DZIENNIK URZĘDOWY
WOJEWÓDZTWA WARMIŃSKO-MAZURSKIEGO

Olsztyn, dnia 27 lipca 2021 r.

Poz. 2966

Podpisany przez:
Magdalena Madejska
Data: 2021-07-27 14:32:16

UCHWAŁA NR RG.0007.209.2021
RADY GMINY KOWALE OLECKIE

z dnia 22 czerwca 2021 r.

w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w miejscowości Kowale Oleckie

Na podstawie art. 20 ust. 1 w zw. z art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r. poz. 741, 784, 922) uchwala się, co następuje:

§ 1. 1. Uchwala się, po stwierdzeniu, że plan 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., zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w miejscowości Kowale Oleckie uchwalonego uchwałą nr V/38/2003 Rady Gminy Kowale Oleckie z 9 kwietnia 2003 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Kowale Oleckie (Dz. Urz. Woj. Warm. - Maz. z 2003 r. nr 66 poz. 945), w granicach określonych na rysunku planu w skali 1:1000, zwany dalej "planem".

2. Granice obszaru objętego planem przyjęto zgodnie z uchwałą nr RG.0007.96.2020 z dnia 13 lutego 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w miejscowości Kowale Oleckie.

3. Plan składa się z:

1) ustaleń planu stanowiących treść niniejszej uchwały;

2) rysunku planu, stanowiącego **załącznik nr 1** do uchwały, będący integralną częścią uchwały;

3) rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiącego **załącznik nr 2** do niniejszej 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, stanowiących **załącznik nr 3** do uchwały;

5) danych przestrzennych, stanowiących **załącznik nr 4** do uchwały.

Rozdział 1.
Przepisy ogólne

§ 2. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

1) **obszarze objętym planem** – należy przez to rozumieć obszar w granicach określonych w §1 ust. 2;

2) **terenie** – należy przez to rozumieć teren o określonym przeznaczeniu lub o odrębnych zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony indywidualnym symbolem;

3) **symbolu** - należy przez to rozumieć symbol terenu funkcjonalnego określony odpowiednio oznaczeniem literowym lub cyfrowym i literowym;

4) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi, poza ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;

5) **uchwale** – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;

6) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię określającą 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 oraz balkonów; nie dotyczy zaś wysuniętych poza tę ścianę gzymsów, okapów, wykuszy i zadaszeń, pod warunkiem, że nie wykraczają one poza linię rozgraniczającą teren.

§ 3. 1. 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;

5) zwymiarowane odległości linii zabudowy od linii rozgraniczających.

2. Pozostałe oznaczenia na rysunku planu mają charakter informacyjny.

§ 4. Dla obszaru objętego granicami określonymi w § 1 ust. 2 niniejszej uchwały ustala się:

1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zasady kształtowania krajobrazu;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;

4) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;

5) granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;

6) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i 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 zakazu zabudowy;

6) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

Rozdział 2.
Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zasady kształtowania krajobrazu

§ 6. 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 § 12 - § 17.

§ 7. 1. Elementy zagospodarowania wymagające ochrony i ukształtowania:

1) kalenice budynków równoległe do linii zabudowy;

2) kolorystyka budynków w odcieniach jasnych, pastelowych;

3) kolorystyka pokryć dachowych: odcienie koloru czerwonego i brązowego;

4) dopuszcza się lokalizację reklam i szyldów na słupach ogłoszeniowych oraz sytuowanie ich w płaszczyźnie elewacji budynku nie wyżej niż na wysokości parteru; na wyższych kondygnacjach dopuszcza się sytuowanie reklam integralnie związanych z prowadzoną działalnością, wkomponowane w elewację budynku;

5) kolorystykę reklam i szyldów dostosowuje się do kolorystyki elewacji.

2. Zakazuje się zabudowy garażowej w formie boksów. Garaże realizuje się jako przybudowane lub wbudowane w inne budynki.

3. Na każdej działce budowalnej wzbogaca się zagospodarowanie poprzez nasadzenia drzew i krzewów, w tym żywopłotów.

4. W planowaniu zabudowy i zagospodarowania terenów ogólnodostępnych stosuje się projektowanie uniwersalne.

Rozdział 3.
Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu

§ 8. 1. W zakresie ochrony przed hałasem, teren oznaczony na rysunku planu symbolem **US/ZP** zalicza się do terenów rekreacyjno – wypoczynkowych.

2. Zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych, z wyjątkiem infrastruktury technicznej.

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

4. Ustala się zagospodarowanie odpadów stałych zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 4.
Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

§ 9. 1. Określenie układu komunikacyjnego i sieci infrastruktury technicznej, w tym powiązań z układem zewnętrznym wraz z ich parametrami oraz klasyfikacją ulic i innych szlaków komunikacyjnych:

1) funkcjonowanie obszaru objętego planem na zasadzie połączenia zewnętrznego z ulicą Kościuszki i Witosa (poza obszarem objętym planem);

2) obsługa komunikacyjna terenów objętych planem ulicami: Kościuszki, Witosa, Wspólną oraz poprzez planowane drogi wewnętrzne 1 KDW i 2 KDW;

3) w zakresie sieci infrastruktury technicznej, dopuszcza się przebudowę i rozbudowę istniejących: sieci kanalizacji wodociągowej, sanitarnej, sieć elektroenergetyczną oraz telekomunikacyjną, zgodnie z przepisami odrębnymi, na zasadzie wspólnej koordynacji projektowanych inwestycji;

4) w zakresie:

a) odprowadzenia wód opadowych i roztopowych z zanieczyszczonej powierzchni szczelnej – poprzez otwarte lub zamknięte systemy kanalizacyjne, zgodnie z przepisami odrębnymi;

b) zaopatrzenia w ciepło – z indywidualnych źródeł ciepła lub sieci cieplnej, zgodnie z przepisami odrębnymi;

5) nowe inwestycje realizuje się na zasadzie przyłączenia do istniejących sieci infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi w technologii doziemnej;

6) dopuszcza się realizację urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii wykorzystujących promieniowanie słoneczne i energię geotermalną o mocy nieprzekraczającej 100 kW.

2. Wskaźniki w zakresie komunikacji:

1) szerokość terenu 1 KDW w liniach rozgraniczających – od 8 m do 9 m, zgodnie z rysunkiem planu;

2) szerokość terenu 2 KDW w liniach rozgraniczających – 12 m, zgodnie z rysunkiem planu;

3) minimalna liczba miejsc do parkowania, w tym miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi oraz ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów.

3. Wysokość technicznych obiektów, w tym elektroenergetycznych, telekomunikacyjnych i teleinformatycznych nie może przekraczać 12 m, chyba, że przepisy szczegółowe dla poszczególnych terenów stanowią inaczej.

Rozdział 5.
Granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym

§ 10. Granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym stanowią granice terenu US/ZP.

Rozdział 6.
Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

§ 11. 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

§ 12. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **U** ustala się przeznaczenie: zabudowa usługowa.

2. Dopuszcza się urządzenia i sieci infrastruktury technicznej, zieleń, dojścia i dojazdy, budynki garażowe.

3. Ustala się zakaz lokalizacji:

1) stacji paliw;

2) warsztatów samochodowych;

3) stacji obsługi samochodów;

4) zakładów produkcyjnych.

4. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, w zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, ustala się:

1) maksymalna powierzchnia zabudowy: 30% powierzchni działki budowlanej; ustalenie nie dotyczy działek budowlanych o już istniejącym większym wskaźniku, dla których dopuszcza się utrzymanie istniejącego wskaźnika;

2) minimalna intensywność zabudowy: nie ustala się;

3) maksymalna intensywność zabudowy: 1,2;

4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 30% powierzchni działki budowlanej; ustalenie nie dotyczy działek budowlanych o już istniejącym większym wskaźniku, dla których dopuszcza się utrzymanie istniejącego wskaźnika;

5) wysokość zabudowy: do 12,0 m do 3 kondygnacji;

6) ukształtowanie połaci dachowych: dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci nie mniejszym niż 30°, o kalenicy równoległej do osi drogi, z której odbywa się komunikacja;

7) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu;

8) minimalna liczba miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową:

a) 2 miejsca do parkowania na 100 m2 powierzchni użytkowej;

b) miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi;

9) obsługa komunikacyjna: ulicą Kościuszki i ulicą Witosa (poza obszarem objętym planem) oraz z terenu 1 KDW.

5. Dopuszcza się zabudowę na granicy działek budowlanych.

§ 13. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **US/ZP** ustala się przeznaczenie: teren sportu i rekreacji oraz zieleni urządzonej.

2. W ramach przeznaczenia terenu dopuszcza się realizację:

1) obiektów małej architektury,

2) obiektu z zakresu usług kultury,

3) dojść i dojazdów,

4) urządzeń i sieci infrastruktury technicznej.

3. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, w zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, ustala się:

1) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 60%;

2) maksymalna powierzchnia zabudowy: 25%;

3) maksymalna wysokość zabudowy: 6 m;

4) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu;

5) minimalna liczba miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową:

a) 1 miejsce do parkowania na 10 osób korzystających z usług;

b) miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi;

6) obsługa komunikacyjna: ulicą Wspólną (poza obszarem objętym planem) poprzez teren 2KDW.

§ 14. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **ZP** ustala się:

1) przeznaczenie: zieleń urządzona;

2) dopuszcza się realizację dojść i dojazdów oraz urządzeń i sieci infrastruktury technicznej;

3) maksymalna powierzchnia zabudowy: 15 %.

§ 15. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1 KDW** ustala się przeznaczenie: teren drogi wewnętrznej.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, ustala się szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu, od 8 do 9 m, wraz z placem nawrotowym o wymiarach 12,5 m na 12,5 m.

3. W ramach przeznaczenia terenu dopuszcza się lokalizację urządzeń sieci infrastruktury technicznej o maksymalnej wysokości 12 m.

§ 16. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **2 KDW** ustala się przeznaczenie: teren drogi wewnętrznej.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, ustala się szerokość 12 m w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu.

3. Ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 5 %.

4. Ustala się obsługę komunikacyjną terenu z ul. Wspólnej (poza obszarem objętym planem).

§ 17. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **E** ustala się przeznaczenie: teren infrastruktury technicznej – elektroenergetyka.

2. Ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 5 %.

Rozdział 8.
Przepisy końcowe

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

Przewodnicząca Rady Gminy

Teresa Truchan

Poświadcza się zgodność niniejszej kopii z treścią materiału państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego

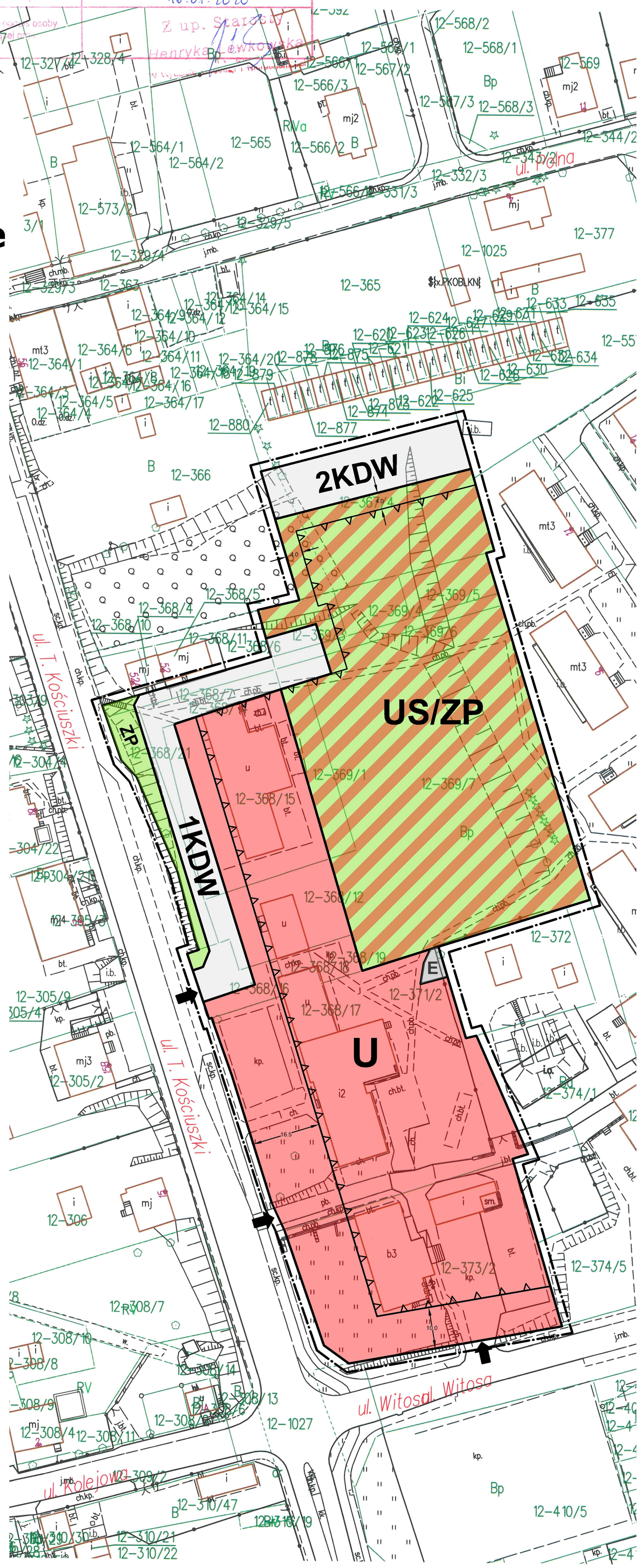
Organ prowadzący państwowy zasób geodezyjny i kartograficzny	Starosta Olecki
Nazwa materiału zasobu	Mapa zasadnicza 1: 1000
Identyfikator ewidencyjny materiału zasobu	P. 2813. 03-2.0012 Kowale Oleckie
Data wykonania kopii	16.01.2020
Imię, nazwisko i podpis osoby przyjmującej opłatę	Z up. Starosty Henryka Ewkowska

Załącznik Nr 1 do uchwały
Nr RG.0007.209.2021
Rady Gminy Kowale Oleckie
z dnia 22 czerwca 2021 r.

Zmiana Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego w miejscowości Kowale Oleckie

SKALA 1:1000

0 10 30 50 m



WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY KOWALE OLECKIE

- tereny zabudwy mieszkaniowo-usługowej
- tereny objete mpzp, które zostały uchwalone
- ważniejsze szlaki turystyczne piesze i rowerowe
- nieczynna linia kolejowa
- droga krajowa nr 65
- OBSZAR OBJĘTY PLANEM

OZNACZENIA

—·—	GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
—	LINIE ROZGRANICZAJĄCE TEREN O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
△ △ △	NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY
➡	WJAZDY
U	TEREN ZABUDOWY USŁUGOWEJ
US/ZP	TEREN SPORTU I REKREACJI ORAZ ZIELENI URZĄDZONEJ
KDW	TEREN DROGI WEWNĘTRZNEJ
E	TEREN INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ - ELEKTROENERGETYKA

Załącznik Nr 2

do uchwały Nr RG.0007.209.2021
Rady Gminy Kowale Oleckie
z dnia 22 czerwca 2021 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu

Brak jest uwag wymagających rozstrzygnięcia Rady Gminy Kowale Oleckie o sposobie ich rozpatrzenia.

Załącznik Nr 3

do uchwały Nr RG.0007.209.2021
Rady Gminy Kowale Oleckie
z dnia 22 czerwca 2021 r.

Rozstrzygnięcie 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

W miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego nie przewidziano realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr RG.0007.209.2021

Rady Gminy Kowale Oleckie

z dnia 22 czerwca 2021 r.

Zalacznik4.gml

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 2020 r. poz. 293 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę