

Projekt

UCHWAŁA NR

RADY GMINY KOWALE OLECKIE

z dnia 2025 r.

w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Kowale Oleckie

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, 1907 i 1940) uchwala się, co następuje:

§ 1. 1. Uchwala się, po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kowale Oleckie, miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części wsi Kowale Oleckie, zwany dalej „planem”, w granicach określonych na rysunku planu w skali 1:1000.

2. Granice obszaru objętego planem przyjęto zgodnie z uchwałą nr RG.0007.66.2025 Rady Gminy Kowale Oleckie z dnia 19 marca 2025 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Kowale Oleckie.

3. Plan składa się z:

- 1) ustaleń planu stanowiących treść uchwały;
- 2) rysunku planu, stanowiącego załącznik nr 1 do uchwały, będący integralną częścią uchwały;
- 3) rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag do planu, stanowiącego załącznik nr 2 do uchwały;
- 4) rozstrzygnięcia o 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, stanowiącego załącznik nr 3 do uchwały;
- 5) danych przestrzennych, stanowiących załącznik nr 4 do uchwały.

Rozdział 1 Przepisy ogólne

§ 2. Użyte w uchwale określenia oznaczają:

- 1) **obszar objęty planem** – obszar w granicach określonych w § 1 ust. 2;
- 2) **teren** – teren o określonym przeznaczeniu lub o odrębnych zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony indywidualnym symbolem;
- 3) **symbol** – symbol terenu funkcjonalnego określony odpowiednio oznaczeniem literowym lub cyfrowym i literowym;
- 4) **dach płaski** – dach o kącie nachylenia połaci dachowych do 15°;
- 5) **linie rozgraniczające** – linie, które rozgraniczają tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 6) **nieprzekraczalna linia zabudowy** – linia określająca najmniejszą dopuszczalną odległość zewnętrznej ściany budynku od linii rozgraniczającej drogi publicznej, zgodnie z rysunkiem planu; dotyczy to również elementów wejść do budynku, takich jak schody, pochylnie i rampy; nie dotyczy zaś wysuniętych poza tę ścianę balkonów, gzymsów, okapów, wykuszy i zadaszeń, pod warunkiem, że nie wykraczają one poza linię rozgraniczającą teren;
- 7) **zabudowa usługowa** – obiekty, w których prowadzona jest działalność gospodarcza, niewytwarzająca metodami przemysłowymi dóbr materialnych, mająca na celu zaspokojenie potrzeb ludności, nie zaliczana do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, o których mowa w przepisach odrębnych;
- 8) **przepisy odrębne** – przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi, poza ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 3. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) przeznaczenie terenu określone symbolem;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy.

§ 4. 1. Przedmiotem ustaleń planu jest obszar określony w § 1 ust. 1, w granicach zgodnych z rysunkiem planu stanowiącym załącznik nr 1.

2. W planie ustala się:

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu;
- 4) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną nadziemną intensywność zabudowy, minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej, maksymalny udział powierzchni zabudowy, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę i sposób realizacji miejsc do parkowania, w tym miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;
- 5) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji;
- 6) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej;
- 7) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 5. W planie nie ustala się:

- 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 lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 4) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 5) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 6) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

Rozdział 2

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

§ 6. 1. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego należy realizować poprzez przestrzeganie zasad zabudowy określonych w planie, w tym sytuowanie obiektów w obrębie określonych linii zabudowy, z uwzględnieniem parametrów i gabarytów zabudowy, określonych w § 11.

2. W planowaniu zabudowy i zagospodarowania przestrzeni ogólnodostępnych stosuje się zasady projektowania uniwersalnego.

3. Wprowadza się zakaz lokalizacji wolnostojących tablic i urządzeń reklamowych – zakaz ten nie dotyczy obiektów służących informacji o zabytkach, gminie i promocji gminy oraz podczas trwania imprez masowych.

4. Maksymalna wysokość zabudowy infrastruktury technicznej – 12 m.

5. Elewacje budynków od strony dróg publicznych należy kształtować ze szczególną dbałością o atrakcyjny wygląd oraz przy zastosowaniu wysokiej jakości materiałów budowlanych.

6. Dla obiektów budowlanych ustala się kolorystykę elewacji monochromatyczną i stonowaną.

7. Zakazuje się:

- 1) zastosowania sidingu jako materiału wykończeniowego;
- 2) kształtowania elewacji zewnętrznych z drewnianych bali nieotynkowanych;
- 3) realizacji obiektów typu „blaszak”.

8. Główne wejścia do budynków należy projektować w sposób wyróżniający je od pozostałej części budynku.

Rozdział 3

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu

§ 7. 1. Na terenie objętym planem brak jest terenów podlegających ochronie przed hałasem, w rozumieniu przepisów odrębnych określających dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku.

2. Zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych, z wyjątkiem infrastruktury technicznej oraz przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, dla których przeprowadzona ocena oddziaływania na środowisko nie wykazała znacząco negatywnego wpływu na środowisko.

3. Nakazuje się stosowanie technologii bezpiecznych dla środowiska, a w szczególności zapobiegających zanieczyszczeniu gruntu, wód podziemnych i powierzchniowych oraz ograniczanie szkodliwych emisji do powietrza atmosferycznego.

4. W zakresie odnawialnych źródeł energii ustala się dopuszczenie realizacji, innych niż elektrownie wiatrowe i innych niż wolnostojące, urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii w zakresie energii promieniowania słonecznego, zgodnie z przepisami prawa.

Rozdział 4

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

§ 8. 1. Obsługę komunikacyjną obszaru objętego planem ustala się na zasadzie połączenia zewnętrznego z drogą gminną – ul. Witosa.

2. Minimalną liczbę miejsc do parkowania należy ustalić w oparciu o następujące wskaźniki:

- 1) minimum 3 miejsca parkingowe na 100 m² powierzchni użytkowej usług, ale nie mniej niż 2 miejsca na 1 lokal usługowy;
- 2) liczbę miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową wyznacza się w ilości minimum:
 - a) usługi o powierzchni użytkowej do 50 m² włącznie – 0%,
 - b) pozostałe usługi – nie mniej niż 4% ogólnej liczby miejsc.

3. Miejsca postojowe dla osób z niepełnosprawnościami lokalizuje się jako skrajne w ciągu miejsc postojowych w bezpośrednim sąsiedztwie ciągu pieszego. Nawierzchnia tych miejsc powinna być utwardzona i równa.

4. Miejsca do parkowania należy realizować na terenie i w granicach nieruchomości, na których znajduje się lub zostanie zrealizowany obiekt, któremu te miejsca towarzyszą.

5. Dostępność komunikacyjną osobom ze szczególnymi potrzebami należy zapewnić zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 5

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

§ 9. 1 W zakresie sieci infrastruktury technicznej, dopuszcza się przebudowę i rozbudowę istniejących sieci, zgodnie z przepisami odrębnymi, na zasadzie wspólnej koordynacji projektowanych inwestycji.

2. Nowe sieci elektroenergetyczne, telekomunikacyjne, ciepłownicze, gazowe, wodociągowe i kanalizacyjne realizuje się wyłącznie jako podziemne.

3. W zakresie zaopatrzenia w wodę plan ustala:

- 1) zaopatrzenie w wodę z miejskiej sieci wodociągowej;
- 2) rozbudowę i przebudowę sieci wodociągowej zgodnie z przepisami odrębnymi, z uwzględnieniem wymogów dotyczących przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę, w tym lokalizacji hydrantów przeciwpożarowych.

4. W zakresie odprowadzania ścieków komunalnych plan ustala:

- 1) odprowadzanie ścieków systemem kanalizacji sanitarnej do oczyszczalni ścieków;
- 2) rozbudowę i przebudowę sieci kanalizacji sanitarnej dla obsługi terenów przeznaczonych do zabudowy.

5. W zakresie odprowadzania wód opadowych plan ustala:

- 1) odprowadzanie wód opadowych na terenie inwestycji lub poprzez sieć kanalizacji deszczowej;
- 2) wody opadowe odprowadzane z powierzchni potencjalnie zanieczyszczonych (ulic, placów postojowych, parkingów) należy przed wprowadzeniem do odbiornika oczyszczać, zgodnie z przepisami odrębnymi.

6. W zakresie zasilania w energię elektryczną plan ustala:

- 1) zasilanie z istniejących i projektowanych sieci elektroenergetycznych oraz ze źródeł energii odnawialnej;
- 2) rozbudowę, przebudowę i budowę nowych sieci oraz budowę urządzeń elektroenergetycznych zgodnie z przepisami odrębnymi.

7. Zaopatrzenie w ciepło:

- 1) w oparciu o lokalne i indywidualne źródła ciepła realizowane z zastosowaniem urządzeń wykorzystujących paliwa niepowodujące ponadnormatywnego zanieczyszczenia powietrza;
- 2) dopuszcza się realizację systemów grzewczych wykorzystujących źródła odnawialne.

8. W zakresie gospodarki odpadami ustala się gromadzenie i zbiórkę odpadów zgodnie z przepisami odrębnymi w tym dotyczącymi utrzymania czystości i porządku w gminie.

Rozdział 6

Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

§ 10. Ustala się stawkę, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 30% dla obszaru objętego planem.

Rozdział 7

Przepisy szczegółowe

Przeznaczenie terenów, zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu

§ 11. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1UH** ustala się przeznaczenie: **teren usług handlu**.

2. Ustala się zakaz lokalizowania usług:

- 1) handlu kruszywem budowlanym;
- 2) handlu sypkimi materiałami budowlanymi i składowania towarów sypkich pod gołym niebem;
- 3) handlu opałem.

3. Ustala się zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 40%;
- 2) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0;
- 3) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,7;
- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 20%;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy: 10 m;
- 6) ukształtowanie połaci dachowych: dach płaski lub dwuspadowy;
- 7) nieprzekraczalna linia zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu.

Rozdział 8

Przepisy końcowe

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

Przewodniczący Rady Gminy

Kowale Oleckie