

WÓJT GMINY KOWALE OLECKIE



PLAN OGÓLNY GMINY KOWALE OLECKIE

UZASADNIENIE

2026 r.

Opracowanie w latach 2024- 2026 wykonał zespół w składzie:

Funkcja	Nazwisko	Uprawnienia
Kierownik opracowania	mgr Dagmara Kownacka	Art. 5 ust. 3 i 5 ustawy upzp
Główny Projektant	inż. arch. Anna Talaga	Art. 5 ust 1 (upr. nr 1412/93 MGPIB) ustawy upzp
Projektant	mgr inż. arch. Larysa Nitecka	Art. 5 ust 3 ustawy upzp
Projektant	mgr Monika Skoczyńska	Art. 5 ust 3 ustawy upzp
Asyst. projektanta	mgr Michał Polański	

Spis treści

1. Wstęp	str. 4
2. Rozdział I. Uwarunkowania Gminy Kowale Oleckie w dokumentach strategicznych	str. 6
3. Rozdział II. Rozwój Gminy Kowale Oleckie do 2044 r.	str. 12
4. Rozdział III. Struktura przestrzenna gminy oraz zasady i standardy zagospodarowania przestrzeni.	str. 16
5. Rozdział IV. Uzasadnienie wyznaczenia stref planistycznych na obszarze Gminy Kowale Oleckie	str. 25
6. Rozdział V. Standardy do poszczególnych stref planistycznych	str. 32

UZASADNIENIE

PRZYJĘTEGO ROZWIĄZANIA PROJEKTU PLANU OGÓLNEGO GMINY KOWALE OLECKIE

Plan ogólny stanowi zbiór danych przestrzennych w postaci dokumentu elektronicznego.

1 WSTĘP

1.1 PODSTAWA PRAWNA I FORMALNA

- 1) Art. 13. Ustawy z dn. 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj Dz. U. z 2024 poz. 1130).
- 2) Art. 18 ust. 2 pkt 5 Ustawy z 8 czerwca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. 2024 poz. 609 z późn. zm.).
- 3) Uchwała RG.0007.24.2024 Rady Gminy w Kowalach Oleckich z dnia 18 lipca 2024 r.
- 4) Rozporządzenie z dnia 8 grudnia 2023 r. Ministra Rozwoju i Technologii w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów (Dz. U. z 2023 r. poz. 2758, z 2024 r. poz. 1775 z późn. zm. Dz. U. 2024 poz.);
- 5) Rozporządzenie z dnia 3 grudnia 2024 r. Ministra Rozwoju i Technologii zmieniające rozporządzenie w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania niego wypisów i wyrysów (Dz. U. 2024 poz. 1775);
- 6) Rozporządzenie z dnia 2 maja 2024 r. Ministra Rozwoju i Technologii w sprawie sposobu wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy (Dz. U. z 2024 r. poz. 729);
- 7) Rozporządzenie z dnia 26 października 2020 r. Ministra Rozwoju, Pracy i Technologii w sprawie zbiorów danych przestrzennych oraz metadanych w zakresie zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2020 r. poz. 1916, z 2023 r. poz. 2409).

1.2 ROLA PLANU OGÓLNEGO W SYSTEMIE PLANOWANIA PRZESTRZENNEGO

Plan ogólny stanowi akt prawa miejscowego, jego ustalenia uwzględnia się przy sporządzaniu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz stanowi podstawę prawną decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.

W planie ogólnym ustalane są zasady długoterminowej polityki przestrzennej gminy, uwzględniającej uwarunkowania rozwoju przestrzennego gminy, w szczególności ustalenia dokumentów planistycznych szczebla wojewódzkiego, politykę przestrzenną gminy określoną w strategii rozwoju gminy lub strategii rozwoju ponadlokalnego, uwarunkowania przyrodnicze, środowiskowe, kulturowe, rozmieszczenie istniejących i planowanych obiektów infrastruktury społecznej, transportowej i technicznej wraz z obowiązującymi dla nich ograniczeniami w zagospodarowaniu, a także zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w gminie.

1.3 WPŁYW UWARUNKOWAŃ NA USTALENIA PLANU OGÓLNEGO

Plan ogólny sporządzony został dla obszaru administracyjnego gminy Kowale Oleckie, z wyłączeniem morskich wód wewnętrznych oraz terenów zamkniętych innych niż ustalone przez ministra właściwego do spraw transportu.

Podstawą do tworzenia ustaleń planu ogólnego gminy jest, przyjęta przez Radę Gminy, lokalna strategia rozwoju gminy, z której cel główny i cele cząstkowe przełożone zostają na zagospodarowanie przestrzeni obszaru Gminy.

Wpływ na zagospodarowanie obszaru gminy mają także uwarunkowania zewnętrzne wynikające z przyjętej polityki ponadlokalnej, w tym działania strategiczne, a także specyfiki terenu, jego położenia w stosunku do układu komunikacyjnego, ukształtowania terenu, zasobów przyrodniczych, kulturowych, bogactwa zasobów podziemnych, jego historii.

Zgodnie z art. 13f ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. 2024 poz. 1130 z późniejszymi zmianami, w planie miejscowym określa się:

- 1) politykę przestrzenną gminy określoną w strategii rozwoju gminy lub strategii rozwoju ponadlokalnego;

- 2) ustalenia planu zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 3) uwzględnia się znajdujące się na obszarze gminy:
 - a) formy ochrony przyrody oraz ich otuliny,
 - b) obszary szczególnego zagrożenia powodzią, wały przeciwpowodziowe oraz pasy o szer. 50 m od stopy wału,
 - c) obszary gruntów zmeliorowanych,
 - d) tereny zagrożone ruchami masowymi ziemi oraz tereny, na których występują te ruchy,
 - e) strefy ochronne ujęć wody,
 - f) obszary ochronne zbiorników wód śródlądowych,
 - g) tereny górnicze i obszary górnicze wraz z filarami ochronnymi,
 - h) udokumentowane złoża kopalin, kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla i podziemne bezzbiornikowe magazyny substancji,
 - i) obszary uzdrowisk oraz obszary ochrony uzdrowiskowej,
 - j) zabytki objęte formami ochrony, o których mowa w ustawie z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2022 r. poz. 840 oraz z 2023 r. poz. 951, 1688 i 1904), lub ujęte w wojewódzkiej lub gminnej ewidencji zabytków oraz dobra kultury współczesnej,
 - k) obszary pomników zagłady i ich strefy ochronne,
 - l) tereny zamknięte i ich strefy ochronne,
 - m) obszary ograniczonego użytkowania,
 - n) obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji,
 - o) obszary zdegradowane i obszary rewitalizacji,
 - p) obszary ciche w aglomeracji oraz obszary ciche poza aglomeracją,
 - q) grunty rolne stanowiące użytki rolne klas I–III oraz grunty leśne,
 - r) zakłady o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej,
 - s) obszary pasa nadbrzeżnego, w tym w szczególności pasa technicznego;
- 4) rozmieszczenie istniejących i planowanych obiektów infrastruktury społecznej;
- 5) rozmieszczenie istniejących i planowanych obiektów infrastruktury transportowej i technicznej wraz z obowiązującymi dla nich ograniczeniami w zagospodarowaniu;
- 6) rekomendacje i wnioski zawarte w audycie krajobrazowym oraz krajobrazy priorytetowe;
- 7) opracowanie ekofizjograficzne w zakresie wymagań, o których mowa w art. 72 ust. 1–3 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. – Prawo ochrony środowiska;
- 8) zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w gminie.

1.4 UZASADNIENIE PLANU OGÓLNEGO GMINY KOWALE OLECKIE

Zgodnie z art. 13h ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uzasadnienie planu ogólnego sporządza się obligatoryjnie wraz z projektem tego planu.

Uzasadnienie planu odnosi się do uwarunkowań zawartych w rozdziale I. Uzasadnienie składa się z części tekstowej i graficznej. Wpływ na ustalenia planu ogólnego mają uwarunkowania polityczne, strategiczne, programowe oraz uwarunkowania fizjograficzne, przyrodnicze, demograficzne, infrastrukturalne. Uzasadnienie zawiera wyjaśnienie przyczyn podjętych ustaleń planu ogólnego.

Dokument składa się z sześciu rozdziałów: **ROZWÓJ GMINY KOWALE OLECKIE DO 2044 r**

Rozdział I – Uwarunkowania rozwojowe Gminy Kowale Oleckie w dokumentach strategicznych

Rozdział II – Rozwój Gminy Kowale Oleckie do 2044 r.

Rozdział III - Struktura przestrzenna gminy oraz zasady i standardy zagospodarowania przestrzennego

Rozdział IV - Uzasadnienie wyznaczania stref planistycznych na obszarze Gminy Kowale Oleckie

Rozdział V – Standardy do poszczególnych stref planistycznych.

ROZDZIAŁ I

UWARUNKOWANIA ROZWOJOWE GM. KOWALE OLECKIE W DOKUMENTACH STRATEGICZNYCH

2 OBECNY STAN I PROCESY ROZWOJOWE JEDNOSTKI OSADNICZEJ STANOWIACE GMINĘ KOWALE OLECKI

RYS HISTORYCZNY¹

Wieś powstała w ramach kolonizacji północno-wschodnich terenów Prus Książęcych. W 1563 roku książę Albrecht Hohenzollern nadał Absalonowi Rymanowi 60 łanów boru na prawie lennym. Ryman z kolei sprzedał owo nadanie staroście straduńskiemu. W roku następnym starosta sprzedał połowę owej posiadłości oraz dodatkowych 30 łanów boru niejakiemu Ambrożemu, Rafałowi, Maciejowi, Szczęsnemu i Bratumiłowi Dworakom. Na tym obszarze powstała wieś szlachecka Chełchy oraz majątek Kowale Oleckie.

W XVIII wieku majątek w Kowalach Oleckich należał do polskiej rodziny szlacheckiej Tyszków. Pod koniec XIX wieku obejmował on 610 hektarów i zaliczany był do największych w powiecie oleckim.

Rozwój wsi znacznie przyspieszył po ukończeniu szosy Gołdap – Olecko i Kowale Oleckie – Mieruniszki w połowie XIX wieku, a następnie po wybudowaniu linii kolejowej Olecko – Gołdap w drugiej połowie stulecia. Kowale Oleckie stały się szybko największą i najbardziej uprzemysłowioną wsią w powiecie; znajdowała się tu m.in. odlewnia żeliwa i cegielnia, tartak, urząd pocztowy oraz – jak pisał Mieczysław Orłowicz – dwie porządne gospody.

Szkoła we dworze powstała w 1760 roku, a we wsi na przełomie XVIII i XIX wieku; później je połączono. W 1935 roku zatrudnionych w niej było trzech nauczycieli i jedna nauczycielka, a uczęszczało do niej w ośmiu klasach ogółem 198 uczniów. Po II wojnie światowej szkołę uruchomiono ponownie (w 1946 roku zorganizowano również przedszkole). Ponadto na początku lat 60. założono w Kowalach Oleckich szkołę przysposobienia rolniczego.

Po zakończeniu II wojny światowej Kowale Oleckie były siedzibą gminy (początkowo gmina nosiła nazwę Mieruniszki), a w latach 1954–1972 gromady; następnie w roku 1972 ponownie stała się wsią gminną.

W 1947 roku utworzono w Kowalach Oleckich spółdzielnię handlową (w tym samym roku wieś została zelektryfikowana), a w pierwszej połowie następnej dekady spółdzielnię produkcyjną i dwie gorzelnie; reaktywowano cegielnię i odlewnię żeliwa; funkcjonował ośrodek zdrowia, działała gospoda. W 1949 roku powstała biblioteka gminna, a w latach 70. wybudowano wiejski dom kultury. W 1958 roku powstało tu koło gospodyń wiejskich (Anna Anuszkiewicz), które zajmowało się m.in. organizacją różnego rodzaju konkursów, pokazów itp.

Obecnie w Kowalach Oleckich znajduje się Urząd Gminy siedziba władz samorządu Gminnego w tym Rada Gminy oraz wójt, oraz m.in. bank, urząd pocztowy, ośrodek zdrowia, apteka, restauracja, bar, Gminne Centrum Kultury, dzienny dom opieki społecznej, pełno wymiarowe boisko sportowe.

Jest to doskonale miejsce wypadowe dla wycieczek pieszych i narciarskich na Wzgórza Szeskie.

2.1 MOŻLIWOŚCI ROZWOJU GMINY KOWALE OLECKIE

Wskaźnikiem rozwoju Gminy Kowale Oleckie są dobre gleby stwarzające szanse w produkcji rolnej. Walory przyrodnicze gminy wynikają z atrakcyjności przyrodniczej w postaci dużej powierzchni leśnej i jezior szczególnie w zachodniej części gminy i stanowią szanse rozwoju turystyki. Brak uprzemysłowienia oraz niewielkie zaludnienie obszaru gminy i dobre gleby stwarzają warunki dla produkcji rolnej prowadzonej na wysokim poziomie, w tym rolnictwa ekologicznego oraz turystyki.

Wyznaczenie obszarów ochrony gleb dla celów produkcji rolnej i podjęcie odpowiednich działań konieczne jest dla zapewnienia bezpieczeństwa żywnościowego kraju. W PZPWW-M wskazuje się (zalecenie KPZK 2030) obszary

¹ Encyklopedia Warmii i Mazur

roślinnej rolniczej przestrzeni produkcyjnej dla ochrony gleb o najwyższej przydatności dla produkcji roślinnej przed zmianą użytkowania. W oparciu o zapisy KPZK 2030 oraz ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych, wstępny zasięg obszarów ochrony gleb dla celów produkcji, wyznaczono uwzględniając: zasięg obszarów gruntów ornych najlepszych kompleksów przydatności rolniczej (pszenny dobry i żytni bardzo dobry, wartość wskaźnika rolniczej przestrzeni produkcyjnej wynoszący 75 pkt. i więcej dla gmin. Dla wyznaczonych obszarów bardzo ważna jest ochrona funkcji towarzyszących produkcji żywności, takich jak np.: ochrona tradycyjnego krajobrazu rolniczego, utrzymanie zielonych pierścieni w obszarach funkcjonalnych, utrzymanie trwałych użytków zielonych dla przeciwdziałania zmianom klimatycznym.

Obszar Gminy jest położony na złożach piasku, żwiru oraz surowcach ilastych ceramiki budowlanej, jest to dobro naturalne, które należy wykorzystać, stąd na obszarze gminy znajdują się obszary oznaczone jako strefy górnicze.

Trzecim segmentem jest rozwój funkcji towarzyszących dla obsługi rolnictwa i obsługi turystyki.

Duża przestrzeń pól uprawnych, przy niewielkim zagospodarowaniu zabudową, dają możliwość produkcji energii elektrycznej metodą odnawialną w postaci elektrowni wiatrowych lub fotowoltaiki.

Bazując na zidentyfikowanych uwarunkowaniach wytyczono w strategii Gminy Kowale Oleckie główne kierunki rozwoju Gminy, które brzmią następująco:

Gmina Kowale Oleckie atrakcyjnym miejscem zamieszkania ukierunkowanym na rozwój turystyki i nowoczesne rolnictwo, sprzyjająca rozwojowi przedsiębiorczości i edukacji, gdzie mieszkańcy i turyści mogą aktywnie i spokojnie spędzać wolny czas.

Głównymi celami strategicznymi i operacyjnymi są:

- 1) Rozwój infrastruktury technicznej służącej poprawie jakości życia mieszkańców gminy, w tym:
 - Rozbudowa infrastruktury okołodrogowej, poprawa stanu technicznego dróg, zwiększenie dostępności komunikacyjnej gminy oraz podniesienie bezpieczeństwa ruchu drogowego.
 - Realizacja inwestycji z zakresu gospodarki wodno-ściekowej.
 - Zwiększenie wykorzystania odnawialnych źródeł w produkcji energii w gminie.
 - Rozbudowa infrastruktury teleinformacyjnej oraz rozwój społeczeństwa informacyjnego.
 - Wsparcie systemu zarządzania bezpieczeństwem publicznym.
- 2) Stworzenie optymalnych warunków do rozwoju turystyki i kultury w gminie oraz zabezpieczenie trwałości dziedzictwa kulturowego
 - Rozwijanie i poprawa jakości infrastruktury turystyczno-rekreacyjnej oraz infrastruktury służącej rozwojowi aktywnych form turystyki
 - Wykorzystanie i ochrona zabytkowych obiektów dziedzictwa kulturowego wraz z ich otoczeniem
 - Promocja lokalnych produktów kulinarnych
 - Promocja oferty turystycznej gminy
 - Zachowanie bioróżnorodności i ochrona przyrody.
- 3) Wzrost konkurencyjności gospodarstw rolnych oraz dochodów rolników w gminie
 - Rozwój gospodarstw ekologicznych
 - Rozwój pozarolniczych form działalności gospodarczej
 - Rozwój i promocja grup producenckich wśród mieszkańców gminy oraz rolniczych spółdzielni produkcyjnych
- 4) Przyspieszenie rozwoju gospodarczego gminy poprzez kreowanie przyjaznego klimatu dla rozwoju nowoczesnej przedsiębiorczości
 - Poprawa warunków funkcjonowania i rozwój obiektów dydaktycznych, kulturalnych oraz sportowo-rekreacyjnych

- Zwiększenie dostępu do kultury jako sposobu spędzania wolnego czasu.

Strategia powiatu oleckiego wskazuje, że podstawową dziedziną gospodarki na terenie powiatu jest rolnictwo i związane z nim przetwórstwo rolno-spożywcze, któremu towarzyszą przemysł drzewny i turystyka oraz handel, usługi budowlane i motoryzacyjne.

Główne cele strategiczne strategii Gminy w sposób bezpośredni nawiązują do misji. Realizacja programów, prowadząca do osiągnięcia celów, szczególnie tych związanych z podniesieniem technicznych i społecznych warunków życia w gminie prowadzi do osiągnięcia pożądanego statusu określonego w misji.

Zrównoważone korzystanie z funkcjonalnie zagospodarowanej przestrzeni, która jest dobrem ograniczonym stanowi ład przestrzenny. Ład przestrzenny to takie kształtowanie przestrzeni, które bierze pod uwagę: ograniczenia naturalne, walory środowiskowe oraz estetyczne; potrzeby społeczne i ekonomiczne; oraz dobro wspólne. Ład przestrzenny wpływa na jakość życia, pośrednio warunkując dostęp m.in. do usług i przestrzeni publicznych, czystej wody i powietrza.

Zarządzanie przestrzenią jest to proces wykreowania i wdrażania wizji rozwoju uwarunkowanej jej właściwościami skorelowanymi z dokumentem strategii rozwoju kraju, strategii województwa warmińsko – mazurskiego, strategii powiatu i strategii gminy. Jest to proces ciągły, który nie ogranicza się tylko do fazy stworzenia dokumentu planu ogólnego gminy ze strategią jej rozwoju. Istotą planowania przestrzennego i zarządzania strategicznego jest budowanie spójnych, powiązanych programów wieloletnich i planów operacyjnych z konkretnym budżetem dla ich realizacji.

Założenia do planu ogólnego Gminy Kowale Oleckie mają na uwadze ochronę gruntów rolnych, umożliwienie prowadzenia produkcji rolnej w tym produkcji żywności ekologicznej, umożliwienie tworzenie rodzinnych gospodarstw rolnych, ochrona tradycyjnego krajobrazu rolniczego i kulturowego, ochrona wartości przyrodniczych oraz wykorzystanie walorów naturalnych dla produkcji rolnej oraz turystyki.

2.2 UWZGLĘDNIENIE STRATEGII KRAJU, WOJEWÓDZTWA, POWIATU I GMINY W USTALENIACH PLANU OGÓLNEGO OBSZARU GMINY KOWALE OLECKIE

Ustalenia planu nie naruszają polityki przestrzennej Gminy określonej w strategii rozwoju gminy, strategii rozwoju powiatu oleckiego i ustaleń planu zagospodarowania przestrzennego województwa warmińsko – mazurskiego i strategii kraju.

Strategia powiatu oleckiego wskazuje, że podstawową dziedziną gospodarki na terenie powiatu jest rolnictwo i związane z nim przetwórstwo rolno-spożywcze, któremu towarzyszą przemysł drzewny i turystyka oraz handel, usługi budowlane i motoryzacyjne.

W planie zagospodarowania przestrzennego województwa warmińsko – mazurskiego przy podziale województwa na obszary funkcjonalne powiat olecki, w tym gmina Kowale Oleckie znajduje się w Przygranicznym Obszarze Funkcjonalny. W skład obszaru wchodzi 40 % województwa (37 % ludności):

- gminy miejskie: Bartoszyce, Braniewo, Elbląg, Giżycko, Górowo Iławeckie, Kętrzyn, Lidzbark Warmiński,
- gminy miejsko-wiejskie: Bisztynek, Frombork, Gołdap, Korsze, Młynary, Olecko, Orneta, Pasłęk, Pieniężno, Reszel, Ryn, Sępólno, Tolkmicko, Węgorzewo,
- gminy wiejskie: Banie Mazurskie, Barciany, Bartoszyce, Braniewo, Budry, Dubeninki, Elbląg, Giżycko, Godkowo, Górowo Iławeckie, Gronowo Elbląskie, Kętrzyn, Kiwity, **Kowale Oleckie**, Kruklanki, Lelkowo, Lidzbark Warmiński, Lubomino, Markusy, Milejewo, Miłki, Płoskinia, Pozezdrze, Rychliki, Srokowo, Świętajno, Wieliczki, Wilczęta, Wydminy.

Główne funkcje obszaru: gospodarcza (rolnicza i turystyczna). Wyróżniki obszaru: znaczne wewnętrzne zróżnicowanie pod względem przyrodniczym, gospodarczym, infrastruktury komunikacyjnej, zagospodarowania terenu. W strefie przygranicznej wyróżniają się następujące obszary:

- o wybitnych walorach przyrodniczych położone we wschodniej części województwa, obejmujące powiaty giżycki, węgorzewski, **olecki** i gołdapski, charakteryzujące się rozpoznawalnością w kraju i za granicą,

najwyższą w regionie zdolnością i jakością obsługi ruchu turystycznego oraz bogatą i zróżnicowaną ofertą turystyczną i wypoczynkowo-rekreacyjną.

Potencjały obszaru to między innymi zasoby i walory przyrodnicze, krajobrazowe i kulturowe (wysoka jeziorność i lesistość, duży udział obszarów przyrodniczych prawnie chronionych, Wielkie Jeziora Mazurskie, Zalew Wiślany, Wysoczyzna Elbląska), w tym:

- korzystne warunki do rozwoju rolnictwa ekologicznego,
- współpraca miast i regionów w ramach istniejących stowarzyszeń i inicjatyw, m.in. Międzynarodowa Sieć Miast Cittaslow, Kraina EGO, Stowarzyszenie Wielkie Jeziora Mazurskie,
- trasa rowerowa Green Velo o znaczeniu ponadregionalnym,
- kształtowanie i rozwój funkcji uzdrowiskowej (Gołdap, Frombork, Lidzbark Warmiński, Górowo Iławeckie),
- warunki sprzyjające prowadzeniu działalności gospodarczej w ramach inteligentnych specjalizacji,

Problemy i zagrożenia

- peryferyjne położenie na tle województwa, kraju i Europy,
- peryferyzacja społeczno-gospodarcza,
- niska konkurencyjność regionu w skali Polski i Unii Europejskiej (z wyjątkiem walorów turystycznych),
- słaba dostępność komunikacyjna wewnątrz obszaru oraz względem pozostałej części województwa i kraju, w szczególności w północnym i północno-wschodnim pasie obszaru,
- kumulacja problemów społeczno-ekonomicznych; wszystkie miasta średnie obszaru zostały zaklasyfikowane jako tracące funkcje² (Bartoszyce, Kętrzyn, Braniewo, Elbląg, **Olecko**, Giżycko); blisko 60% gmin Przygranicznego OF to obszary zagrożone trwałą marginalizacją, na których występuje kumulacja problemów społecznych, ekonomicznych bądź społeczno-ekonomicznych,
- niekorzystna sytuacja społeczno-demograficzna i gospodarcza (depopulacja, defeminizacja, niekorzystna prognoza demograficzna, wysoki wskaźnik bezrobocia, nieznaczna rola przemysłu, tereny popegeerowskie, handel przygraniczny - „szara strefa”)³,
- ograniczony dostęp do usług, w tym także podstawowych - szczególnie bezpośrednio przy granicy z obwodem kaliningradzkim i w północno-wschodniej części obszaru,
- presja urbanizacyjna na tereny o wysokich walorach przyrodniczych, w szczególności na obszarze Wielkich Jezior Mazurskich,
- nie w pełni wykorzystywany potencjał produkcji rolnej w stosunku do istniejących możliwości,
- słabszy dostęp do infrastruktury technicznej w stosunku do pozostałej części województwa oraz kraju
- (wodociągowej, kanalizacji sanitarnej, gazowej i elektroenergetycznej).

Problemy rozwojowe charakteryzują się zróżnicowanym natężeniem, w szczególności obejmują północno-wschodnią część Przygranicznego OF oraz tereny położone bezpośrednio w północnej części przy granicy z obwodem kaliningradzkim Federacji Rosyjskiej (głównie powiaty braniewski, bartoszycki i kętrzyński).

Kierunki i zasady zagospodarowania przestrzennego

1) Kształtowanie powiązań transgranicznych:

- a) kształtowanie i wzmacnianie powiązań poza granicami kraju z obszarami położonymi w sąsiedztwie Przygranicznego OF (obwód kaliningradzki Federacji Rosyjskiej), w tym poprzez współpracę w ramach Stowarzyszenia Gmin RP Euroregion Bałtyk,
- b) poprawa otwartości i dostępności zewnętrznej granicy Unii Europejskiej,
- c) wzmacnianie współpracy transgranicznej w zakresie planowania przestrzennego i społeczno- gospodarczego poprzez realizację i koordynację działań i projektów zapewniających integrację planowania w obszarze ochrony środowiska, gospodarki wodnej oraz infrastruktury,

² na podstawie „Strategii na rzecz Odpowiedzialnego Rozwoju do roku 2020 (z perspektywą do roku 2030)”;

³ nieaktualny handel przygraniczny po rozpoczęciu wojny Rosji z Ukrainą

2) Kształtowanie i rozwój sieci osadniczej:

- a) poprawa konkurencyjności i wzmacnianie oddziaływania głównych miast obszaru przygranicznego: ośrodka regionalnego Giżycka na wschodnią część Przygranicznego OF,
- b) wspomaganie rozwoju i wzmacnianie pozostałych ważnych ośrodków miejskich obszaru (Bartoszyce, Lidzbark Warmiński, Kętrzyn, Węgorzewo, Gołdap, Braniewo, **Olecko**) m.in. poprzez rozwój infrastruktury społecznej, poprawę dostępności komunikacyjnej,
- c) poprawa powiązań funkcjonalnych ośrodków miejskich z obszarami otaczającymi,
- d) dążenie do współpracy małych i średnich miast w celu poprawy jakości życia zgodnie z zasadami zrównoważonego rozwoju w ramach powiązań sieciowych (m.in. Międzynarodowa Sieć Miast Cittaslow),
- e) przeciwdziałanie degradacji ośrodków miejskich, w szczególności z uwzględnieniem miast tracących funkcje,
- f) ochrona przed zagrożeniami wynikającymi z nadmiernego rozwoju stref podmiejskich, chaotycznej zabudowy, oraz lokalizacji obiektów negatywnie oddziałujących na środowisko,
- g) prowadzenie działań rewitalizacyjnych na obszarach zdegradowanych (poprzemysłowych, powojсковych, popegeerowskich),
- h) restrukturyzacja obszarów wiejskich wymagających wsparcia, w tym obszarów zagrożonych trwałą marginalizacją, na których następuje koncentracja problemów społecznych, ekonomicznych bądź społeczno-ekonomicznych, posiadających słaby dostęp do dóbr i usług podstawowych oraz o słabej dostępności komunikacyjnej.

3) Ochrona środowiska:

- a) zmierzanie do ustanowienia Transgranicznych Obszarów Chronionych (Suwalsko-Wisztynieckiego).

4) Rozwój sfery gospodarczej i turystycznej z uwzględnieniem aspektu współpracy transgranicznej:

- a) wspieranie głównych ośrodków aktywności i rozwoju gospodarczego Przygranicznego OF: Elbląga, Giżycka, **Olecka**, Kętrzyna, Bartoszyce poprzez tworzenie funkcji zwiększających zakres świadczonych usług o charakterze lokalnym i ponadlokalnym,
- b) wspieranie procesów rozwojowych na obszarach zagrożonych trwałą marginalizacją, depopulacją, wykluczeniem społecznym oraz wysokim bezrobociem,
- c) rozwój i promocja lecznictwa uzdrowiskowego w rejonach posiadających predyspozycje do rozwoju tej funkcji oraz wzmacnianie współpracy miast o funkcji uzdrowiskowej bądź obszaru ochrony uzdrowiskowej (Gołdap, Frombork, Lidzbark Warmiński, Górowo Iławeckie),
- d) rozwój i kreowanie produktów turystycznych w oparciu o istniejące walory i zasoby, w tym wykorzystanie marek i produktów regionu (Sieć Miast Cittaslow, Kraina EGO, Stowarzyszenie Wielkie Jeziora Mazurskie, Green Velo itp.),
- e) wykorzystanie potencjału rozwojowego, jakim jest położenie w sąsiedztwie przy granicy polsko-litewskiej poprzez współpracę transgraniczną oraz tworzenie oferty turystycznej, wypoczynkowej i uzdrowiskowej dla obcokrajowców,
- f) wspieranie działań zwiększających produktywność działalności rolniczej na obszarach z dominującą funkcją rolniczą, stworzenie warunków do wielofunkcyjnego rozwoju wsi, wspieranie rolnictwa ekologicznego (w szczególności na obszarach o wysokim potencjale produkcji rolnej) w ramach inteligentnych specjalizacji województwa (żywność wysokiej jakości),

g) wspieranie obszarów o najmniejszej dostępności do dóbr i usług warunkujących możliwości rozwojowe w szczególności na terenach wiejskich położonych w znacznych odległościach od miast.

5) Poprawa dostępności komunikacyjnej i infrastruktury transportowej:

- a) przeciwdziałanie peryferyzacji obszaru poprzez:
 - poprawę dostępności komunikacyjnej do ośrodka wojewódzkiego w szczególności gmin położonych we

wschodniej części obszaru,

- zapewnienie spójnego systemu komunikacyjnego drogowego i kolejowego oraz poprawę dostępności komunikacyjnej wewnątrz Przygranicznego OF (w tym do głównych ośrodków miejskich i turystycznych obszaru),

6) Rozwój infrastruktury technicznej:

- a) wzmacnianie sieci przesyłowej gazu wysokiego ciśnienia w północnej części obszaru,
- b) modernizacja i rozbudowa elektroenergetycznej sieci dystrybucyjnej 110 kV w północnej części obszaru.

W ostatnich latach od czasów gdy Rosja prowadzi wojnę z Ukrainą, zerwane zostały stosunki gospodarcze Polski z Rosją, tym samym przestały działać przejścia graniczne z Kaliningradem oraz ruch tranzytowy przez Gminę Kowale Oleckie do Rosji.

ROZDZIAŁ II

ROZWÓJ GMINY KOWALE OLECKIE DO 2044 r.

3 PROGNOZOWANY ROZWÓJ GMINY KOWALE OLECKIE DO 2044 r.

3.1 ZAPOTRZEBOWANIE NA NOWĄ ZABUDOWĘ MIESZKANIOWĄ ORAZ CHŁONNOŚĆ TERENÓW NIEZABUDOWANYCH

Liczba mieszkańców w Gminie Kowale Oleckie na rok 2044.

Gmina Kowale Oleckie na dzień 31 grudnia 2023 r. liczyła 4 665 mieszkańców, w tym 2 307 kobiet i 2 358 mężczyzn. Na terenie Gminy położonych jest 50 miejscowości. Największymi wsiami Gminy są: Kowale Oleckie (1 731 mieszkańców), Stożne (375 mieszkańców), Drozdowo (196 mieszkańców), Sokółki (182 mieszkańców), Golubki (161 mieszkańców).

3.1.1 Zapotrzebowanie powierzchni użytkowej mieszkań na nową zabudowę mieszkaniową

Obliczenie powierzchni mieszkaniowej dla nowej zabudowy wg wzoru z Rozporządzenia Min. Rozwoju i Technologii (Dz. U. 2023 poz. 2758)

$$ZAP = M_{20} - (PUM_0 / P_{20})$$

gdzie:

ZAP – oznacza zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową

M – oznacza liczbę ludności w roku 2044 (podana przez Gminę)

M₂₀ – oznacza prognozowaną liczbę mieszkańców gminy w oparciu o dane udostępnione przez statystykę publiczną, powiększoną o 5%

PUM₀ – oznacza łączną powierzchnię użytkową mieszkań w gminie zgodnie z danymi udostępnionymi przez statystykę publiczną,

P₂₀ – oznacza prognozowaną powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca.

Dane pozyskane ze źródła GUS – Prognoza ludności na lata 2023-2060; 2024-07-25 08:49

Opracowanie dostępne jest pod linkiem: <https://stat.gov.pl/obszary-tematyczne/ludnosc/prognoza-ludnosci/prognoza-ludnosci-na-lata-2023-2060,11,1.html>

M₂₀₄₄ – 3237 osób

3.1.2 Prognozowana powierzchnia użytkowa mieszkań w Gminie Kowale Oleckie w 2044 r.

Prognozowana powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie Kowale Oleckie wyniesie

$$ZAP = M_{20} - PUM_0 / P_{20}$$

gdzie:

M – 4665 osób

M₂₀ – 3237 osób x 1,05 = 3398,85 do obliczeń przyjęto 3399 osób

PUM₀ – 119 447 m² powierzchni użytkowej mieszkań ogółem Gminie w 2024 r.

P₂₀ – 37,1 m² (przyjęto do wyliczeń 40 m²)

$$ZAP = 3399 - 119\,447 / 40 = 3399 - 2986 = 413 \text{ osób}$$

Zgodnie z art. 3 ust. 9 pkt 2 Rozp. MRiT z dnia 8 grudnia 2023 r. poz. 2758 w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wrysów w gminie, w której liczba mieszkańców zgodnie z najnowszymi dostępnymi danymi udostępnianymi przez statystykę publiczną wynosi mniej niż 5000 i nie mniej niż 2000 – dopuszcza się przyjęcie, że wynosi 500.

Dla 500 osób należy zrealizować nową zabudowę mieszkaniową.

Razem należy zabezpieczyć powierzchnię dla

$$2986 + 500 = 3486 \text{ osób}$$

3.1.3 Zapotrzebowanie na mieszkania na obszarze Gminy Kowale Oleckie do 2044 r.

Zapotrzebowanie do roku 2044 na nową powierzchnię użytkową mieszkań:

$$500 \times 40 = 20\,000 \text{ m}^2.$$

Powierzchnia użytkowa mieszkań w 2024 r. wynosi $119\,447 \text{ m}^2$

Zapotrzebowanie w gminie na powierzchnię użytkową mieszkań do roku 2044 wyniesie:

$$3486 \text{ osób} \times 40 \text{ m}^2 = 139\,440 \text{ m}^2 \text{ pu.}$$

$$139\,440 - 119\,447 = 19\,993 \text{ m}^2 \text{ powierzchni użytkowej mieszkań}$$

Do roku 2044 potrzeba $19\,993 \text{ m}^2$ powierzchni użytkowej mieszkań.

Liczba osób na mieszkanie – 2,71 osoby.

Stan na 2023 r. - ilość mieszkań w gminie - 1628, co przekłada się na $119\,447 \text{ m}^2$ powierzchni mieszkaniowej
2,71 osób na 1 mieszkanie; 40 m^2 powierzchni mieszkalnej na 1 osobę;

$$2,71 \times 40 = 108,4 \text{ m}^2$$

Średnia powierzchnia 1 mieszkania wynosi $108,4 \text{ m}^2$

$$19\,993 : 108,4 = 1844,95 \approx 1845 \text{ mieszkań}$$

Do 2044 r. potrzeba 1845 mieszkań.

$$1845 - 1628 = 217 \text{ mieszkania}$$

Zapotrzebowanie do 2044 r. wynosi – 217 nowych mieszkań.

Zakłada się, że w zabudowie wielorodzinnej należy wybudować – 30 % mieszkań tj. ok. 65,1 ok. 65 mieszkań

w zabudowie jednorodzinnej - 60 % = 130,2 ok. 130 domów (nowych działek)

w zabudowie zagrodowej - 10 % = 22 siedliska rolnicze.

Do roku 2044 zapotrzebowanie w Gminie Kowale Oleckie na mieszkania wynosi:

w zabudowie jednorodzinnej 130 domów jednorodzinnych;

w zabudowie wielorodzinnej 65 mieszkań

w zabudowie zagrodowej 22 domy.

Razem 217 mieszkań.

Zapotrzebowanie na nową powierzchnię zabudowy mieszkaniowej wynosi

Zapotrzebowanie na nową powierzchnię terenu pod zabudowę mieszkaniową

Zabudowa wielorodzinna 65 mieszkania

– 12 mieszkań w bloku dwuklatkowym 3 kondygnacyjnym

$65/12 = 5,41$ – do wyliczeń przyjęto 6 budynków mieszkalnych wielorodzinnych, dwuklatkowych, trzykondygnacyjnych.

Powierzchnia zabudowy dla 1 budynku - 420 m^2 .

Powierzchnia zabudowy działki budowlanej 20%

$$420 = 20\%$$

$$X = 100\%$$

$$(420 \times 100) / 20 = 42\,000 \text{ m}^2 = 0,42 \text{ ha dla wybudowania 1 budynku}$$

6 budynków $\times 0,42 = 25\,200 \text{ m}^2$, wliczając komunikację (15%), plac zabaw (10%) oraz parkingi (0,15) powiększamy teren o 40%

$$25\,200 \times 1,40 = 35\,280 \text{ m}^2 = 3,5280 \text{ ha} \approx \text{przyjęto } 4 \text{ ha}$$

Przyjmujemy, że zapotrzebowanie terenu pod nową zabudowę wielorodzinną wynosi 4,00 ha.

Zabudowę mieszkaniową wielorodzinną realizować w miejscowości Kowale Oleckie.

Zabudowa jednorodzinna 100 działek budowlanych

Średnia powierzchnia działki 1500 m^2

$$130 \times 1500 = 195\,000 \text{ m}^2 = 19,5 \text{ ha plus } 15 \% \text{ na komunikację oraz } 10\% \text{ na tereny zieleni parkowej}$$

Razem na zabudowę jednorodzinną potrzeba

$$19,5 \times 1,25 = 24,375 \text{ ha przyjęto do obliczeń } 25 \text{ ha}$$

Zabudowa zagrodowa 22 działki budowlane

$$22 \times 3000 = 66\,000 \text{ m}^2 = 6,60 \text{ ha plus } 15 \% \text{ na komunikację}$$

$$6,60 \times 1,15 = 7,59 \text{ ha przyjęto do obliczeń } 8,0 \text{ ha}$$

Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową na perspektywę do 2044 r. potrzeba

$$25,00 + 4,00 + 8,00 = 37,00 \text{ ha}$$

Zapotrzebowanie na nową powierzchnię pod zabudowę mieszkaniową jedno i wielorodzinną na perspektywę do 2044 r. wynosi 37,00 ha.

3.1.4 Powierzchnia terenu wyznaczona w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego pod zabudowę mieszkaniową lecz jeszcze niezabudowana

1) Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Kowale Oleckie (obr. geod. Szwalk)

Plan wyznacza działki zabudowy mieszkaniowej lub letniskowej. Na obszarze planu nie powstała jeszcze żadna zabudowa. Powierzchnia terenu do zabudowania wynosi 6,15 ha podzielony na 32 działki. Z uwagi na to, że teren położony jest nad Jeziorem Szwalk Mały w pobliżu lasu, jest wskazanie na zabudowę letniskową.

2) Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Kowale Oleckie (obr. geodezyjny Sokółki)

Plan wyznacza działki zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Na obszarze planu nie powstała jeszcze żadna zabudowa. Powierzchnia terenu do zabudowania wynosi 7,90 ha w dwóch częściach w jednej 34 działki w drugiej 57 razem 91 działek. Przyjmując 10% powierzchni zabudowy użytkowej mieszkań otrzymujemy

$$7,90 \times 0,20 = 1,58 \text{ ha}$$

3) W miejscowości Kowale Oleckie obowiązują dwa miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego.

a) Plan obejmujący prawie całą miejscowość po wschodniej stronie drogi krajowej.

Plan wyznacza tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej łączonej z zabudową usługową i rzemieślniczą – razem 75 działek o powierzchni 8,56 ha, zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej teren o powierzchni 0,58 ha oraz usługi 0,04 ha.

$$75 \times 2,71 = 203,25 \text{ osób } 203 \times 40 = 9200 \text{ m}^2 \text{ pu}$$

$$0,580 \times 0,2 = 0,116 \text{ ha} = 1160 \text{ m}^2 \text{ pu}$$

b) Plan obejmujący teren po zachodniej stronie drogi krajowej

Plan wyznacza tereny zabudowy usługowej i sportowo – rekreacyjne.

Razem na terenie miejscowości Kowale Oleckie powierzchnia terenów wolnych w podziale na funkcje:

MN/UHR – 0,44 ha przyjęto współczynnik dla zabudowy mieszkaniowej 0,5; $0,44 \times 0,5 = 0,220 \text{ ha}$

MR/MN – 1,08 ha = 1,080 ha

RLU/MN – 0,51 ha przyjęto współczynnik dla zabudowy mieszkaniowej 0,5; $0,51 \times 0,5 = 0,255 \text{ ha}$

MR/MN/UR – 7,50 ha przyjęto współczynnik dla zabudowy mieszkaniowej 0,5; $7,5 \times 0,5 = 3,750 \text{ ha}$

MN/UH/UR – 0,60 ha przyjęto współczynnik dla zabudowy mieszkaniowej 0,5; $0,6 \times 0,5 = 0,300 \text{ ha}$

UH – 0,04 ha - 0

KS/UH – 0,18 ha - 0

MW – 0,58 ha - 0,580 ha

renów pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną – 5,605 ha i wielorodziną 0,58 ha

Razem 5,605 ha powierzchni terenu pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną, przyjmując netto 10 % powierzchni użytkowej mieszkań na terenie przeznaczonym pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną.

$$5,605 \times 0,10 = 0,5605 \text{ ha} = 5605 \text{ m}^2 \text{ pu}$$

0,580 ha powierzchni terenu pod zabudowę mieszkaniową wielorodziną, przyjmując 20% powierzchni użytkowej mieszkań w zabudowie wielorodzinnej (z uwagi na zabudowę 3 kondygnacyjną)

$$0,580 \times 0,20 = 0,116 \text{ ha} = 1160 \text{ m}^2 \text{ pu}$$

Razem rezerwa terenu w mpzp dla realizacji powierzchni użytkowej mieszkań

$$9200 + 1160 + 5605 + 1160 = 17\,125 \text{ m}^2 \text{ pu}$$

c) Pozostałe plany miejscowe

Pozostałe plany miejscowe znajdujące się w obrocie prawnym dotyczą realizacji wydobywania kopalin oraz inwestycji celu publicznego jakim jest budowa linii elektroenergetycznej 110 kV.

Razem na całym obszarze gminy Kowale Oleckie na podstawie powierzchni przeznaczonej pod zabudowę w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego powierzchnia wolnych terenów pod zabudowę mieszkaniową wynosi 17 125 m² powierzchni użytkowej mieszkań.

Powierzchnia luk w zabudowie istniejącej, poza obszarami objętymi miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego wynosi razem 2,89 ha. Przeliczając na powierzchnię użytkową mieszkań

$$2,69 \times 0,10\% = 0,2690 \text{ ha} = 2690 \text{ m}^2 \text{ pu}$$

Suma chłonności terenów niezabudowanych przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową wg mpzp oraz luk w istniejącej zabudowie wynosi razem

$$17\,125 + 2690 = 19\,815 \text{ m}^2 \text{ pu}$$

Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową wynosi 19 993 m².

$$19\,993 \text{ m}^2 - 100\%$$

$$19\,815 \text{ m}^2 - x$$

$$(19\,815 \times 100) / 19\,993 = 99,11 \%$$

Suma chłonności terenów niezabudowanych w całej gminie oraz luk w istniejącej zabudowie mieszkaniowej, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1–3 wynosi 99,11 %.

$$70 \% < 100 < 130 \%$$

$$13\,995 \text{ m}^2 \text{ pu} < 19\,993 \text{ m}^2 \text{ pu} < 25\,991 \text{ m}^2 \text{ pu}$$

Zgodnie z art. 13c ust. 2 pkt 1 – 3 w tym przypadku istnieje możliwość wyznaczenia nowych, dodatkowych stref pod zabudowę mieszkaniową. Zabudowę mieszkaniową jednorodzinną realizować w strefie SJ, zabudowę wielorodzinną w strefie SW, zabudowę zagrodową w strefie SZ.

Nowe tereny pod zabudowę mieszkaniową wyznaczono w miejscowości Kowale Oleckie, Golubki, Stożne, Lakiele, Stacze Jabłonowo, Żydy, Sokółki, Szeszki.

Razem na terenie całej gminy zapotrzebowanie na użytkową powierzchnię mieszkaniową wynosi 19 993 m².

W wyznaczonych strefach SJ, SW i SZ dopuszcza się przeznaczenie terenu pod usługi, tereny zieleni urządzonej, ogrody działkowe, tereny zieleni nieurządzonej, komunikację, infrastrukturę techniczną, wody. Dla każdej strefy jest ustalony podstawowy profil funkcjonalny oraz profil dodatkowy.

3.2 PRZYCZYNY WYZNACZANIA OBSZARÓW UZUPEŁNIENIA ZABUDOWY

Na podstawie obliczeń pkt. 3.1.3. dla zabezpieczenia terenów budowlanych na 20 – letnią perspektywę do 2044 r. potrzeba będzie razem 139 440 m² użytkowej powierzchni mieszkaniowej.

Przyjmując, obecnie w Gminie powierzchnię mieszkaniową wynoszącą 119 447 m² do roku 2044 należy wybudować jeszcze 19 993 m² powierzchni użytkowej mieszkań.

W obowiązujących planach miejscowych powierzchnia niezabudowana, przeznaczona pod budownictwo mieszkaniowe daje możliwość realizacji 17 125 m² mieszkalnej powierzchni użytkowej.

Zgodnie z Rozporządzeniem Min. Rozwoju i Technologii Dz. U. 2023 poz. 2758 dopuszcza się wyznaczenia obszarów uzupełnienia zabudowy. W celu wyznaczenia granic obszarów uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy:

„określa się zgrupowania nie mniej niż 5 budynków, w których obrys każdego z budynków w zgrupowaniu znajduje się w odległości nie większej niż 100 m od obrysu co najmniej jednego innego budynku w zgrupowaniu, przy czym uwzględnia się następujące rodzaje budynków według Klasyfikacji Środków Trwałych, o której mowa w przepisach wydanych na podstawie art. 40 ust. 2 ustawy z dnia 29 czerwca 1995 r. o statystyce publicznej (Dz. U. z 2023 r. poz. 773):

- a) budynki przemysłowe o symbolu 101,
- b) budynki handlowo-usługowe o symbolu 103,
- c) budynki biurowe o symbolu 105,
- d) budynki szpitali i inne budynki opieki zdrowotnej o symbolu 106,
- e) budynki oświaty, nauki i kultury oraz budynki sportowe o symbolu 107,
- f) pozostałe budynki niemieszkalne o symbolu 109,
- g) budynki mieszkalne o symbolu 110.”

Metodą j.w. na obszarze Gminy Kowale Oleckie wyznaczono obszary uzupełnienia zabudowy w miejscowościach:

- ✓ Kowale Oleckie (poza obszarem objętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego)
- ✓ Cicha Wólka
- ✓ Szwałk (poza obszarem objętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego)
- ✓ Jabłonowo
- ✓ Golubie Węzowskie
- ✓ Stacze
- ✓ Zawady Oleckie
- ✓ Sokółki
- ✓ Czukty
- ✓ Kiliany
- ✓ Kilianki
- ✓ Szarejki
- ✓ Rogówko
- ✓ Stożne
- ✓ Golubki
- ✓ Monety
- ✓ Chechły
- ✓ Lakiele
- ✓ Borkowiny
- ✓ Kucze
- ✓ Drozdowo
- ✓ Bielskie Pole.

ROZDZIAŁ III

STRUKTURA PRZESTRZENNA GMINY ORAZ ZASADY I STANDARDY ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

4 STRUKTURA PRZESTRZENNA GMINY

4.1 GŁÓWNE USTALENIA PLANU

- 1) Struktura przestrzenna Gminy oparta jest na modelu wieloogniskowym, w którym:
 - ✓ główne ognisko stanowi miejscowość Kowale Oleckie ze strefą wielofunkcyjną zabudowy jednorodzinnej, wielorodzinnej oraz strefą usług podstawowych dla całej gminy,
 - ✓ uzupełniające jednostki układu podstawowego stanowią miejscowości Borkowiny, Drozdowo, Sokółki, Stożne, Szarejki i Zawady Oleskie,
 - ✓ dla stref turystycznych predysponowane są miejscowości Szeszki, Czerwony Dwór i Szwałk, w pozostałych miejscowościach główną funkcją jest rolnictwo.

2) Racjonalne wykorzystanie przestrzeni gminy, polegające na intensyfikacji zainwestowania z uwzględnieniem lokalnych wartości przyrodniczych i kulturowych oraz potrzeb mieszkańców.

3) Uczytelnienia struktury funkcjonalno-przestrzennej gminy ukierunkowanego na wzrost jego atrakcyjności i podniesienia jakości przestrzeni publicznych.

- 4) Główny kierunek wyznaczania nowych terenów zabudowy mieszkaniowej:
 - lokalizacja w bezpośrednim sąsiedztwie istniejącej już zwartej zabudowy, na terenach uzbrojonych w sieci infrastruktury technicznej lub łatwych do uzbrojenia na zasadzie przedłużenia sieci.
 - kształtowanie zabudowy w sposób zapewniający estetykę i harmonię z otaczającym krajobrazem,
 - stosowanie rozwiązania w tym gabarytów budynków gwarantujących ład przestrzenny,
 - nowa wielorodzinna zabudowa mieszkaniowa może być lokalizowana jedynie na obszarze miejscowości Kowale Oleckie.

4.2 USTALENIE GMINNYCH STANDARDÓW URBANISTYCZNYCH NA OBSZARZE GMINY KOWALE OLECKIE

Strefy planistyczne wyznaczone w planie ogólnym stanowią kontynuację założeń polityki przestrzennej Gminy, przyjętej w obowiązującej strategii gminy oraz w ustaleniach obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego. Przyjęte założenia przestrzenne dostosowane zostały do zakresu wynikającego z obowiązujących przepisów upzp zaktualizowane w oparciu o lokalne uwarunkowania przestrzenne.

Zgodnie z art. 13d ust. 1 upzp w pierwszej kolejności uwzględniono obszary, dla których w obowiązujących mpzp określono przeznaczenie umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej oraz obszar uzupełnienia zabudowy w ramach istniejącej zabudowy. Następnie na obszarach objętych obowiązującymi mpzp, na których dopuszczono realizację funkcji innych niż mieszkaniowe, określone zostały poszczególne strefy planistyczne o profilu funkcjonalnym, umożliwiającym realizację przeznaczeń terenów ustalonych w planach miejscowych.

Dla terenów, dla których nie obowiązują mpzp, poszczególne strefy planistyczne określone zostały w oparciu o analizy istniejącego zagospodarowania, warunków zabudowy w wydanych decyzjach administracyjnych, dotychczasową politykę przestrzenną gminy oraz lokalne uwarunkowania przestrzenne.

Na terenie Gminy Kowale Oleckie ustala się gminne standardy urbanistyczne, wyznaczone na rysunku planu w postaci stref planistycznych, wynikające przede wszystkim z:

- ✓ przyjętej strategii Gminy Kowale Oleckie uwzględniającej plan województwa i strategię województwa warmińsko – mazurskiego oraz strategię powiatu oleckiego,
- ✓ uwarunkowań przyrodniczych, w tym ochronę walorów obszarów objętych ochroną prawną oraz walorów przyrodniczych wnioskowanych do ochrony,
- ✓ uwarunkowań kulturowych i krajobrazowych obszaru, świadczących o jego historii, kulturze oraz predyspozycji funkcjonalnych,
- ✓ uwarunkowań funkcjonalnych wynikających z zagospodarowania i zabudowy terenu,
- ✓ walorach i zasobach mających znaczenie dla ich gospodarczego wykorzystania.

Ustala się gminne standardy urbanistyczne dla obszaru Gminy Kowale Oleckie dotyczące infrastruktury społecznej, gabarytów zabudowy oraz zagospodarowania terenu.

Głównymi standardami urbanistycznymi infrastruktury społecznej są:

- obiekty nauki w postaci szkół podstawowych
- oraz
- tereny rekreacji i wypoczynku w postaci zieleni publicznej, w tym lasów komunalnych i państwowych oraz plaż.

4.3 STANDARDY INFRASTRUKTURY SPOŁECZNEJ.

Przyjmuje się na obszarze Gminy:

a) dla miejscowości Kowale Oleckie:

- odległość od zabudowy mieszkaniowej do szkoły podstawowej – 3 000 m,
- odległość od zabudowy mieszkaniowej do terenów zielonych – 3 000 m od obszarów zieleni publicznej o łącznej powierzchni nie mniejszej niż 3,0 ha

lub/i 3000 m od obszaru zieleni publicznej o powierzchni nie mniejszej niż 20 ha.

b) dla pozostałych miejscowości położonych na obszarze gminy ustala się:

- odległość od zabudowy mieszkaniowej do terenów zielonych – 3 000 m od obszarów zieleni publicznej o łącznej powierzchni nie mniejszej niż 3,0 ha
- lub/i 3000 m od obszaru zieleni publicznej o powierzchni nie mniejszej niż 20 ha.
- nie ustala się standardów infrastruktury społecznej w postaci szkoły podstawowej z uwagi na to, że w gminie do szkoły dowozi dzieci autobus oraz jest mała ilość dzieci i utrzymanie szkoły byłoby nierentowne.

1) **Standardy parametrów zabudowy** zostały ustalone do danej strefy w zależności od jej miejsca w gminie, profilu funkcjonalnego strefy planistycznej oraz funkcji i rodzaju zabudowy.

2) **Standardy zagospodarowania terenu** zostały ustalone dla poszczególnych stref w zależności od miejsca w gminie, profilu funkcjonalnego i rodzaju zabudowy.

Standardy wysokości zabudowy zostały ustalone jako ograniczenia chroniące krajobraz przed niekorzystnymi zmianami, których nie aprobowałaby większość lokalnej społeczności, a także jako ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych.

Standardy maksymalnej powierzchni zabudowy oraz minimalnej powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do obszarów większości sołectw ustalono zgodnie z dotychczasowymi standardami istniejącej zabudowy w tym zakresie, co ma również na celu zachowanie charakteru i krajobrazu tych miejscowości.

Standardy powierzchni biologicznie czynnej ustala się w zależności od uwarunkowań obszaru, na którym znajduje się strefa przy zachowaniu minimalnych ustaleń dla przyjętego profilu planistycznego.

Maksymalny współczynnik intensywności zabudowy uzależniony jest od przyjętego standardu rodzaju i wysokości zabudowy.

4.4 WIELOWARSTWOWE UWARUNKOWANIA POLITYKI PRZESTRZENNEJ W NAJBLIŻSZYCH LATACH

Uwarunkowania przestrzenne polityki rozwoju mają charakter zewnętrzny i wewnętrzny. Uwarunkowania zewnętrzne wiążą się z przestrzennymi konsekwencjami przezwyciężenia podziału Europy, zmianą kierunków głównych powiązań gospodarczych, zmianą sytuacji obszarów przygranicznych oraz konsekwencjami podjęcia prac nad strategią rozwoju przestrzennego w skali międzynarodowej.

Do najważniejszych wyznaczników nowych jakościowo uwarunkowań w tym zakresie, które wpłynęły na zmianę sytuacji w Polsce w zakresie współpracy transgranicznej, można zaliczyć:

- zmiany ustrojowe i geopolityczne jakie nastąpiły po 1989 r.,
- przynależność w roku 2004 r. do Unii Europejskiej,
- wywołanie przez Rosję wojny z Ukrainą.

Dla Gminy Kowale Oleckie wiąże się to zaprzestanie kooperacji z obwodem Kaliningradzkim w zakresie wymiany gospodarczej handlu, transportu tranzytowego oraz turystyki.

Koncepcja Planu Zagospodarowania Kraju (do 2030 r.) dla województwa warmińsko-mazurskiego wskazuje potrzebę zwiększenia spójności na poziomie krajowym między lepiej rozwiniętymi obszarami Polski a obszarami o niskim poziomie rozwoju i pogarszających się perspektywach. KPZK 2030 wskazuje dwa miasta regionu: Olsztyn i Elbląg, jako podstawowe jednostki wchodzące w skład krajowej sieci osadniczej. Dla Olsztyna, jako głównego ośrodka wojewódzkiego, ważne jest wspieranie i rozwijanie funkcji metropolitalnych oraz budowa powiązań funkcjonalnych z innymi ośrodkami wojewódzkimi w celu tworzenia policentrycznej sieci metropolii. Wzrost znaczenia Olsztyna, jako miasta położonego przy zewnętrznej granicy Unii Europejskiej wpłynie na rozprzestrzenianie się procesów rozwojowych na cały obszar przygraniczny województwa.

W dokumencie wskazano szereg inwestycji infrastrukturalnych, które wpłyną na poprawę dostępności komunikacyjnej województwa. Konieczna jest realizacja spójnego układu komunikacyjnego w zakresie dróg ekspresowych i autostrad, dróg kolejowych w ramach szybkiej kolei.

W ramach ochrony środowiska wskazany jest spójny system obszarów chronionej przyrody i krajobrazu oraz korytarzy ekologicznych a także koordynowanie rozwoju turystyki.

Najważniejszym dokumentem na poziomie regionalnym przedstawiającym wizję rozwoju województwa do roku 2025 jest „Strategia rozwoju społeczno-gospodarczego województwa warmińsko-mazurskiego do roku 2025”. W Strategii wyróżniono trzy priorytety obejmujące konkurencyjną gospodarkę, otwarte społeczeństwo i nowoczesne sieci. Ich realizacja winna odbywać się w zgodzie z poszanowaniem środowiska przyrodniczego.

Cel główny Strategii województwa dotyczy „spójności ekonomicznej, społecznej i przestrzennej Warmii i Mazur z regionami Europy”. Poprawa spójności powinna być osiągana w kontekście inteligentnych specjalizacji (ekonomia wody, żywność wysokiej jakości oraz drewno i meblarstwo) wywodzących się z tradycji regionu oraz jego potencjału wewnętrznego. W „Strategii ...” podkreślono rolę i funkcje trzech wojewódzkich ośrodków wzrostu: Olsztyna (jako ośrodka wzrostu innowacyjności o wysokiej jakości życia), Elbląga i Ełku. Dokument zakłada wzmocnienie funkcji metropolitalnych Olsztyna w celu pełnienia kluczowych dla regionu funkcji gospodarczych, edukacyjnych, medycznych, kulturowych i administracyjnych. Rozwój Ełku zmierzać ma ku nowoczesnym technologiom, ponadto dla wschodniej części województwa ma pełnić funkcje gospodarcze, kulturowe i edukacyjne.

W Strategii województwa wyróżniono 9 obszarów strategicznej interwencji (OSI), które odzwierciedlają potencjały i problemy rozwojowe w układzie terytorialnym (tygrys warmińsko-mazurski), aglomeracja Olsztyna, ośrodki subregionalne, nowoczesna wieś, obszary peryferyzacji społeczno-gospodarczej, obszary o słabym dostępie

do usług publicznych, obszary przygraniczne, obszary wymagające restrukturyzacji i rewitalizacji oraz obszary o ekstremalnie niskiej dostępności komunikacyjnej. W tym obszarze znajduje się gmina Kowale Oleckie.

Uwarunkowania wewnętrzne wynikają z dualizacji polskiej przestrzeni oraz rosnącego zróżnicowania regionalnego w wyniku transformacji, pojawienia się podmiotowego układu samorządów terytorialnych na poziomie lokalnym oraz braku upodmiotowionego układu administracji publicznej na poziomie regionalnym. Z uwarunkowań tych wynikają wyzwania przestrzenne o charakterze strategicznym, a mianowicie konieczność przezwyciężenia peryferyjności, rozbudowania siły konkurencyjnej oraz kształtowania pozytywnego obrazu polskiej przestrzeni.

W planie województwa mazursko – warmińskiego (Uchwała nr XXXIX/832/18 Sejmiku Województwa Warmińsko-Mazurskiego z dn. 28.08.2018 r. Dz. Urz. Woj. Warm - Maz. 2018.4173 z 04.10.2018) gmina Kowale Oleckie znajduje się w obszarze strefy przygranicznej. Główne funkcje obszaru: gospodarcza (w tym rolnictwo i turystyka). Wyróżniki obszaru: znaczne wewnętrzne zróżnicowanie pod względem przyrodniczym, gospodarczym, infrastruktury komunikacyjnej, zagospodarowania terenu. W obszarze wyróżniają się następujące strefy: w zachodniej części obszaru – region turystyczny o wysokich zasobach i walorach przyrodniczych oraz znacznym udziale użytków rolnych. W obrębie strefy szczególnie wyróżnia się miasto Elk – trzecie co do wielkości miasto województwa warmińsko-mazurskiego, ośrodek regionalny, wiodący ośrodek miejski Przygranicznego OF posiadający znaczny potencjał gospodarczy z dobrze rozwiniętą infrastrukturą społeczną, techniczną i komunikacyjną; ze względu na peryferyjne położenie w obrębie obszaru, jego wpływ na rozwój OF jest ograniczony do gmin przyległych do jego granic administracyjnych będących w najbliższym sąsiedztwie.

Potencjały

- zasoby i walory przyrodnicze, krajobrazowe i kulturowe (wysoka lesistość, duży udział obszarów przyrodniczych prawnie chronionych, najwyższe wzniesienie w tej części województwa stanowi Góra Szeska wys. 309 m n.p.m.),
- korzystne warunki do rozwoju rolnictwa ekologicznego, - przejścia graniczne: drogowe, kolejowe z obwodem Kaliningradzkim ograniczone ze względu na wojnę Rosji z Ukrainą,
- główne ośrodki miejskie – ośrodek regionalny Elk,
- współpraca miast i regionów w ramach istniejących stowarzyszeń i inicjatyw, m.in. Międzynarodowa Sieć Miast Cittaslow, Kraina EGO,
- przechodząca przez region międzynarodowa trasa rowerowa Green Velo o znaczeniu ponadregionalnym.

Problemy i zagrożenia - peryferyjne położenie na tle województwa, kraju i Europy,

- peryferyzacja społeczno-gospodarcza, - niska konkurencyjność regionu w skali Polski i Unii Europejskiej (z wyjątkiem walorów turystycznych),
- kumulacja problemów społeczno-ekonomicznych; wszystkie miasta średnie obszaru zostały zaklasyfikowane jako tracące funkcje (Bartoszyce, Kętrzyn, Braniewo, Elbląg, Olecko, Giżycko); blisko 60 % gmin Przygranicznego OF to obszary zagrożone trwałą marginalizacją, na których występuje kumulacja problemów społecznych, ekonomicznych bądź społeczno-ekonomicznych,
- niekorzystna sytuacja społeczno-demograficzna i gospodarcza (depopulacja, defeminizacja, niekorzystna prognoza demograficzna, wysoki wskaźnik bezrobocia, nieznaczna rola przemysłu, tereny popegeerowskie, handel przygraniczny – „szara strefa”), - ograniczony dostęp do usług,
- presja urbanizacyjna na tereny o wysokich walorach przyrodniczych, w szczególności w sąsiedztwie Elbląga, - nie w pełni wykorzystywany potencjał produkcji rolnej w stosunku do możliwości,
- słabszy dostęp do infrastruktury technicznej w stosunku do pozostałej części województwa oraz kraju (kanalizacji sanitarnej, gazowej i elektroenergetycznej).

Kierunki i zasady zagospodarowania przestrzennego wynikające z planu województwa.

- 1) Kształtowanie powiązań transgranicznych:

- wzmacnianie współpracy transgranicznej w zakresie planowania przestrzennego i społeczno-gospodarczego poprzez realizację i koordynację działań i projektów zapewniających integrację planowania w obszarze ochrony środowiska, gospodarki wodnej oraz infrastruktury,

2) Kształtowanie i rozwój sieci osadniczej:

- poprawa konkurencyjności i wzmacnianie oddziaływania głównych miast obszaru przygranicznego: ośrodka regionalnego Ełk na pozostałą część Przygranicznego OF,
- poprawa powiązań funkcjonalnych ośrodków miejskich z obszarami otaczającymi,
- dążenie do współpracy małych i średnich miast w celu poprawy jakości życia zgodnie z zasadami zrównoważonego rozwoju w ramach powiązań sieciowych (m.in. Międzynarodowa Sieć Miast Cittaslow),
- przeciwdziałanie degradacji ośrodków miejskich, w szczególności z uwzględnieniem miast tracących funkcje,
- ochrona przed zagrożeniami wynikającymi z nadmiernego rozwoju stref podmiejskich, chaotycznej zabudowy, oraz lokalizacji obiektów negatywnie oddziałujących na środowisko,
- prowadzenie działań rewitalizacyjnych na obszarach zdegradowanych (poprzemysłowych, popegeerowskich),
- restrukturyzacja obszarów wiejskich wymagających wsparcia, w tym obszarów zagrożonych trwałą marginalizacją, na których następuje koncentracja problemów społecznych, ekonomicznych bądź społeczno-ekonomicznych, posiadających słaby dostęp do dóbr i usług podstawowych oraz o słabej dostępności komunikacyjnej.

3) Ochrona środowiska:

- współpraca gmin położonych w strefie przygranicznej w zakresie ochrony przyrody,

4) Rozwój sfery gospodarczej i turystycznej:

- wspieranie głównych ośrodków aktywności i rozwoju gospodarczego Przygranicznego OF: Ełku poprzez tworzenie funkcji zwiększających zakres świadczonych usług o charakterze lokalnym i ponadlokalnym,
- wspieranie procesów rozwojowych na obszarach zagrożonych trwałą marginalizacją, depopulacją, wykluczeniem społecznym oraz wysokim bezrobociem,
- tworzenie warunków wspierających rozwój i współpracę ośrodków gospodarczych i obszarów o znaczeniu gospodarczym, a także obszarów wiejskich (m.in. w ramach Stowarzyszenia EGO, Warmińsko-Mazurskiej Specjalnej Strefy Ekonomicznej, Lokalnych Grup Działania),
- rozwój i kreowanie produktów turystycznych w oparciu o istniejące walory i zasoby, w tym wykorzystanie marek i produktów regionu (Sieć Miast Cittaslow, Kraina EGO, Green Velo itp.),
- wspieranie działań zwiększających produktywność działalności rolniczej na obszarach z dominującą funkcją rolniczą, stworzenie warunków do wielofunkcyjnego rozwoju wsi, wspieranie rolnictwa ekologicznego (w szczególności na obszarach o wysokim potencjale produkcji rolnej) w ramach inteligentnych specjalizacji województwa (żywność wysokiej jakości),

5) Poprawa dostępności komunikacyjnej i infrastruktury transportowej.

6) Rozwój infrastruktury technicznej.

Dokumenty tworzone na poziomie krajowym i regionalnym określają priorytety, które następnie są uszczegóławiane na poziomie powiatu i gminy.

Wielowarstwowe uwarunkowania polityki przestrzennej to zbiór różnych czynników, które wpływają na kształtowanie przeznaczenia i rozwoju przestrzeni, od ogólnokrajowych strategicznych celów, o których wyżej, po lokalne potrzeby i uwarunkowania. Obejmują one aspekty społeczne, ekonomiczne, przyrodnicze i techniczne, które są ze sobą powiązane i mają wpływ na przestrzenny ład.

Gmina Kowale Oleckie położona jest w planie województwa warmińsko – mazurskiego w obrębie Przygranicznego Obszaru Funkcjonalnego.

Przygraniczny Obszar Funkcjonalny wynika z położenia przygranicznego (obwód Kaliningradzki), z którym przed wojną Rosji z Ukrainą rozwinięta była współpraca handlowa z racji blisko położonych przejść granicznych drogowych i kolejowych. Obecnie granica z Rosją oznacza barierę i niebezpieczeństwo dla strony Polskiej.

Wpływ na kształtowanie pozytywnego obrazu przestrzeni gminy Kowale Oleckie mają:

- Walory przyrodnicze i krajobrazowe, na które składa się bioróżnorodność przyrodnicza o bardzo dużej powierzchni objętej przyrodniczą ochroną prawną od ochrony Natura 2000, 5 rezerwatów, 3 obszary chronionego krajobrazu oraz korytarze ekologiczne.
- Dość duża lesistość gminy.
- Walory kulturowe i historyczne gminy.
- Zdecydowany wpływ na warunki życia i możliwości rozwoju mają aspekty wynikające z:
 - ze znacznej odległości od dużych miast, które stanowią o dostępie, na wyższym poziomie, do nauki i kultury,
 - brak zasobów gospodarczych występujących na obszarze gminy, co wiąże się z uprzemysłowieniem, zakładami pracy, poziomem życia,
 - zasobów społeczeństwa, jego wykształcenia oraz struktury wieku mieszkańców,
 - jakości życia, uwzględniając potrzeby mieszkaniowe, obsługę zdrowotną, szkolnictwo, usługi podstawowe oraz wypoczynek.

Uwarunkowania polityki przestrzennej wynikają z przyjętej polityki kraju, strategii i planu zagospodarowania województwa, polityki powiatu a także strategii gminy.

Opracowując plan ogólny Gmina uwzględnia wytyczne wynikające z opracowań wyższego rzędu, opracowuje strategię gospodarczą gminy oraz ocenia walory środowiskowe, krajobrazowe, przyjęte formy ochrony przez obowiązujące przepisy odrębne, potrzeby inwestycyjne wpływające na rozwój gospodarczy, stan i kierunki rozwoju komunikacji oraz infrastruktury technicznej.

Wielowarstwowe uwarunkowania wewnętrzne wynikające z walorów przyrodniczych, kulturowych, zasobów gospodarczych, infrastrukturalnych oraz zagrożeń opisano w części I pt. „OPIS DO PLANU OGÓLNEGO GMINY KOWALE OLECKIE. CZĘŚĆ I, UWARUNKOWANIA” zgodnie z art. 13d upzp uwarunkowania występujące na obszarze Gminy.

W Rozdziale II sprecyzowano możliwości rozwojowe Gminy oraz zapotrzebowanie terenu dla nowej zabudowy mieszkaniowej według obliczonej prognozy ludności do 2044 r.

W uzasadnieniu wyznaczenia stref planistycznych opisano dlaczego i na jakiej podstawie wyznaczono strefy planistyczne dla zabudowy mieszkaniowej oraz jak uwzględniono uwarunkowania przyrodnicze, krajobrazowe, kulturowe, infrastrukturalne i gospodarcze przy ustalaniu poszczególnych stref.

4.5 WNIOSKI DO PLANU OGÓLNEGO GMINY WYNIKAJĄCE Z OPRACOWANIA EKOFIZJOGRAFICZNEGO

Klasyfikacja na poszczególne kategorie terenów określające ich przydatność do różnych sposobów zagospodarowania została wykonana w oparciu o analizę wybranych elementów środowiska przyrodniczego.

Na podstawie przedstawionych we wcześniejszej części niniejszego opracowania głównych uwarunkowań ekofizjograficznych, wydzielono 3 główne kategorie terenów o różnych predyspozycjach dla ich przyszłego zagospodarowania.

Tereny wyłączone z zabudowy:

- zbiorniki wodne naturalne;
- rzeki i mniejsze ciek;
- tereny podmokłe, zabagnione;
- użytki zielone skupione się głównie w dolinach rzecznych, w otoczeniu jezior oraz w licznych zagłębieniach bezodpływowych, wykształcone głównie na glebach pochodzenia organicznego (gleby torfowe, mułowo-torfowe i murszowo- torfowe).
- tereny leśne i większe zadrzewienia wszystkich form własności, gdzie prowadzona jest gospodarka leśna;
- lasy cenne przyrodniczo, objęte ochroną, w sąsiedztwie których nie powinny być lokalizowane inwestycje mogące negatywnie oddziaływać na środowisko;
- tereny silnie skonfigurowane i zagrożone osuwiskami (Wzgórza Szeskie)
- tereny wyłączone z zabudowy ze względu na prowadzoną działalność eksploatacyjną kruszywa naturalnego;
- tereny, które powinny być wyłączone z zabudowy ze względu na potencjalną możliwość prowadzenia na nich eksploatacji kopalin;
- pomniki przyrody, wymagające ochrony również poprzez ograniczenia w zagospodarowaniu terenów sąsiednich;
- tereny zagrożenia powodziowego rzeki Gołdapi występujące w obrębie miejscowości Lakiele, Kowale Oleckie i Monety oraz w niewielkim stopniu w obrębie miejscowości Szarejki
- trudne warunki budowlane wyznaczono w rejonach występowania piasków i glin deluwialnych. Są to niewielkie obszary w okolicy miejscowości Wężewo, w okolicy miejscowości Chełchy i na północ od miejscowości Guzy, gdzie występują słabonośne grunty spoiste (są to mułki i ły zastoiskowe).

II Tereny z ograniczeniami w zagospodarowaniu

- tereny położone w granicach obszaru chronionego krajobrazu: Puszczy Boreckiej, Wzgórz Szeskich i Jezior Oleckich;
- tereny położone w granicach sieci Natura 2000 - Puszcza Borecka i Ostoja Borecka;
- tereny położone w granicach projektowanego Parku Krajobrazowego Puszczy Boreckiej;
- tereny wyeksploatowanych złóż kruszywa naturalnego wymagające rekultywacji w celu przywrócenia terenu rolniczego;
- tereny położone w obszarze węzłowym ECONET POLSKA, włączenie zachodnią i wschodnią część Obszaru gminy do korytarza ekologicznego o znaczeniu krajowym, gdzie obowiązuje utrzymanie wysokich standardów środowiska przyrodniczego;
- tereny położone na obszarze węzła hydrograficznego, na tych obszarach ochrona czystości wód powierzchniowych powinna polegać na zwiększeniu reżimów w gospodarce ściekowej, wprowadzaniu form mało uciążliwych dla środowiska;
- tereny położone na obszarze zlewni pojeziernej, na których ochrona czystości wód powierzchniowych powinna być realizowana poprzez zwiększenie reżimów w gospodarce ściekowej.

III Pozostałe tereny korzystne dla zainwestowania

- tereny częściowo już zabudowane, korzystne do kontynuowania na nich nowych inwestycji

- korzystne warunki budowlane wyznaczono w rejonach, gdzie na powierzchni występują nieskonsolidowane, spoiste grunty morenowe. Są to gliny piaszczyste, występujące w stanie półzwałym i twardoplastycznym. Stwierdzono je na wschód od miejscowości Sokółki, w okolicach miejscowości Cichy i Guzy oraz na niewielkich obszarach w północno- wschodniej części gminy.

- korzystne warunki budowlane to także rejony, gdzie na powierzchni występują żwiry oraz piaski grube i średnie, średnio zagęszczone, a zwierciadło wody stwierdzono na głębokości większej niż 2 m. Są to obszary w południowo - zachodniej części gminy w obrębie miejscowości Stożne.

- 1) Na terenie gminy Kowale Oleckie stwierdza się występowanie cennych przyrodniczo obszarów objętych różnymi formami ochrony przyrody: obszar chronionego krajobrazu, rezerваты przyrody, obszary należące do Europejskiej Sieci Ekologicznej Natura 2000, które podlegają specjalnej ochronie. Dla zachowania równowagi biologicznej proponuje się zachowanie i ochronę występujących na tym terenie zbiorowisk roślin i zwierząt, a także zapobieganie „u źródła” niekorzystnemu oddziaływaniu wywołanemu realizacją zaplanowanych na tych terenach inwestycji. Nie jest niestety możliwe podporządkowanie potrzebom środowiska przyrodniczego gospodarki przestrzennej całej gminy, gdyż w znacznym stopniu utrudniłoby to jej rozwój i w wielu wypadkach kłóciłoby się z interesami mieszkańców. Dlatego też interesy środowiska przyrodniczego winny być traktowane priorytetowo przede wszystkim na obszarach objętych różnymi formami ochrony przyrody oraz na terenach leśnych. Pozwoli to na dalsze prawidłowe funkcjonowanie korytarza ekologicznego i zabezpieczy potrzeby rozwojowe gminy.
- 2) Środowisko przyrodnicze stwarza szereg barier rozwoju gospodarczego jest to przede wszystkim fragment położonego na terenie gminy projektowanego Parku Krajobrazowego Puszczy Boreckiej.
- 3) Cały obszar gminy znajduje się w obrębie zlewni pojeziernej tj. wód o dużej wrażliwości na antropopresję.
- 4) Wzgórza Szeskie stanowią węzeł hydrograficzny z niewielkimi ciekami o dużej nieregularności przepływu, który ma duży wpływ na stosunki wodne terenów sąsiednich.
- 5) Stan środowiska (niski poziom chemizacji rolnictwa, zanieczyszczenia gleb i powietrza) stwarza możliwości rozwoju ekologicznych form rolnictwa. Korzystne warunki rozwoju ma również gospodarka leśna.
- 6) Ważnym elementem w kształtowaniu prawidłowych stosunków wodnych jest odpowiednie zagospodarowanie retencyjne zlewni i wyrównanie odpływu na sieci rzecznej szczególnie na obszarze węzłów hydrograficznych.
- 7) Obszar gminy charakteryzuje się wysokim udziałem użytków rolnych, średnio korzystnych warunkach glebowo - rolniczych, niskiej lesistości (duży kompleks leśny w zachodniej części gminy), przeciętnej jeziorności i wysokich walorach krajobrazowych.
- 8) Wysokie walory przyrodnicze i krajobrazowe sprzyjają rozwojowi różnych form turystyki.
- 9) Obecność w granicach gminy dróg powoli zaczyna determinować rozwój przestrzenny terenów do niej przylegających (strefa przyspieszonego rozwoju społecznego i gospodarczego). W miejscach tych coraz częściej powstawać będą nowe tereny usługowe.
- 10) Zagrożeniem środowiska dotyczącym głównie wód powierzchniowych, gleby i powietrza jest wysypisko opadów. Należy dążyć do odpowiedniego rozwiązania gospodarki odpadami w gminie.
- 11) Dla utrzymania czystości powietrza atmosferycznego proponuje się pozyskiwanie energii cieplnej ze źródeł przyjaznych środowisku, do których należą: ogrzewanie gazowe oraz ze źródeł niskoemisyjnych m.in. pompy ciepła, kolektory słoneczne itp. ograniczające w największym stopniu zanieczyszczenia atmosfery.

ROZDZIAŁ IV

UZASADNIENIE WYZNACZENIA STREF PLANISTYCZNYCH NA OBSZARZE GMINY KOWALE OLECKIE

5 PRZYCZYNY WYZNACZENIA STREF PLANISTYCZNYCH

5.1 PRZYCZYNY WYZNACZENIA STREF PLANISTYCZNYCH W PLANIE OGÓLNYM (art. 13h ust. 2 pkt 1 upzp)

Strefy planistyczne wyznaczone w planie ogólnym stanowią kontynuację założeń polityki przestrzennej Gminy, przyjętej w obowiązującym studium oraz w ustaleniach obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego oraz terenów już zabudowanych. Przyjęte założenia przestrzenne dostosowane zostały do zakresu wynikającego z obowiązujących przepisów upzp zaktualizowane w oparciu o lokalne uwarunkowania przestrzenne.

Zgodnie z art. 13d ust. 1 upzp w pierwszej kolejności uwzględniono obszary, dla których w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego określono przeznaczenie umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej SJ, wielorodzinnej SW i zagrodowej SZ oraz obszar uzupełnienia zabudowy w ramach istniejącej zabudowy. Następnie na obszarach objętych obowiązującymi mpzp, na których dopuszczono realizację funkcji innych niż mieszkaniowe, określone zostały poszczególne strefy planistyczne o profilu funkcjonalnym, umożliwiającym realizację przeznaczeń terenów ustalonych w planach miejscowych.

Dla terenów, dla których nie obowiązują mpzp, poszczególne strefy planistyczne określone zostały w oparciu o analizy istniejącego zagospodarowania, dotychczasową politykę przestrzenną gminy oraz lokalne uwarunkowania przestrzenne.

W związku z tym, że suma chłonności terenów niezabudowanych oraz luk w istniejącej zabudowie na obszarze całej gminy jest mniejsza niż 130 % wartości zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie, oprócz stref zabudowy mieszkaniowej obejmujących istniejące tereny zabudowy mieszkaniowej i tereny zabudowy mieszkaniowej wynikające z miejscowych planów znajdujących się w obrocie prawnym jest mniejsza niż 130 %, wyznaczono dodatkowe strefy dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej.

5.1.1 Spełnienie warunku dotyczącego wyznaczania nowych stref zabudowy mieszkaniowej poza terenami istniejącej zabudowy w tym tzw. luk w zabudowie oraz poza terenami wyznaczonymi w mpzp

Zapotrzebowanie na nową powierzchnię użytkową mieszkań do 2044 r. wynosi 19 993 m² pu. Tereny wolne dla zabudowy mieszkaniowej w mpzp oraz luki w istniejącej zabudowie wynoszą 19 815 m² pu.

$$19\,993\text{ m}^2 - 100\%$$

$$19\,815\text{ m}^2 - x$$

$$(19\,815 \times 100) / 19\,993 = 99,11\%$$

Suma chłonności terenów niezabudowanych w całej gminie oraz luk w istniejącej zabudowie mieszkaniowej, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1–3 wynosi 99,11 %.

$$70\% < 100 < 130\%$$

$$13\,995\text{ m}^2\text{ pu} < 19\,993\text{ m}^2\text{ pu} < 25\,991\text{ m}^2\text{ pu}$$

Zgodnie z art. 13c ust. 2 pkt 1 – 3 w tym przypadku istnieje możliwość wyznaczenia nowych stref pod zabudowę mieszkaniową.

Nowe tereny pod zabudowę mieszkaniową wyznaczono w miejscowości Kowale Oleckie, Golubki, Stożne, Lakiele, Stacze Jabłonowo, Żydy, Sokółki, Szeszki razem na terenie całej gminy 128,68 % zapotrzebowania na użytkową powierzchnię mieszkaniową równą 21 302 m² pu.

Z uwagi na to, że powierzchnia wolna dla realizacji nowej zabudowy wynosi mniej niż 130 % zapotrzebowania na nową zabudowę (zgodnie z upizp) wyznaczono dodatkowe strefy zabudowy mieszkaniowej oraz powiększono strefę zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

Pozostałe strefy planistyczne wszystkie oprócz strefy handlu wielkopowierzchniowego UH zostały wyznaczone na obszarze Gminy Kowale Oleckie.

5.2 UWZGLĘDNIENIE W PLANIE OGÓLNYM UWARUNKOWAŃ ROZWOJU PRZESTRZENNEGO WYNIKAJĄCYCH Z OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŚRODOWISKA

Na obszarach objętych przyrodniczą ochroną prawną obowiązuje zasada kształtowania zagospodarowania przestrzennego dostosowana do specyfiki obszaru i przedmiotu ochrony wartości przyrodniczych i krajobrazowych, wynikających z funkcji i reżimu ochronnego obszarów, przyjmując zasady wynikające z przepisów odrębnych rozporządzeń oraz planów ochrony. Wszystkie obowiązujące powierzchniowe formy ochrony przyrody uznano za ważne jako źródło rekomendacji do ustaleń planu ogólnego i wymagające określenia indywidualnych wskazań.

Obowiązuje zasada kształtowania zagospodarowania przestrzennego w dostosowaniu do specyfiki obszaru i przedmiotu ochrony wartości przyrodniczych i krajobrazowych, wynikających z funkcji i reżimu ochronnego obszarów, przyjmując zasady wynikające z dokumentów je ustanawiających:

1) formami ochrony przyrody – należy stosować zasady wynikające z dokumentów je ustanawiających dla obszarów: Natura 2000, rezerwatów przyrody, parków narodowych, parków krajobrazowych, obszarów chronionego krajobrazu;

2) lasami - należy stosować zasady wynikające z planów urządzania lasów;

3) dolinami rzek, cieków wodnych i rowów - należy uwzględniać potrzeby zachowania ciągłości łączności ekologicznej i migracji zwierząt (w postaci pozostawiania niezagospodarowanych fragmentów dna doliny i jej zboczy, posiadających łączność ekologiczną z pozostałą częścią doliny);

4) terenami podmokłymi - należy zapewnić trwałość istnienia ekosystemów poprzez wykluczenie ich z zagospodarowania zmieniającego funkcje i sposób użytkowania.

Na terenie rezerwatów, terenów objętych ochroną Natura 2000, na terenie puszczy, obszarów chronionego krajobrazu, korytarzy ekologicznych oraz na terenach leśnych wprowadzono strefę otwartą SO.

Na terenach rolnych wprowadzono strefę otwartą SO, na terenach istniejących gospodarstwach rolnych ustanowiono strefę rolną SR z możliwością prowadzenia produkcji rolnej oraz dopuszczeniem pojedynczej zabudowy zagrodowej. Na terenach rolnych z zabudową siedliskową ustalono strefę wielofunkcyjną zabudowy zagrodowej SZ.

Na terenach objętych ochroną przyrodniczą już zabudowanych zabudową mieszkaniową ustalono strefę stosowną do obecnego zainwestowania terenu: strefę zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej SJ z możliwością uzupełnienia zabudowy.

Tereny pokryte lasami objęto strefą otwartą SO, na tych terenach należy stosować zasady wynikające z planów ochrony lub urządzania lasów.

Na terenach podmokłych, dolinach rzek, cieków wodnych i rowów - uwzględniono potrzeby zachowania ciągłości łączności ekologicznej i migracji zwierząt (w postaci pozostawiania niezagospodarowanych fragmentów dna doliny i jej zboczy, posiadających łączność ekologiczną z pozostałą częścią doliny) poprzez wykluczenie ich z zagospodarowania wprowadzając strefę SO lub strefę rolniczą SR.

5.3 UWZGLĘDNIENIE OBSZARÓW SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA POWODZIĄ, WAŁÓW PRZECIWPOWODZIOWYCH ORAZ PASÓW O SZEROKOŚCI 50 M OD STOPY WAŁU

Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie, opracowało mapy zagrożenia powodziowego od strony rzek, oraz mapy ryzyka powodziowego, na których przedstawiono tereny, których potencjalnie powódź może dotyczyć.

Obszary zagrożenia powodzią od strony rzek w skali całej Gminy nie mają znaczącego przestrzennego zasięgu. Mają one znaczenie jedynie lokalne i miejscowe, w bezpośrednim sąsiedztwie cieków wodnych. Stąd jako uwarunkowanie do ustalania rozwiązań wprowadzanych do planu ogólnego przyjęto najszerzy zasięg ewentualnego zagrożenia jaki reprezentują obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi, lub na których istnieje prawdopodobieństwo wystąpienia zdarzenia ekstremalnego.

Na terenach zagrożonych powodzią ustalono w większości strefę SO i SR. Na terenach już zabudowanych, w planie ogólnym pozostawiono te tereny w strefie SZ lub SJ oraz w strefie rekreacji i wypoczynku SN.

Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie sukcesywnie opracowują mapy zagrożenia powodzią, które są podstawą ustalania ograniczenia w tym miejscu zabudowy na etapie planów miejscowych lub jej zabezpieczenia przed niebezpieczeństwem powodzi

5.4 UWZGLĘDNIENIE OBSZARÓW GRUNTÓW ZMELIOROWANYCH

Na obszarze Gminy Kowale Oleckie, tereny podmokłe występują w północno – zachodniej części Gminy, na tych terenach ustalono strefę rolną SR oraz strefę otwartą SO.

Obowiązuje zachowanie ciągłości istniejącego systemu melioracji, poprzez utrzymanie, konserwacja i rozbudowa istniejącego systemu melioracyjnego. W przypadku zabudowy terenów objętych systemem melioracyjnym, także podziemnym systemem drenaży, konieczna jest jego przebudowa z zachowaniem drożności rowów i drenaży.

5.5 UWZGLĘDNIENIE TERENÓW ZAGROŻONYCH RUCHAMI MASOWYMI ZIEMI ORAZ TERENY, NA KTÓRYCH WYSTĘPUJĄ TE RUCHY

Na obszarze gminy wykryto miejsca osuwania się mas ziemnych oraz terenów potencjalnie narażonymi na osuwanie się mas ziemnych (wg danych pozyskanych z bazy danych Systemu Osłony Przeciwsuwiskowej SOPO).

Na tych terenach nie planuje się zabudowy. Tereny osuwania się mas ziemnych oraz tereny potencjalnie narażone na osuwanie się mas ziemnych pozostawiono w strefie SO.

Na obszarze Gminy Kowale Oleckie nie znajdują tereny, na których występują ruchy masowe ziemi.

5.6 UWZGLĘDNIENIE STREF OCHRONNYCH UJĘĆ WODY

Woda dla zaopatrzenia ludności Gminy Kowalewo Oleckie jest pobierana ze studni głębinowych ujęcia wody w Kowalach Oleckich i w Stożnem, tam też znajdują się stacje uzdatniania wody poprzez złoża filtracyjne w dwustopniowym cyklu w celu redukcji żelaza i manganu. Tereny ujęć wody zostały ujęte w strefie infrastruktury – SI.

5.7 UWZGLĘDNIENIE OBSZARÓW OCHRONNYCH ZBIORNIKÓW WÓD ŚRÓDLĄDOWYCH

Na obszarze Gminy Kowale Oleckie nie zidentyfikowano Głównego Zbiornika Wód Podziemnych. Głównym kryterium oceny stopnia zagrożenia środowiska jest stopień izolacji głównego poziomu użytkowego oraz lokalizacja potencjalnych ognisk zanieczyszczeń.

Cały obszar gminy wykazuje niski stopień antropogenicznego zagrożenia charakterystyczny dla obszarów o wysokiej odporności poziomu użytkowego.

5.8 UWZGLĘDNIENIE TERENÓW GÓRNICZYCH I OBSZARÓW GÓRNICZYCH WRAZ Z FILARAMI OCHRONNYMI

Na terenie Gminy Kowale Oleckie występują rozpoznane tereny górnicze, są to Golubki, Golubki II, Kiliany II, Łęgowo, Stożne XI, Stożne XII pole A, Stożne XII pole C, Stożne XII pole B, Stożne XV, Stożne XVI, Stożne XVII/1, Stożne XVII/2 oraz Żydy.

Na terenie gminy Kowale Oleckie występują obszary, dla których wyznacza się w złożu filary ochronny. Są to istniejące bądź prognozowane tereny występowania złóż kruszywa naturalnego. Filary ochronne są pasami terenu, mającymi na celu zapewnienie ochrony środowiska oraz ochrony bezpieczeństwa powszechnego, wyznaczanymi na podstawie przepisów prawa geologicznego i górniczego oraz na podstawie Rozporządzenia Ministra Środowiska w sprawie szczegółowych wymagań, jakim powinny odpowiadać projekty zagospodarowania złóż.

Dla obszarów istniejących lub prognozowanych złóż kruszywa naturalnego, przed przystąpieniem do eksploatacji, obowiązkowe jest sporządzenie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. W miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego dla terenów o przeznaczeniu pod eksploatację kruszywa należy uwzględnić filary ochronne.

Tereny na które zostały wydane koncesje oznaczono w planie ogólnych strefą górnictwem SG.

5.9 UWZGLĘDNIENIE UDOKUMENTOWANYCH ZŁÓŻ KOPALIN ORAZ KOMPLEKSÓW PODZIEMNEGO SKŁADOWANIA

Na terenie Gminy Kowale Oleckie występują rozpoznane złoża kopalin, należą do nich należy: kruszywo budowlane oraz surowce ilaste ceramiki budowlanej, które w ogólnopolskim rejestrze złóż kopalin występują pod nr ID. Tereny, na które zostały wydane koncesje w planie ogólnych oznaczono strefą górnictwem SG.

Na terenie gminy Kowale Oleckie występują obszary, dla których wyznacza się w złożu filary ochronny. Są to istniejące bądź prognozowane tereny występowania złóż kruszywa naturalnego.

Na obszarze gminy Kowale Oleckie nie występują udokumentowane kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla.

5.10 UWZGLĘDNIENIE ZABYTKÓW OBJĘTYCH FORMAMI OCHRONY, o których mowa w ustawie z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2022 r. poz. 840 oraz z 2023 r. poz. 951, 1688 i 1904), lub ujęte w wojewódzkiej lub gminnej ewidencji zabytków oraz dobra kultury współczesnej.

Na obszarze Gminy Kowale Oleckie znajdują się zabytki wpisane do rejestru zabytków oraz do wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków.

Wszystkie obiekty wpisane do rejestru zabytków oraz ujęte w wojewódzkiej i gminnej ewidencji podlegają ochronie konserwatorskiej. W planie ogólnym wyżej wymienione obiekty ujęte zostały w strefie zabudowy wielorodzinnej - SW, w strefie zabudowy jednorodzinnej - SJ, w strefie produkcji rolniczej – SR, w strefie usługowej – SU, w strefie zabudowy zagrodowej - SZ.

Zasady dotyczące ich ochrony zostaną uwzględnione w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego przy udziale konserwatora zabytków.

5.11 UWZGLĘDNIENIE OBSZARÓW UZDROWISK ORAZ OBSZARÓW OCHRONY UZDROWISKOWEJ

Na terenie Gminy Kowale Oleckie nie wyznaczono obszaru uzdrowisk, w tym także obszarów ochrony uzdrowiskowej.

5.12 UWZGLĘDNIENIE TERENÓW ZAMKNIĘTYCH I ICH STREF OCHRONNYCH

Na terenie Gminy Kowale Oleckie nie wyznaczono terenów zamkniętych oraz ich stref ochronnych.

5.13 UWZGLĘDNIENIE OBSZARÓW POMNIKÓW ZAGŁADY I ICH STREF OCHRONNYCH

Na terenie Gminy Kowale Oleckie brak pomników zagłady i ich stref ochronnych.

5.14 UWZGLĘDNIENIE OBSZARÓW OGRANICZONEGO UŻYTKOWANIA

Na obszarze Gminy Kowale Oleckie znajdują się tereny ograniczonego użytkowania 50 m od wałów przeciwpowodziowych, 50 m od cmentarzy (a dla zabudowy korzystającej ze studni kopanej 150 m), od linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia 110 kV 20 m id osi w obie strony, od lasów 12 m, od elektrowni wiatrowych 500 m od zabudowy mieszkaniowej.

Na terenach rezerwatów, lasów, zieleni urządzonej, tereny ogródków działkowych, terenach wód powierzchniowych śródlądowych ustalono strefę otwartą SO bez prawa zabudowy lub strefę rolną SR w której przy realizacji nowej zabudowy do produkcji rolniczej lub zabudowy zagrodowej ograniczenia będą ustalane w planach miejscowych zagospodarowania przestrzennego.

5.15 UWZGLĘDNIENIE OBSZARÓW WYMAGAJĄCYCH PRZEKSZTAŁCEŃ, REHABILITACJI, REKULTYWACJI LUB REMEDIACJI

Obszary wymagającymi rehabilitacji to historyczne centra wsi: Kowale Oleckie, Czukty, Golubki, Jabłonowo, Kiliany, Lakiele, Leśny Zakątek, Monety, Sokółki, Stożne i Zawady Oleckie.

Należy kontynuować działania mające na celu tworzenie atrakcyjnych i dostępnych dla mieszkańców przestrzeni publicznych w centralnych obszarach wsi.

W granicach objętych planem brak obszarów wymagających: przekształceń, rekultywacji, remediacji.

5.16 OBSZARY ZDEGRADOWANE I OBSZARY REWITALIZACJI

Na Obszarze Gminy Kowale Oleckie nie wskazuje się obszarów zdegradowanych i obszarów rewitalizacji, które winny wynikać z Gminnego Programu Rewitalizacji, gdyż taki nie został opracowany.

Nieczynna od lat Linia Kolejowa wymaga wznowienia przewozów dla obsługi transportu i atrakcji turystycznej, która została objęta strefą komunikacyjną SK.

5.17 OBSZARY CICHE W AGLOMERACJI ORAZ OBSZARY CICHE POZA AGLOMERACJĄ

Na obszarze Gminy Kowale Oleckie wyznaczono obszar ciszy na jeziorach Pilwąg, Szwalk Duży i Szwalk Mały. Obowiązuje zachowanie poziomów hałasu zgodnie z przepisami odrębnymi. Obszary te ujęto w strefie otwartej SO.

Na terenie gminy brak obszarów wymagających rekultywacji i remediacji.

5.18 UWZGLĘDNIENIE OBSZARÓW ZDEGRADOWANYCH I OBSZARÓW REWITALIZACJI

Na terenie Gminy Kowale Oleckie brak obszarów zdegradowanych.

5.19 UWZGLĘDNIENIE GRUNTÓW ROLNYCH STANOWIĄCYCH UŻYTKI ROLNE KLAS I–III ORAZ GRUNTY LEŚNE

Na terenach rolnych chronionych, w tym gruntach II – III kl. ustalono strefę rolną SR z dopuszczeniem zabudowy rolniczej, lub strefę otwartą SO.

Na terenach lasów oraz terenach zadrzewionych ustalono w planie ogólnym strefę otwartą SO z zakazem zabudowy.

Tereny gruntów chronionych znajdujące się w obszarach istniejącej zabudowy objęte strefami planistycznymi SJ, SZ, SR podlegają ochronie zgodnie z ustawą o ochronie gruntów rolnych i leśnych, a ewentualna zmiana na użytkowanie inne niż leśne wymaga zgody ministra lub marszałka zgodnie z ustawą o ochronie gruntów rolnych i leśnych.

5.20 UWZGLĘDNIENIE OBSZARÓW PASA NADBRZEŻNEGO, W TYM W SZCZEGÓLNOŚCI PASA TECHNICZNEGO WRAZ Z OBOWIĄZUJĄCYMI DLA NICH OGRANICZENIAMI W ZAGOSPODAROWANIU

Na obszarze Gminy Kowale Oleckie nie występuje pas nadbrzeżny, z uwagi brak dostępu do morza.

5.21 UWZGLĘDNIENIE ROZMIESZCZENIA ISTNIEJĄCYCH I PLANOWANYCH OBIEKTÓW INFRASTRUKTURY SPOŁECZNEJ WRAZ Z OBOWIĄZUJĄCYMI DLA NICH OGRANICZENIAMI W ZAGOSPODAROWANIU

- 1) Obiekty infrastruktury społecznej w miejscowości Kowale Oleckie uwzględnione w projekcie planu ogólnego w strefach usługowych:
 - siedziba Urzędu Gminy, poczta polska, strażnica pożarna;
 - centrum kulturalne, w tym dom kultury, kino, biblioteka;
 - usługi oświaty, w tym szkoła podstawowa, przedszkole;
 - ośrodek zdrowia, usługi pielęgniarstwa, apteka, żłobek;
 - środowiskowy dom pomocy społecznej, powiatowe centrum opiekuńcze – mieszkalne, dom opieki społecznej całodobowej lub dziennej;
 - przestrzeń publiczna: plac spotkań, zielen parkowa, teren rekreacji i wypoczynku;
 - kompleks obiektów sportowych, w tym: hala sportowa, boiska itp.
- 2) Ustała się, w miejscowościach pełniących funkcję uzupełniającą w obsłudze gminy: Stożne, Sokółki, następujące obiekty infrastruktury społecznej:
 - szkoła podstawowa, przedszkole lub oddział przedszkolny
 - świetlica wiejska
 - obiekty sportowe
 - plac publiczny: miejsce spotkań, plac zabaw.
- 3) Ustała się, w miejscowościach pełniących funkcję uzupełniającą w obsłudze gminy: Drozdowo, Golubki, Lakiele, Stożne, Sokółki, Stacze, Szarejki, Szeszki i Zawady Oleskie, następujące obiekty infrastruktury społecznej:
 - obiekty sportowe, np. boisko,
 - świetlica wiejska z filią biblioteczną,
 - plac publiczny: miejsce spotkań, plac zabaw.

Wyżej wymienione obiekty uwzględnione zostały w następujących strefach: strefie usługowej - SU, w wielofunkcyjnej strefie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - SJ, w wielofunkcyjnej strefie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej - SW oraz w wielofunkcyjnej strefie zieleni i rekreacji - SN.

5.22 UWZGLĘDNIENIE ROZMIESZCZENIA ISTNIEJĄCYCH I PLANOWANYCH OBIEKTÓW INFRASTRUKTURY TRANSPORTOWEJ WRAZ Z OBOWIĄZUJĄCYMI DLA NICH OGRANICZENIAMI W ZAGOSPODAROWANIU

Rozmieszczenie istniejącej infrastruktury transportowej w postaci dróg, parkingów, tras pieszych i rowerowych przy obecnym natężeniu ruchu nie wymaga ograniczeń w zabudowie. W planie ogólnym uwzględnia się tylko drogi

krajowe, w tym autostrady, drogi ekspresowe, drogi klasy głównej i klasy zbiorczej, drogi wojewódzkie klasy głównej i zbiorczej oraz drogi powiatowe klasy głównej i zbiorczej. Nie uwzględnia się dróg lokalnych i dojazdowych.

Tereny dróg publicznych umieszczono w strefie komunikacyjnej SK. W planie ogólnym uwzględnia się, na obszarze Gminy Kowale Oleckie:

- drogę krajową Nr 65 klasy głównej (G) relacji Ełk – Olecko - Kowale Oleckie – Gołdap (granica państwa)
- drogę wojewódzką klasy (Z) relacji miasto Kowale Oleckie – Filipów - Suwałki do drogi nr S61,
- linia kolejowa Ełk – Gołdap (LINIA 41) wymaga gruntownej modernizacji, obecnie nieczynna.

5.23 UWZGLĘDNIENIE ROZMIESZCZENIA ISTNIEJĄCYCH I PLANOWANYCH OBIEKTÓW INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ WRAZ Z OBOWIĄZUJĄCYMI DLA NICH OGRANICZENIAMI W ZAGOSPODAROWANIU

Dla istniejących obiektów infrastruktury technicznej utworzono strefy infrastruktury technicznej SI.

5.24 ZAKŁADY O ZWIĘKSZONYM I DUŻYM RYZYKU WYSTĄPIENIA POWAŻNEJ AWARII PRZEMYSŁOWEJ

Na terenie Gminy nie znajdują się oraz nie przewiduje się nowych zakładów i obiektów o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej.

5.25 REKOMENDACJE I WNIOSKI ZAWARTE W AUDYCIE KRAJOBRAZOWYM ORAZ KRAJOBRAZY PRIORYTETOWE

Nie otrzymano rekomendacji i wniosków z audytu krajobrazowego województwa warmińsko - mazurskiego dla obszaru Gminy Kowale Oleckie, o które wystąpił Wójt Gminy Kowale Oleckie w 2024 r.

Sejmik Województwa warmińsko – Mazurskiego dnia 25 marca 2025 r. przyjął Uchwałę Nr XI/183/2025, tym samym uchwalił Audyt Krajobrazowy Województwa Warmińsko – Mazurskiego. Poniżej wynumerowano wnioski z Audytu Krajobrazowego Województwa Warmińsko – Mazurskiego dla gminy. Do krajobrazów priorytetowych na obszarze gminy Kowale Oleckie zaliczono:

„Jezioro Piłwąg” oznaczone 28-842-86-d2.

Ponadto wyróżnione zostały poniżej wyszczególnione krajobrazy:

- 1) obszary Natura 2000,
 - Obszar specjalnej ochrony ptaków (OSO) Puszcza Borecka, ustanowiony Rozporządzeniem Ministra Środowiska z dnia 21 lipca 2004 r. w sprawie obszarów specjalnej ochrony ptaków Natura 2000;
 - Obszar specjalnej ochrony siedlisk (SOO) Ostoja Borecka, zatwierdzony decyzją Komisji Europejskiej.
- 2) Rezerwaty:
 - Rezerwat Cisowy
 - Rezerwat Wyspa Lipowa
 - Rezerwat Mazury
 - Rezerwat Lipowy Jar
- 3) obszary chronionego krajobrazu
 - Obszar Chronionego Krajobrazu Wzgórz Szeskich
 - Obszar Chronionego Krajobrazu Puszczy Boreckiej
 - Obszar Chronionego Krajobrazu Jezior Oleckich.

ROZDZIAŁ V

STANDARDY DO POSZCZEGÓLNYCH STREF PLANISTYCZNYCH

6 USTALENIA (ATRYBUTY) SZCZEGÓŁOWE GMINY KOWALE OLECKIE W PODZIALE NA STREFY PLANISTYCZNE.

6.1 GMINNY KATALOG STREF PLANISTYCZNYCH

Na obszarze Gminy Kowale Oleckie wyznacza się następujące strefy:

- 1) Strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną – SW,
- 2) Strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną – SJ,
- 3) Strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową – SZ,
- 4) Strefa usługowa – SU,
- 5) Strefa gospodarcza SP,
- 6) Strefa produkcji rolniczej SR,
- 7) Strefa infrastrukturalna SI,
- 8) Strefa zieleni i rekreacji SN,
- 9) Strefa cmentarzy SC,
- 10) Strefa górnictwa SG,
- 11) Strefa otwarta SO,
- 12) Strefa komunikacyjna SK.

Na obszarze Gminy Kowale Oleckie nie wyznacza się strefy handlu wielkopowierzchniowego SH.

W gminnym katalogu stref planistycznych określono:

- 1) profil funkcjonalny stref planistycznych;
 - 2) wartości maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy,
 - 3) maksymalnej wysokości zabudowy,
- oraz określenie w strefach planistycznych
- 4) maksymalnego udziału powierzchni zabudowy,
 - 3) minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej.

6.2 STATYSTYKA NA OBSZARZE GMINY KOWALE OLECKIE PRZYJĘTYCH STREF.

Obszar gminy podzielony jest na 12 stref z czego największą powierzchnię obejmuje strefa otwarta SO, której łączna powierzchnia poszczególnych jednostkowych stref wynosi 21 620,66 ha co stanowi 86,1 % całej powierzchni Gminy.

Następną co do wielkości pod względem powierzchni stanowi strefa rolnicza SR, która wynosi 2501 ha, co stanowi 10% powierzchni Gminy.

Strefy w których mieści się zabudowa mieszkaniowa to wielofunkcyjna strefa zabudowy zagrodowej SZ, strefa wielofunkcyjnej zabudowy jednorodzinnej SJ oraz strefa wielofunkcyjna zabudowy wielorodzinnej SW. Razem powierzchnia tych stref wynosi 628,94 ha co stanowi 2,5 % całej powierzchni Gminy. Wśród tych stref największą sumarycznie powierzchnię zajmuje strefa zabudowy zagrodowej, najmniejszą strefa zabudowy wielorodzinnej.

Najmniejszą powierzchnię stanowi strefa infrastruktury technicznej co stanowi powierzchnię 1,54 ha.

Poniżej zestawienie powierzchniowe i procentowe udziału poszczególnych stref w powierzchni Gminy.

