszar objęty planem położony jest w strefie B znajdującej się w południowo-zachodniej części gminy. Jest to strefa potencjalnego rozwoju i rekreacji „o wysokim reżimie” (tabela ze Studium – rozdział 6.1.1. Podział na strefy), dla której określono:

- dominującą funkcję terenów – tereny cenne przyrodniczo, tereny leśne i jeziorne, turystyka, sport i rekreacja, rekreacja indywidualna,
- funkcję uzupełniającą – mieszkalnictwo, drobne usługi.

Z opisu strefy B w Studium w punkcie 6.1.2. Przeznaczenie terenów wynika, że miejscowość Szwałk, obok Zawad Oleckich i Czerwonego Dworu, należy do miejscowości predysponowanych i potencjalnych_do rozwoju. Z rozwojem miejscowości związana jest również możliwość wyznaczania terenów pod zabudowę, czyli przeznaczanie terenów na cele nierolnicze zgodnie z przepisami o planowaniu przestrzennym i przepisami odrębnymi, a zatem projekt planu miejscowego nie narusza ustaleń Studium, które należy rozpatrywać w ujęciu ogólnym.

Ustalenia dotyczące całej strefy B (Studium – rozdział 6.1.2. Przeznaczenie terenów) dotyczą:

1. prowadzenia racjonalnej gospodarki leśnej, uwzględniającej zachowanie równowagi przyrodniczej oraz odpowiednie przepisy;
2. wysokiej ochrony środowiska i przyrody;
3. zakazu wszelkiej działalności zagrażającej zanieczyszczeniu i degradacji środowiska przyrodniczego i krajobrazowego (wód powierzchniowych i głębinowych, gleb oraz powietrza, lasów);
4. zakazu lokalizowania przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko z wyjątkiem urządzeń telekomunikacyjnych; lokalizacja inwestycji z zakresu łączności publicznej odbywać się będzie na warunkach określonych w przepisach odrębnych z uwzględnieniem określenia strefy oddziaływania pól elektromagnetycznych, indywidualnie na etapie projektowania realizacyjnego;
5. w obrębach jezior: Szwałk Mały, Szwałk Wielki i Piłwąg oraz terenów z nimi sąsiadujących obowiązuje strefa ciszy;
6. obowiązku bezwzględnego zakazu zabudowy poza miejscami do tego wyznaczonymi; *(uwaga nr 1)*
7. zakazu eksploatowania kopalin;
8. zakazu lokalizowania elektrowni wiatrowych;
9. preferencji do rozwoju turystyki wędrownej, pieszej, rowerowej, konnej oraz do narciarstwa biegowego; obiekty dla obsługi turystyki lokalizować należy w obrębie lub w bezpośrednim sąsiedztwie istniejącej zwartej zabudowy wsi i na terenach rozwojowych, wyznaczonych w studium;
10. przystosowania terenu do rozwoju penetracji turystycznej poprzez wytyczenie i urządzenie ścieżek pieszych i rowerowych;
11. w obrębie miejscowości predysponowanych do rozwoju (Zawady Oleckie, Szwałk, Czerwony Dwór) możliwa jest lokalizacja zabudowy zgodnie z tabelą podaną w pkt 6.2.2. Studium, w bezpośrednim sąsiedztwie istniejącej zwartej zabudowy wsi i na terenach do tego wyznaczonych;
12. w obrębie miejscowości nieprzewidzianych do rozwoju (Zawady Małe, Cicha Wólka, Mazury Osada, Rogojny, Leśny Zakątek, Borki) możliwa jest lokalizacja jedynie zabudowy uzupełniającej i plombowej zgodnie z tabelą podaną w pkt 6.2.2. Studium.

Przewidywane typy i rodzaje zabudowy – możliwa lokalizacja nowej zabudowy – w strefie B (tabela pkt 6.2.2. Studium):

- zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
- zabudowa pensjonatowa,
- zabudowa rekreacji indywidualnej,
- zabudowa zagrodowa,
- agroturystyka oraz usługi turystyczne,
- usługi drobne (handel, gastronomia) towarzyszące mieszkalnictwu.

Rozstrzygnięcie: W związku z powyższym tereny wskazane do zabudowy w tekście Studium należy uznać jako te, na których możliwa jest lokalizacja nowej zabudowy jw.

Zakaz zabudowy w projekcie planu miejscowego wynika z przepisów odrębnych i dotyczy 100 metrowej strefy w odległości od linii brzegowej Jeziora Szwałk Mały. Ograniczenia w zabudowie związane są ze strefą

wokół linii elektroenergetycznej 15 kV, odległości od rowów i od gruntu leśnego oraz z położeniem obszaru planu na terenach przyrodniczo cennych.

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?

Ad. 2)

Uzasadnienie:

Tereny objęte projektem planu nie obejmują gruntów klas III. Wynika to z ewidencji gruntów dla w/w nieruchomości. Na terenach tych występują głównie pastwiska klas IV i V. Jedynym gruntem chronionym na podstawie ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2021 r. poz.1326), znajdującym się w obszarze planu, jest grunt leśny Ls IV, znajdujący się w 100 metrowej strefie w odległości od linii brzegowej Jeziora Szwałk Mały, z zakazem zabudowy. W planie nie zmienia się przeznaczenia tego gruntu, który pozostaje w użytkowaniu leśnym (przylega do większego kompleksu gruntów leśnych).

Rozstrzygnięcie: Nie wystąpiono do odpowiedniego ministerstwa (obecnie Ministerstwo Rolnictwa i Rozwoju Wsi) o zgodę na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze, ponieważ na obszarze objętym projektem planu nie znajdują się grunty klas I – III.

W obrębie miejscowości Szwałk występują grunty klasy III, tak jak określono to w Studium gminy, jednakże nie ma ich w granicach projektu planu.

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.

Ad. 3)

Uzasadnienie:

Uwaga dotycząca „pozostawienia użytków rolniczych o najwyższych i najlepszych klasach bonitacyjnych".

Z obowiązującego Studium gminy:

6.2. Kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów, w tym tereny wyłączone spod zabudowy

6.2.1. Kryteria wyboru terenów pod zainwestowanie

Przy wyborze terenów pod zainwestowanie kierowano się następującymi kryteriami:

1. 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; *(uwaga nr 6)*
2. zasadą nierozpraszania zabudowy; tereny przeznaczone pod zainwestowanie wyznaczono w sąsiedztwie istniejącej zabudowy (istniejących działek budowlanych oraz siedlisk rolniczych; *(uwaga nr 7)*
3. zasadą szczególnej dbałości o zachowanie charakteru istniejących układów urbanistycznych; wprowadzana nowa zabudowa powinna być dostosowywana charakterem, materiałowymi rozwiązaniami, skalą, kolorystyką, nachyleniem połaci dachowych do tradycyjnej zabudowy regionalnej; *(uwaga nr 8)*
4. zasadą atrakcyjności terenów dla wybranego użytkowania i zagospodarowania;
5. zasadą pozostawienia terenów skonfigurowanych i ukształtowanych fizjograficznie niekorzystnie dla zabudowy;

6. zasadą pozostawienia użytków rolniczych o najwyższych i najlepszych kasach bonitacyjnych; *(uwaga nr 3)*
7. zasadą przeznaczenia pod użytkowanie produkcyjno – przemysłowe terenów nieatrakcyjnych przyrodniczo, kulturowo i krajobrazowo, natomiast atrakcyjnych ze względu na swoje położenie i dostęp komunikacyjny;
8. zasadą unikania konfliktów krajobrazowo-przestrzennych pomiędzy istniejącym i projektowanym zagospodarowaniem i użytkowaniem terenów; *(uwaga nr 9)*
9. zasadą zachowania ładu przestrzennego.

Rozstrzygnięcie: Projekt planu nie obejmuje gruntów klas I – III chronionych na podstawie przepisów ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych.

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).

Ad. 4)

Uzasadnienie:

Uwagi dotyczące Prognozy oddziaływania na środowisko.

Rozstrzygnięcie: Stwierdzenie w Prognozie OŚ, że „Obszar Planu stanowią głównie grunty rolne – pastwiska IV i V klasy bonitacyjnej" jest prawdą. Klasy gruntów określone są w ewidencji gruntów, a nie w Studium gminy.

Przewidywane w Studium ustanowienie parku krajobrazowego Puszczy Boreckiej nie zostało zrealizowane.

Z projektu uchwały w sprawie planu:

„**§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 obwiązują przepisy niniejszej uchwały oraz przepisy odrębne."

Projekt planu został zaopiniowany i uzgodniony z odpowiednimi organami zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustawą z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz. U. z 2021 r. poz. 1098) oraz ustawą z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2021 r. poz. 247 ze zm.), w tym z odpowiednim regionalnym dyrektorem ochrony środowiska.

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.".

Ad. 5)

Uzasadnienie:

W obowiązującym Studium obszar objęty planem położony jest w strefie B znajdującej się w południowo-zachodniej części gminy. Jest to strefa potencjalnego rozwoju i rekreacji „o wysokim reżimie" (tabela ze Studium – rozdział 6.1.1 Podział na strefy), dla której określono:

- dominującą funkcję terenów – tereny cenne przyrodniczo, tereny leśne i jeziorne, turystyka, sport i rekreacja, rekreacja indywidualna,
- funkcję uzupełniającą – mieszkalnictwo, drobne usługi.

Rozstrzygnięcie: W projekcie planu występują powyższe funkcje, dla których określono zasady zagospodarowania i zabudowy. Funkcje te są zgodne z tymi, które określono w Studium.

Z punktu Ad.1):

Przewidywane typy i rodzaje zabudowy – możliwa lokalizacja nowej zabudowy – w strefie B (tabela 6.2.2. Studium):

- zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
- zabudowa pensjonatowa,
- zabudowa rekreacji indywidualnej,
- zabudowa zagrodowa,
- agroturystyka oraz usługi turystyczne,
- usługi drobne (handel, gastronomia) towarzyszące mieszkalnictwu.

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.".

Ad. 6)

Uzasadnienie:

Jak w punkcie Ad. 4) i Ad. 5). Realizacja ustaleń planu może spowodować napływ nowych mieszkańców gminy, nowych usług dopuszczonych ustaleniami planu oraz przyczynić się do powstania nowych miejsc pracy na terenie gminy.

7. Zasady nierozpraszania zabudowy – część terenów objętych projektem planu znajduje się na obszarze niezabudowanym.

Ad. 7)

Uzasadnienie:

Tereny objęte projektem planu położone są w bezpośrednim sąsiedztwie terenów zabudowanych. W trakcie procedury planistycznej dotyczącej sporządzania przedmiotowego planu, decyzją Starosty Oleckiego, uporządkowany został przebieg drogi powiatowej utrwalony po gruntach prywatnego właściciela nieruchomości. Miejscowość Szwałk charakteryzuje się układem rozproszonym kolonijnym, jak niżej. Zatem uwaga dotycząca rozpraszania zabudowy i naruszania ustaleń Studium jest niezasadna.

Ponadto „w obrębie miejscowości predysponowanych do rozwoju (Zawady Oleckie, Szwałk, Czerwony Dwór) możliwa jest lokalizacja zabudowy zgodnie z tabelą podaną w pkt 6.2.2. Studium, w bezpośrednim

sąsiedztwie istniejącej zwartej zabudowy wsi i na terenach do tego wyznaczonych;" – wyciąg z tabeli 6.2.2. w punktach Ad. 1) i Ad. 5).

8. Niedostosowania 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.".

Ad. 8) i Ad. 9)

Uzasadnienie:

Ze Studium – tekst Uwarunkowania:

„5.5.1. Struktura sieci osadniczej - typy zabudowy wsi

W gminie Kowale Oleckie ukształtowały się następujące typy układów ruralistycznych:

- ulicówka (Kowale Oleckie, Golubki, Lakiele, Monety, Sokółki i Stożne)
- wielodrożnica (Kowale Oleckie, Czerwony Dwór, Zawady Oleckie)
- przysiółek (Bialskie Pola, Kilianki)
- rozproszona kolonijna (Borysowo, Cicha Wólka, Golubie Wężewskie, Gorczyce, Guzy, Szeszki, Szwałk, Wężewo, Żydy)
- szeregówka (Czukty, Golubki, Kiliany, Stożne)
- szeregówka nadbrzeżna (Czerwony Dwór)
- owalnica (Jabłonowo)
- jednodworczna (Szeszki Leśniczówka, Zawady Małe)
- rzędówka (Leśny Zakątek).

Najczęściej występującym typem układu zabudowy wsi jest ulicówka oraz zabudowa rozproszona kolonijna. Dość często występuje również wielodrożnica i szeregówka." (…)

„5.6.1.2. Struktura tkanki mieszkaniowej względem okresów powstawania i cech charakterystycznych" (…)

„W obrębie gminy przeważa zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca oraz zabudowa zagrodowa. Budynki są przeważnie o wysokości jednej lub dwóch kondygnacji, z drugą kondygnacją w poddaszu, najczęściej usytuowane równolegle do osi przylegającej drogi. Część budynków mieszkalnych pochodzi z XIX lub XX w. i posiada cechy charakterystyczne dla chałup Warmii i Mazur.

Cechy chałup Warmii i Mazur:

- najpopularniejszy typ – zwarta w proporcjach i elewacjach, czworoboczna chałupa o konstrukcji zrębowej (później zrębowo-słupowej), ściany sosnowe na podwalinie dębowej
- rzadziej występujący typ chałup – o konstrukcji słupowej
- budynki gospodarcze – typ ryglowy – szachulec lub mur pruski
- podcienie o różnym rozmieszczeniu, mazurskie podcienie nie dźwigają ciężaru dachu
- umieszczenie głównego wejścia w ścianie wzdłużnej, niezależnie od usytuowania chałupy względem drogi
- dach dwuspadowy o kącie nachylenia 45-52 stopnie, czasem ze ścianką kolankową o wysokości do 1 m, przekrycie słomą i trzciną, później holenderką, rzadziej karpiówką; nie kryto chałup gontem
- wysokość chałup zwieńczona 60 cm kominem
- odeskowany ozdobny szczyt."

Rozstrzygnięcie: Biorąc pod uwagę powyższe zapisy Studium gminy Kowale Oleckie oraz fakt, że miejscowość Szwałk charakteryzuje się zabudową rozproszoną kolonijną, zapisy projektu przedmiotowego planu miejscowego nie naruszają ustaleń obowiązującego Studium. Sporządzenie planu miejscowego jest

formą zapewnienia ładu przestrzennego na obszarze objętym tym planem z uwzględnieniem wszystkich istniejących uwarunkowań. Opis chałup występujących na Warmii i Mazurach nie stanowi wytycznych do projektów planów miejscowych w zakresie gabarytów, konstrukcji, dachów, materiałów i in. Wytyczne te zawiera tabela 6.2.3. przytoczona w punkcie Ad.10) poniżej.

Na obszarze objętym projektem planu nie ma żadnych obiektów zabytkowych (zabytki nieruchome, w tym archeologiczne). Projekt planu, zgodnie z art.17 punkt b tiret ósme został uzgodniony z właściwym wojewódzkim konserwatorem zabytków w zakresie kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu.

10. Braku wyjaśnienia pojęć MN i ML i różnic dotyczących pomiędzy tymi rodzajami zabudowy.

Ad. 10)

Uzasadnienie:

Przedmiotem ustaleń przedmiotowego projektu planu jest, między innymi, zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i zabudowa rekreacji indywidualnej na terenach oznaczonych symbolami 1MN,ML, 2MN,ML i 3MN,ML (§4 ust. 2 punkt 1 projektu uchwały w sprawie planu). Oznacza to, że na wymienionych terenach może być realizowana zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, jak również zabudowa rekreacji indywidualnej oraz dopuszczona jest tu zabudowa pensjonatowa na warunkach określonych w przyszłym planie.

Do uchwały w sprawie projektu planu jw. nie wprowadzono definicji powyższych pojęć, ponieważ definicje te zawarte są w przepisach odrębnych, jak niżej.

Zgodnie z art. 3 punkt 2a ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2020 r. poz.1333 ze zm.), ilekroć w ustawie jest mowa o „budynku mieszkalnym jednorodzinnym – należy przez to rozumieć budynek wolno stojący albo budynek w zabudowie bliźniaczej, szeregowej lub grupowej, służący zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych, stanowiący konstrukcyjnie samodzielną całość, w którym dopuszcza się wydzielenie nie więcej niż dwóch lokali mieszkalnych albo jednego lokalu mieszkalnego i lokalu użytkowego o powierzchni całkowitej nieprzekraczającej 30% powierzchni całkowitej budynku;”.

Natomiast zgodnie z §3 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z dnia 7 czerwca 2019 r. poz. 1065) „ilekroć w rozporządzeniu jest mowa o (…):
2) zabudowie jednorodzinnej – należy przez to rozumieć jeden budynek mieszkalny jednorodzinny lub zespół takich budynków, wraz z budynkami garażowymi i gospodarczymi;(…)
7) budynku rekreacji indywidualnej – należy przez to rozumieć budynek przeznaczony do okresowego wypoczynku;(…)
8) budynku gospodarczym – należy przez to rozumieć budynek przeznaczony do niezawodowego wykonywania prac warsztatowych oraz do przechowywania materiałów, narzędzi, sprzętu i płodów rolnych służących mieszkańcom budynku mieszkalnego, budynku zamieszkania zbiorowego, budynku rekreacji indywidualnej, a także ich otoczenia, a w zabudowie zagrodowej przeznaczony również do przechowywania środków produkcji rolnej i sprzętu oraz płodów rolnych;(…)
14) lokalu użytkowym – należy przez to rozumieć jedno pomieszczenie lub zespół pomieszczeń, wydzielone stałymi przegrodami budowlanymi, niebędące mieszkaniem, pomieszczeniem technicznym albo pomieszczeniem gospodarczym;(…).

Zgodnie z art. 3 punkt 2a ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2020 r. poz.1333 ze zm.), ilekroć w ustawie jest mowa o „budynku mieszkalnym jednorodzinnym – należy przez to rozumieć budynek wolno stojący albo budynek w zabudowie bliźniaczej, szeregowej lub grupowej, służący zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych, stanowiący konstrukcyjnie samodzielną całość, w którym dopuszcza się wydzielenie nie więcej niż dwóch lokali mieszkalnych albo jednego lokalu mieszkalnego i lokalu użytkowego o powierzchni całkowitej nieprzekraczającej 30% powierzchni całkowitej budynku;”.

Zgodnie zaś z art. 36 punkt 3 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. o usługach hotelarskich oraz usługach pilotów wycieczek i przewodników turystycznych (Dz. U. z 2020 r. poz. 2211) pensjonat jest obiektem posiadającym „co najmniej 7 pokoi", świadczącym „dla swoich klientów całodzienne wyżywienie;".

Definicje zawarte w Słowniku Studium:

„ZABUDOWA PENSJONATOWA – zabudowa mieszkaniowa, w ramach której prowadzona jest działalność gospodarcza w dziedzinie usług turystycznych. *(obecnie usług hotelarskich… jw.)*

ZABUDOWA REKREACJI INDYWIDUALNEJ – zabudowa przeznaczona do okresowego wypoczynku."

W projekcie planu uwzględniono określone w Studium (tabela 6.2.3. Studium) podziały na działki, parametry działek, gabaryty budynków, powierzchnie zabudowy.

6.2.3. Parametry i wskaźniki kształtowania dotyczące zagospodarowania i użytkowania terenów

	min. powierzchnia działki	**min. szerokość frontu działki**	**max. wysokość budynku**	**max. stosunek powierzchni zabudowy do powierzchni działki**	**gdzie**
zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna	800 m^2	25 m	2 kondygnacje, w tym druga w poddaszu użytkowym	0,2	wszystkie strefy
zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna	nie ustala się	nie ustala się	4 kondygnacje	0,45	H (dotyczy wyłącznie miejscowości Kowale Oleckie)
pensjonatowa	1500 m^2	20 m	2 kondygnacje, w tym druga w poddaszu użytkowym	0,4	A, B, H
rekreacji indywidualnej	1000 m^2	20 m	2 kondygnacje, w tym druga w poddaszu użytkowym	0,2	A, B
zabudowa zagrodowa	nie ustala się	nie ustala się	budynek mieszkalny: 2 kondygnacje, w tym druga w poddaszu użytkowym	nie ustala się	wszystkie strefy
agroturystyka	ustalenia jak dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej				A, B, C, H
usługi turystyczne – w postaci: campingów, pól namiotowych, schronisk	dla schronisk ustalenia jak dla hoteli, moteli i domów wycieczkowych				A, B, C, H
zabudowa usług turystycznych w postaci:	nie ustala się	nie ustala się	4 kondygnacje	0,5	H

moteli, hoteli, domów wycieczkowych					
usługi drobne (handel, gastronomia), towarzyszące mieszkalnictwu	nie ustala się	15 m	2 kondygnacje, w tym druga w poddaszu użytkowym	0,5	A, B, D, E, G, H, I
usługi większe nieuciążliwe	nie ustala się				A (dotyczy wyłącznie miejscowości Jabłonowo), E (dotyczy wyłącznie miejscowości Sokółki), H, I
usługi uciążliwe	nie ustala się				H, I
zabudowa przemysłowa i produkcyjna	nie ustala się				H, I

Ustalenia projektu planu dla budynków w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej i rekreacji indywidualnej są zgodne ze Studium. Nie ma różnic w charakterze tych budynków, a także ewentualnych budynków pensjonatowych, co pozytywnie wpłynie na ład przestrzenny terenów objętych planem i sposób ich zagospodarowania.

Załącznik Nr 3
do uchwały Nr RG.0007.316.2022
Rady Gminy Kowale Oleckie
z dnia 29 listopada 2022 r.

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:

1) droga KDD,
2) sieć wodociągowa,
2) kanalizacja sanitarna,
3) sieć i urządzenia elektroenergetyczne,
4) 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 RG.0007.316.2022

Rady Gminy Kowale Oleckie

z dnia 29 listopada 2022 r.

Zalacznik4.xml

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2022 r. poz. 503 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę