DZIENNIK URZĘDOWY
WOJEWÓDZTWA WARMIŃSKO-MAZURSKIEGO

Olsztyn, dnia poniedziałek, 4 maja 2026 r.

Poz. 1864

Podpisany przez:
Magdalena Madejska
Data: 04.05.2026 13:11:09

UCHWAŁA NR RG.0007.137.2026
RADY GMINY KOWALE OLECKIE

z dnia 26 marca 2026 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, z 2025 r. poz. 527, 680, 1668 i 1847 oraz z 2026 r. poz. 24) 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 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 2 do uchwały;
4) danych przestrzennych, stanowiących załącznik nr 3 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 oraz balkonów, gzymsów, okapów, wykuszy i zadaszeń;

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,

9) **usługi nieuciążliwe** – działalność usługowa niepowodująca naruszenia standardów jakości środowiska mającego wpływ na zdrowie i życie ludzi, w tym niepowodująca pogorszenia warunków zamieszkania i użytkowania budynków oraz lokali mieszkaniowych położonych w sąsiedztwie.

§ 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. Maksymalna wysokość zabudowy infrastruktury technicznej – 12 m.

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

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

6. Zakazuje się:

1) zastosowania sidingu jako materiału wykończeniowego;

2) kształtowania elewacji zewnętrznych z drewnianych bali nieotynkowanych;

3) realizacji obiektów typu „blaszak”, z wyjątkiem obiektów takich jak śmietniki, a także budynki gospodarcze o powierzchni zabudowy nie większej niż 30 m^2.

7. 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. Nakazuje się lokalizowanie wyłącznie usług nieuciążliwych.

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

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 o kącie nachylenia połaci od 30º do 45º; kryte dachówką ceramiczną lub materiałem dachówko podobnym w odcieniach kolorów: czerwonego, szarego lub brązowego;

7) nieprzekraczalna linia zabudowy: 5 m od linii rozgraniczającej drogę, 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.

Przewodnicząca Rady Gminy

Teresa Truchan

Załącznik Nr 1
do uchwały nr RG.0007.137.2026
Rady Gminy Kowale Oleckie
z dnia 26 marca 2026 r.

Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Kowale Oleckie

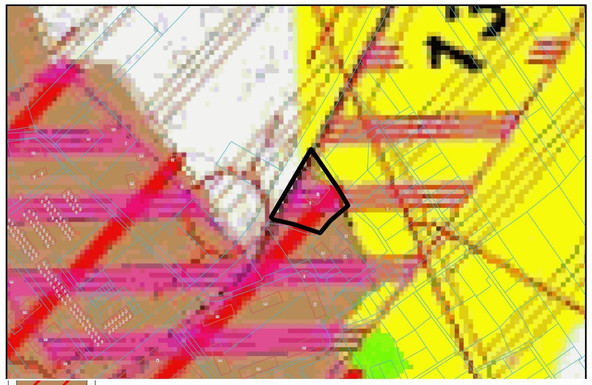
Rysunek planu skala 1:1000
1 cm = 10 m

0 10 30 50 m

LEGENDA

	GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
	LINIE ROZGRANICZAJĄCE TEREN O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
	NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY
UH	TEREN USŁUG HANDLU

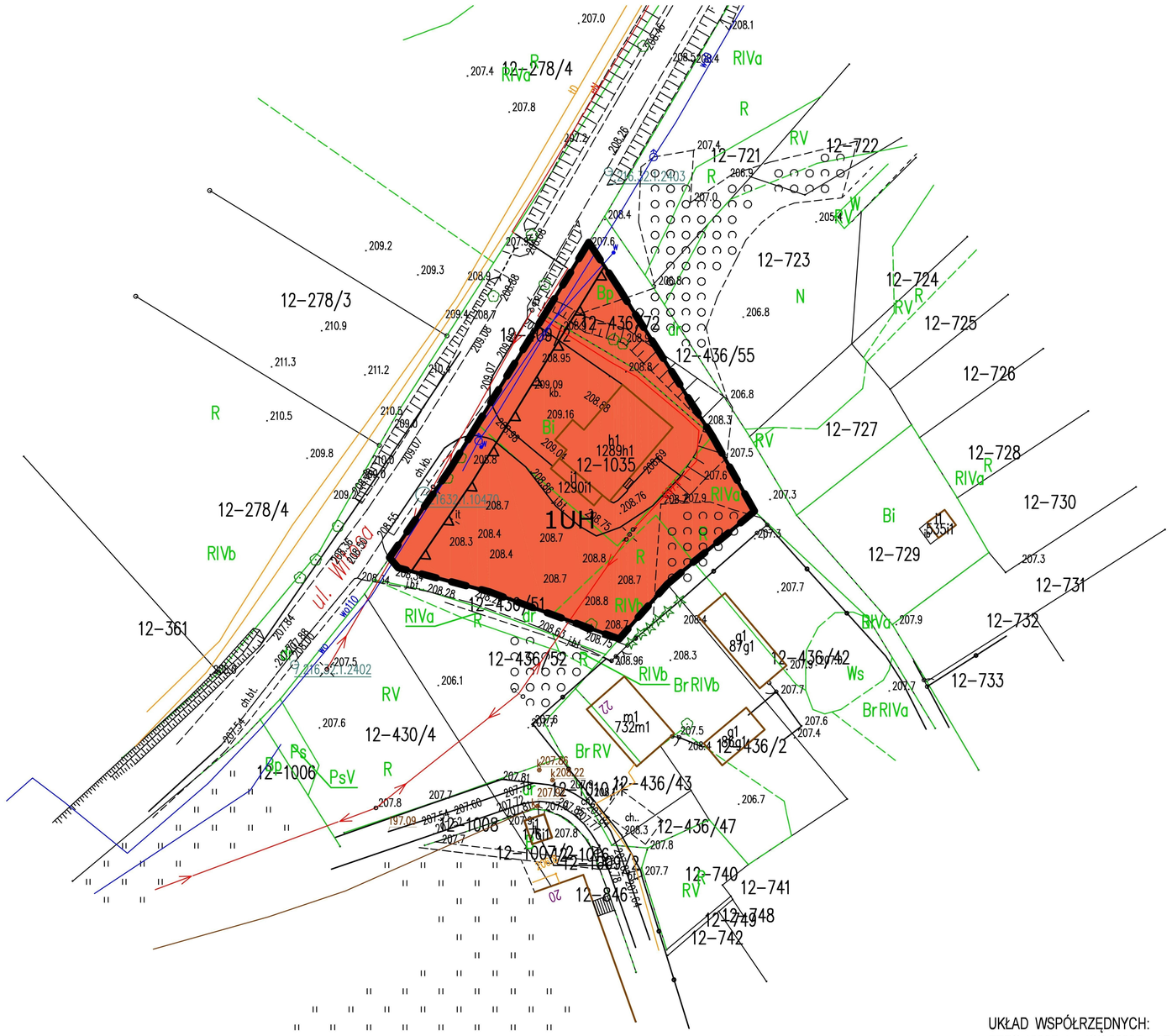
WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY KOWALE OLECKIE



tereny zabudwy mieszkaniowo-usługowej

tereny objete mpzp, które zostały uchwalone

OBSZAR OBJĘTY PLANEM



UKŁAD WSPÓŁRZĘDNYCH:
ETRS 1989PolandCS 2000Zone7

ŹRÓDŁO DANYCH:
Starostwo Powiatowe w Olecku
ul. Kolejowa 32
19-400 Olecko

Załącznik Nr 2
do uchwały Nr RG.0007.137.2026
Rady Gminy Kowale Oleckie
z dnia 26 marca 2026

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

Rada Gminy Kowale Oleckie rozstrzyga, co następuje:

1. Zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2025 r. poz. 1153 z późn. zm.) zadania własne gminy będą realizowane i finansowane w całości lub części ze środków budżetu gminy oraz źródeł zewnętrznych w oparciu o obowiązujące przepisy i zawarte umowy.

2. W planie nie przewiduje się inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych Gminy Kowale Oleckie.

Załącznik Nr 3
do uchwały Nr RG.0007.137.2026
Rady Gminy Kowale Oleckie
z dnia 26 marca 2026 r.

Zalacznik3.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 ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę

Uzasadnienie

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego sporządzono w związku z uchwałą nr RG.0007.66.2025 Rady Gminy Kowale Oleckie z dnia 19 marca 2025 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Kowale Oleckie. Obszar opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmuje powierzchnię 0,2740 ha (działki ewidencyjne nr 436/72 i 1035, obręb ewidencyjny Kowale Oleckie).

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego sporządzony w oparciu o przepisy prawne oraz zgodnie z zapisami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Kowale Oleckie - uchwała Rady Gminy Kowale Oleckie Nr RG.0007.277.2014 z dnia 14 listopada 2014 r. (zmieniona zarządzeniami zastępczymi wojewody).

Zgodnie ze studium obszar opracowania planu obejmuje tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej.

SPOSÓB REALIZACJI WYMOGÓW WYNIKAJĄCYCH Z ART. 1 UST. 2 - 4 USTAWY:

– ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz potrzeby zrównoważonego rozwoju – obszar objęty planem stanowi teren położony w zurbanizowanej części Kowal Oleckich, wyposażony w podstawowe urządzenia infrastruktury technicznej i dostęp do dróg publicznych. Parametry zabudowy ustalone w planie powinny załagodzić konflikty urbanistyczno - przestrzenne;

– walory architektoniczne i krajobrazowe – parametry dotyczące formy architektonicznej nie odbiegają od sąsiadującej zabudowy istniejącej oraz ustalonej w obowiązującym planie, i pozwolą na harmonijne wpisanie się nowej zabudowy w lokalny krajobraz;

– ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych oraz ochrony złóż kopalin, zmniejszania podatności na zmiany klimatu – wymogi te zostały spełnione poprzez zapisy rozdziału 3 niniejszego planu, dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu. Obszar objęty planem nie wymagał uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne na mocy ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych; brak jest udokumentowanych złóż kopalin;

– ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – brak jest na obszarze objętym planem obiektów i obszarów podlegających ochronie konserwatorskiej na podstawie ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami;

– ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami (Dz. U. z 2022 r. poz. 2240 oraz z 2024 r. poz. 731) – plan ustala zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących zawsze i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem realizowania inwestycji w infrastrukturę techniczną; plan ustala także warunki wyznaczania miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową – zgodnie z przepisami odrębnymi; zgodnie z zapisami planu w planowaniu zabudowy i zagospodarowaniu przestrzeni ogólnodostępnych stosuje się zasady projektowania uniwersalnego. Główne wejścia do budynków należy projektować w sposób wyróżniający je od pozostałej części budynku;

– walory ekonomiczne przestrzeni – wymóg został spełniony poprzez przeznaczenie pod zabudowę usługową, w tym częściowo terenów już zainwestowanych, posiadających infrastrukturę techniczną;

– prawo własności – ustalenia planu zostały skonstruowane z poszanowaniem i uwzględnieniem istniejących podziałów geodezyjnych i własności;

– potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa – ustalenia planu nie wpłyną negatywnie na potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa;

– potrzeby interesu publicznego – plan uwzględnia potrzeby rozwoju w zakresie infrastruktury technicznej, w tym z zakresu łączności publicznej;

– potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych – plan miejscowy nie ogranicza realizacji przedsięwzięć z zakresu łączności publicznej;

– zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej – w trakcie realizacji

procedury planistycznej dotyczącej niniejszego planu miejscowego, zapewniony był udział społeczeństwa w pracach nad projektem, m.in. poprzez możliwość składania wniosków, przeprowadzenie konsultacji społecznych, w ramach których zorganizowane było spotkanie otwarte oraz indywidualne konsultacje z projektantem planu;

– zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych – procedura charakteryzowała się pełną jawnością i przejrzystością, a także dokładnością w sporządzaniu dokumentacji planistycznej;

– potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności – odpowiednia ilość wody do celów zaopatrzenia ludności będzie zapewniona poprzez istniejącą sieć wodociągową z możliwością jej rozbudowy lub przebudowy; natomiast nowe inwestycje realizuje się na zasadzie przyłączenia do istniejącej sieci;

- zapisy planu dotyczące zapewnienia zaopatrzenia w wodę w § 9 ust. 3;

– potrzeby zapobiegania poważnym awariom i ograniczania ich skutków dla zdrowia ludzkiego – plan nie przewiduje lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii przemysłowych; plan nakazuje realizację usług nieuciążliwych;

– potrzeby związane z kształtowaniem rolniczej przestrzeni produkcyjnej i rozwoju produkcji rolniczej – plan obejmuje obszary o kierunkach rozwoju: mieszkaniowym, usługowym i mieszkaniowo-usługowym, zgodnie z ustaleniami studium gminy Kowale Oleckie, zarazem nie obejmuje terenów produkcji rolniczej.

Ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, organ waży interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne:

Projekt planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko podlegał dwukrotnie konsultacjom społecznym w dniach od 4.12.2025 r. do 31.12.2025 r. oraz od 5.02.2026 r. do 5.03.2026 r.

Uwagi do projektu planu można było składać ww. terminach.

W trakcie konsultacji wniesiono uwagi, które zostały uwzględnione.

Ustalenia miejscowego planu zabezpieczają interes publiczny i interesy prywatne.

W zakresie aspektu ekonomicznego uchwalenia planu miejscowego – przewiduje się, że uchwalenie planu miejscowego wpłynie na wzrost podatków od nieruchomości.

Analizy środowiskowe wykonano w ramach prognozy skutków środowiskowych uchwalenia planu miejscowego.

Przed podjęciem uchwały o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, wykonano analizę dotyczącą zasadności przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami studium, w której dokonano m. in. analizy społecznej.

ZGODNOŚĆ Z WYNIKAMI ANALIZY ZMIAN W ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM GMINY WRAZ Z DATĄ UCHWAŁY GMINY, O KTÓREJ MOWA W ART. 32 UST. 2, ORAZ SPOSÓB UWZGLĘDNIENIA UNIWERSALNEGO PROJEKTOWANIA

Analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Kowale Oleckie została przeprowadzona w ramach opracowania „Analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Kowale Oleckie ” przyjętego uchwałą nr RG.0007.43.2019 Rady Gminy Kowale Oleckie z dnia 17 maja 2019 r.

Zgodnie z analizą „stan pokrycia gminy miejscowymi planami jest niewielki w stosunku do całej jej powierzchni. Warto zwrócić uwagę na fakt, że tereny pokryte planami są w różnych częściach gminy, nie tworząc spójnej całości, a tym samym nie ograniczają narastającego „chaosu przestrzennego”. Miejscowy plan spełnia swoją funkcję jedynie wówczas, gdy obejmuje swym zasięgiem znaczny obszar. Na ład przestrzenny gminy o wiele większy wpływ wywiera zasięg przestrzenny obowiązujących planów miejscowych, niż ich liczba. W gminie Kowale Oleckie obszary objęte planami miejscowymi stanowią niewielki procent ogólnej powierzchni gminy. Taką sytuację należy określić, jako szczególnie niekorzystną, zapewniającą niski stopień realizacji polityki przestrzennej określonej w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy.

Korzyści płynące z posiadanych planów miejscowych:

– Plan miejscowy reguluje niezwykle ważne rozwiązania dotyczące układów komunikacyjnych, zabezpieczających odpowiednie tereny na rozbudowę układów dotychczasowych, jak również na budowę nowych,

– Ustalenia planów muszą być zgodne ze studium (studium nie stanowi podstawy prawnej do wydawania decyzji),

– Restrykcyjnie określone normy w zakresie dopuszczalnego rodzaju zabudowy oraz parametrów technicznych zabudowy, pozwalają uniknąć chaosu przestrzennego wprowadzając spójność kolorystyki i form architektonicznych, zarówno na terenach zainwestowanych jak i dotychczas niezabudowanych,

– Dla obszarów objętych planem zagospodarowania przestrzennego procedura poprzedzająca proces budowlany jest łatwiejsza i krótsza,

– Opracowanie planów miejscowych pozwala skoncentrować jednorodną zabudowę, co ułatwia realizację infrastruktury technicznej i obniża koszty jednostkowe tych inwestycji,

– Plan zawiera ustalenia ochronne (ograniczenia w zabudowie, zakazy zabudowy, itp.),

– W przypadku terenów z obowiązującym planem miejscowym nie trzeba wydawać decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu. Gmina więc nie ponosi kosztów opracowania decyzji.”

Plan jest zgodny z wynikami analizy.

W §6 wprowadzone zostały ustalenia dotyczące ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, które odpowiadają zasadom projektowania uniwersalnego w planowaniu zabudowy i zagospodarowania przestrzeni ogólnodostępnych.

WPŁYW NA FINANSE PUBLICZNE, W TYM BUDŻET GMINY

Uchwalenie planu miejscowego nie będzie wiązało się bezpośrednio z koniecznością ponoszenia kosztów budowy infrastruktury technicznej. Również uchwalenie planu miejscowego nie będzie wiązało się z dokonaniem wykupu gruntów na cele publiczne bądź w ramach realizacji roszczeń, o których mowa w art. 36 ust. 1 - 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Uchwalenie planu miejscowego będzie skutkowało możliwością pozyskania dochodów z opłaty planistycznej, z podatku od czynności cywilnoprawnych i z tytułu wzrostu podatków od nieruchomości.