ZARZĄD GMINY W KRUKLANKACH

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENÓW BUDOWNICTWA MIESZKALNEGO, REKREACYJNEO I TURYSTYCZNEGO

WE WSI KRUKLANKI

PRZY ULICY WCZASOWEJ.

Centrum Usług Projektowych
Maria i Kazimierz Olchowscy s.c.
11-500 Giżycko, ul. Dąbrowskiego 3A
Projektant:
mgr inż. arch. Maria Olchowska
upr. urb. 1448/94

Uchwała nr XXXIV/222/02
Rady Gminy w Kruklankach
z dnia 12 września 2002 r.
/Dz. Urz. Woj. Warm. – Mazur. Nr 134
z dnia 21 października 2002 r., poz. 1870

Załącznik Nr 8 do protokółu
Nr XXXIV / 02 z dnia 12 września 02r.
Rady Gminy w Kruklankach

Uchwała Nr XXXIV / 222 / 02
Rady Gminy w Kruklankach
z dnia 12 września 2002r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów budownictwa mieszkalnego, rekreacyjnego i turystycznego w obrębie wsi Kruklanki, przy ulicy Wczasowej.

Na podstawie art.26 ustawy z dnia 7 lipca 1994 roku o zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz.U. z 1999r. Nr 15, poz. 139 z późniejszymi zmianami) oraz art.18 ust.2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2001r. Nr 142, poz.1591), Rada Gminy w Kruklankach uchwala, co następuje:

ROZDZIAŁ I
Ustalenia ogólne

§ 1

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części wsi Kruklanki, przy ulicy Wczasowej, zwany dalej planem, w granicach określonych na rysunku planu w skali 1:1 000, stanowiącym załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały..
2. Plan o którym mowa stanowi zmianę miejscowego planu ogólnego gminy Kruklanki, uchwalonego uchwałą Nr XX/93/88 z dnia 25 stycznia 1988 r. (Dz.Urz.Woj. Suw.Nr 3, poz.10) w granicach obszaru określonego na rysunku planu.

§ 2

1. Celem regulacji zawartych w ustaleniach planu jest:
   1) określenie warunków realizacji zabudowy mieszkaniowej, rekreacyjnej i turystycznej,
   2) ochrona interesów publicznych w zakresie ochrony środowiska przyrodniczego i krajobrazu.

§ 3

1. Przedmiotem ustaleń planu są:

   1) teren projektowanej zabudowy mieszkaniowej i turystycznej, oznaczony na rysunku planu symbolem 1MN/UT,
   2) teren istniejącej zabudowy zagrodowej adaptowanej na cele turystyki, oznaczony symbolem 2MR/UT,
   3) teren istniejącej i projektowanej zabudowy turystycznej i mieszkaniowej, oznaczony symbolem 3MN/UT,
   4) teren istniejącej zabudowy mieszkaniowej i turystycznej, oznaczony symbolem 4MN/UT,
   5) tereny istniejących dróg publicznych, oznaczone symbolem 1KP i 2KD,
   6) tereny rzeki Sapiny ze strefą ochronną, oznaczoną odpowiednim oznaczeniem graficznym na rysunku planu,
   7) przebieg linii energetycznej 15kV ze strefą uciążliwości oraz zasady obsługi infrastruktury technicznej,
   8) warunki zagospodarowania terenu i zasady kształtowania zabudowy.

§ 4

1. Następujące oznaczenia graficzne w rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:
   1) granice terenu objętego planem,
   2) oznaczenia i linie rozgraniczające tereny o różnych zasadach użytkowania, w tym pasy drogowe,
   3) nieprzekraczalne linie zabudowy',
   4) linie podziału geodezyjnego,
   5) granice strefy ochronnej rzeki Sapiny,
   6) przebieg linii energetycznej 15kV ze strefą uciążliwości

ROZDZIAŁ II

PRZEPISY DOTYCZĄCE CAŁEGO OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM

§ 5

Plany realizacyjne oraz projekty techniczno-technologiczne budowy i adaptacji obiektów nadzorowanych przez Inspekcję Sanitarną należy uzgadniać z Powiatową Stacją Sanitarno – Epidemiologiczną.

I. Ustalenia w zakresie zasad ochrony środowiska przyrodniczego

§ 6

1. W zakresie ochrony środowiska przyrodniczego i krajobrazu, ustala się:
   1) zakaz odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do gruntu i wód powierzchniowych
   2) ochrona środowiska przed odpadami w ramach rozwiązań technicznych przewidzianych dla całej gminy Kruklanki.
   3) wprowadza się kategoryczny zakaz lokalizacji obiektów i urządzeń należących do inwestycji uciążliwych dla środowiska i ludzi,
   4) zakaz stosowania żużla piecowego do utwardzania dróg, parkingów, ciągów pieszo-jezdnych,
   5) zakazuje się wznoszenia wszelkich obiektów budowlanych, których forma jest obca architekturze regionalnej,
   6) nakazuje się adaptację istniejącego obiektu inwentarskiego na cele związane z turystyką,
   7) zakaz wyrębu zadrzewień poza przypadkami uzasadnionymi,
   8) zakazuje się stosowania chemicznych środków ochrony roślin I i II klasy toksyczności oraz środków chwastobójczych
   9) wprowadzanie nowych nasadzeń zieleni gatunkami rodzimymi

2. Ustala się strefę ochronną rzeki Sapiny, w odległości nie mniejszej niż.20m od linii brzegowej, przedstawionej na rysunku planu, w której zabrania się:
   1) prowadzenia wszelkiej działalności szkodliwej dla środowiska,
   2) wznoszenia wszelkich trwałych obiektów budowlanych z wyłączeniem infrastruktury technicznej i elementów małej architektury
   3) wyrębu zadrzewień, poza przypadkami uzasadnionymi względami sanitarnymi, estetycznymi lub bezpieczeństwa publicznego,
   4) stosowania chemicznych środków ochrony roślin i środków chwastobójczych.
   5) wykonywania jakichkolwiek prac ziemnych.

II. Ustalenia w zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy

§ 7

1. Na każdej działce, według zasad wskazanych na rysunku planu, projektuje się tylko jeden budynek mieszkalny lub mieszkalno-pensjonatowy, funkcję gospodarczą, garażową łączy się z podstawową bryłą budynku.
2. W budynkach mieszkalnych lub mieszkalno-pensjonatowych jako dodatkowe mogą być realizowane funkcje usługowe nieuciążliwe (np. fryzjer, zegarmistrz itp.), a także nieuciążliwe usługi w zakresie handlu i gastronomii.
3. W obrębie działki min. 60% powierzchni terenu winno stanowić powierzchnię biologicznie czynną
4. Powierzchnie wymagające utwardzenia winny posiadać nawierzchnie przepuszczalne,
5. Ogrodzenia nie mogą przekraczać wysokości 1,20m od poziomu terenu, obowiązuje zakaz stosowania ogrodzeń pełnych i betonowych. Postuluje się ogrodzenie z siatki lub drewna ukryte w żywopłocie.
6. Wprowadzenie regionalnej formy architektury budynków z zachowaniem poniższych ustaleń:
   a) obiekt mieszkalny lub mieszkalno-pensjonatowy winien charakteryzować się następującymi cechami:
      - wysokość budynku od poziomu istniejącego terenu nie może przekraczać 8m,
      - dłuższa ściana budynku i kierunek kalenicy, równoległe do ulicy Wczasowej.
      - powierzchnia zabudowy w granicach 100 – 300 m^2,
      - maksymalna ilość kondygnacji 2, w tym poddasze użytkowe,
      - zaleca się rozczłonkowaną bryłę budynku,
      - główne połacie dachowe muszą być pochylone pod kątem około 45°
      - dachy muszą być pokryte dachówką ceramiczną lub jej imitacją w kolorze czerwono-ceglastym,
      - elewacje należy wykonać z tynków w kolorze białym lub jasnych kolorach pastelowych, ewentualnie z kamienia lub drewna.
   b) domki kempingowe (i rekreacyjne) winny charakteryzować się następującymi cechami:
      - wysokość od poziomu terenu nie może przekraczać 6m,
      - dach dwuspadowy o kącie nachylenia połaci 25 – 45°,
      - powierzchnia zabudowy w granicach 30 – 80m^2,
      - maksymalna ilość kondygnacji: 1 plus poddasze użytkowe,

III. Ustalenia w zakresie obsługi przez infrastrukturę techniczną

§ 8

1. Zaopatrzenie w wodę z istniejącego wodociągu wiejskiego

2. Ustala się następujące zasady usuwania odpadów komunalnych:
   1) Usuwanie ścieków komunalnych do projektowanego systemu kanalizacji sanitarnej z przesyłem ścieków do oczyszczalni w Giżycku
   2) Gromadzenie i usuwanie odpadów stałych w małych kontenerach i wywożenie na gminne wysypisko lub na innych warunkach ustalonych przez władze gminne

3. Zasilanie w energię elektryczną:
   1) Na terenie objętym opracowaniem przy ul. Wczasowej znajduje się słupowa stacja transformatorowa Nr 1264 oraz napowietrzna linia nN.

2) Zasilanie w energię elektryczną projektowanych domów letniskowych na terenie oznaczonym 2MR/UT, oraz 3 MN/UT i 4 MN/UT będzie mogło odbywać się z istniejącej linii nN po przystosowaniu jej do zwiększonego obciążenia (tj. wymianie istniejących przewodów 4 x Al 35mm^2 na AsXSn4 x 70 mm^2).
3) Zasilanie w energię elektryczną projektowanych budynków na terenie oznaczonym symbolem 1MN/UT wymagać będzie dobudowy odcinka linii napowietrznej nN AsXSn 4 x 70mm^2 długości około 45m w przypadku jednego właściciela obiektów lub 200m w przypadku wielu właścicieli.
4) Doprowadzenie energii elektrycznej do poszczególnych obiektów należy realizować na podstawie warunków przyłączenia określonych przez ZEB S.A. Rejon Energetyczny Giżycko.
5) Przez teren oznaczony MN/UT przebiega napowietrzna linia SN 15kV. Lokalizacja wszelkich obiektów w sąsiedztwie istniejących linii energetycznych musi zapewnić spełnienie wymogów Polskiej Normy PN – 75/E – 5100 i PN-E-05100-1. Zaleca się lokalizację budynków w odległości minimum 6m od skrajnego przewodu linii SN.
6) W przypadku kolizji projektowanych obiektów z urządzeniami energetycznymi należy je przebudować i dostosować do projektowanego zagospodarowania przestrzennego zgodnie z obowiązującymi przepisami i normami.
7) Proponowane zmiany należy traktować jako orientacyjne. Trasy uzbrojenia mogą ulec zmianie na etapie realizacji projektu budowlanego.
8) Projektowany przebieg linii energetycznych przedstawiono na rysunku planu.

4. Zaopatrzenie w ciepło ze źródeł na paliwo ekologiczne z zakazem wyposażania projektowanych obiektów w lokalne niskosprawne i zanieczyszczające środowisko kotłownie.
5. Łączność telefoniczna na warunkach operatora sieci, na pisemny wniosek Inwestora
6. Dopuszcza się prowadzenie innych elementów uzbrojenia terenu w oparciu o obowiązujące przepisy bez konieczności wprowadzenia zmian do planu.

§ 9

1. W zakresie komunikacji obowiązują przebiegi i szerokość pasów drogowych w liniach rozgraniczających.
2. Zakazuje się stosowania żużla na drogach, ciągach pieszych i parkingach.

ROZDZIAŁ III
Przepisy szczegółowe, dotyczące poszczególnych terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi

§ 10

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1 MN/UT** ustala się:
   a) lokalizację jednego obiektu o funkcji mieszkalnej lub mieszkalno-pensjonatowej.
   b) budowę nie więcej niż 10-domków kempingowych stanowiących bazę o łącznej liczbie miejsc noclegowych nie przekraczającej 40.
   c) zamiennie (alternatywnie) na rysunku planu przedstawiono wydzielenie działki zabudowy mieszkalnej z możliwością ustawienia 4 domków kempingowych i podział pozostałego terenu na maksimum 4 działki rekreacyjne (możliwy po zrealizowaniu dojazdu z drogi 2KD – jak na rysunku planu).
   d) w strefie uciążliwości linii energetycznej 15kV zabrania się wznoszenia jakichkolwiek obiektów i nasadzeń zieleni wysokiej.
2. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **2MR/UT** ustala się:
   a) adaptację, wymianę lub rozbudowę istniejących obiektów na potrzeby turystyki,
   b) budowę nie więcej niż 8 domków kempingowych stanowiących bazę o łącznej liczbie miejsc noclegowych nie przekraczającej 32.

3. Dla terenu oznaczonego symbolem **3MN/UT** ustala się:
   a) dla działki o nr 176/4:
      - adaptuje się istniejące domki kempingowe i budynek sanitariatu,
      - planuje się budynek mieszkalny lub mieszkalno-pensjonatowy,
      - obiekt o funkcji mieszkalnej zlokalizować między drogą a projektowanym kolektorem sanitarnym
      - wycinka zieleni w uzasadnionych przypadkach za zgodą odpowiednich organów
   b) dla działki o nr 176/5:
      - planuje się jeden obiekt o funkcji mieszkalnej lub mieszkalno-pensjonatowej.
      - planuje się nie więcej niż 4 domki kempingowe.
      - obiekt o funkcji mieszkalnej zlokalizować między drogą a projektowanym kolektorem sanitarnym.
      - wycinka zieleni w uzasadnionych przypadkach za zgodą odpowiednich organów.
4. Dla terenu oznaczonego symbolem **4MN/UT** ustala się:
   a) adaptuje się istniejące obiekty z możliwością wymiany i rozbudowy na potrzeby turystyki,
   b) planuje się nie więcej niż 5 domków campingowych na działce o nr 176/6 i ewentualnie 1 domek na dz. o nr 175,
   c) wycinka zieleni możliwa tylko w celach pielęgnacyjnych i sanitarnych za zgodą właściwych organów.

§ 11

1. Ustala się tereny zieleni parkowej, oznaczone na rysunku planu symbolem **5ZP**
2. W zakresie przeznaczenia podstawowego ustala się funkcje ochronne – ochrona wód rzeki Sapiny.
3. W zakresie przeznaczenia dopuszczalnego możliwa jest lokalizacja podziemnych sieci infrastruktury technicznej, ścieżki zdrowia, ciągów spacerowych, elementów małej architektury
4. Ustala się następujące warunki zagospodarowania terenu:
   1) nakazuje się wprowadzenie rodzimych drzew i krzewów oraz zakrzaczeń
   2) zakaz zmiany linii brzegowej rzeki,
   3) obowiązuje zakaz zabudowy kubaturowej,
   4) nakaz udostępnienia swobodnego przejścia nad rzeką, zakaz grodzenia pasa w odległości min.1,5m od brzegu rzeki.

§ 12

1. Ustala się teren istniejących zadrzewień, oznaczony na rysunku planu symbolem **6RL**

§ 13

1. Ustala się tereny oznaczone na rysunku planu symbolem **K** o podstawowym przeznaczeniu pod komunikację z dopuszczeniem podziemnych przebiegów sieci infrastruktury technicznej przy zachowaniu wymagań przepisów szczególnych.
2. Dla poszczególnych terenów ustala się:
   1KP – droga publiczna, szerokość w liniach rozgraniczających 15,0m, szerokość jezdni 6,0m. Nieprzekraczalna linia zabudowy od zewnętrznej krawędzi jezdni - 8m
   2KD – droga publiczna. Szerokość w liniach rozgraniczających min. 10,0m, szerokość jezdni 6,0m. Nieprzekraczalna linia zabudowy od zewnętrznej krawędzi jezdni - 6m.

ROZDZIAŁ IV
Przepisy końcowe

§ 14

W stosunku do terenów objętych niniejszym planem oraz w oparciu o art. 8 ust.2 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym tracą moc ustalenia i rysunek miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego Gminy Kruklanki, uchwalonego Uchwałą Nr XX/93/88 z dnia 25 stycznia 1988r. (Dz.Urz.Woj.Suw. Nr 3, poz. 10).

§ 15

Uchwala się stawkę procentową, służącą naliczeniu jednorazowej opłaty, o której mowa w art.36 ust.3 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 5% (słownie: pięć procent).

§ 16

Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Zarządowi Gminy Kruklanki.

§ 17

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

Przewodniczący Rady Gminy
Edward Przyłucki

Urząd Gminy w Kruklankach
Zgodność z oryginałem stwierdzam
17.09.02r. Podinspektor
data podpis
Alina Sokołowska

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO BUDOWNICTWA MIESZKALNEGO, REKREACYJNEGO I TURYSTYCZNEGO WE WSI KRUKLANKI PRZY UL. WCZASOWEJ

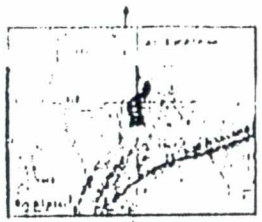
MAPA SYTUACYJNO-WYSOKOŚCIOWA

do celów projektowych skala 1:1000

Województwo Warmińsko-mazurskie
Gmina: Kruklanki
Obręb: Kruklanki

działki nr: 40, 176/7, 176/3, 177, 176/4, 176/5, 176/6

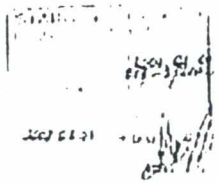
ZAŁĄCZNIK NR 1
DO UCHWAŁY NR / / 2002
Z DNIA
RADY GMINY W KRUKLANKACH



SZKIC ORIENTACYJNY skala 1:2000

Wykonawca:

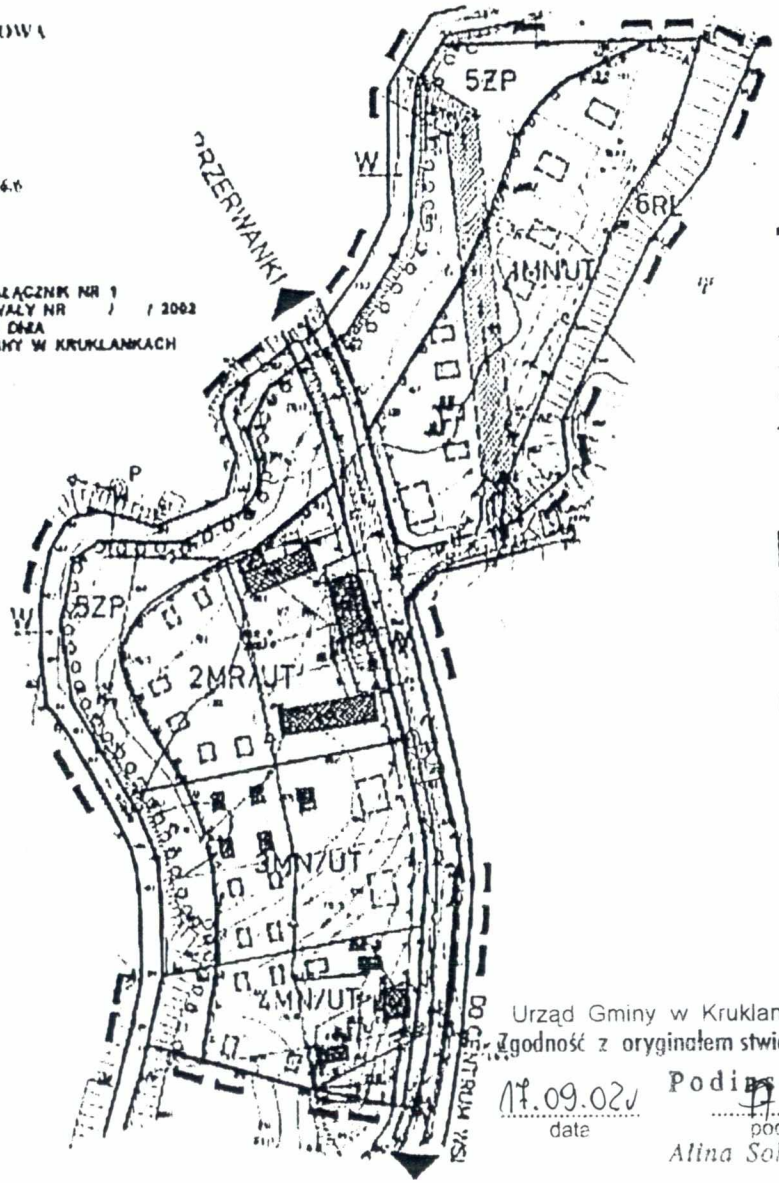
Data opracowania: 2002
Miejscowość: Kruklanki



SZKIC ORIENTACYJNY skala 1:2000

Wykonawca:

Data opracowania: 2002
Miejscowość: Kruklanki



Skala zmniejszona

0 10 20 30 40 50 60 70 80 90 100

LEGENDA
OZNACZENIA OGÓLNE

- granice opracowania
- linie rozgraniczające tereny o różnym sposobie użytkowania
- linie podziałów wewnętrznych: istniejące, postulowane
- linie zabudowy nieprzekraczalne
- ciąg pieszy
- strefa ochronna rzeki Sapiny

UŻYTKOWANIE TERENÓW

- 4MN/UT — tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (mieszkalno-pensjonatowej) i turystycznej
- 2MR/UT — tereny zabudowy zagrodowej adaptowanej na cele turystyki
- ZP, RL — tereny zieleni parkowej
- KP, KD — tereny dróg
- W — tereny rzeki Sapiny
- istniejące budynki mieszkalne, gospodarcze
- postulowana lokalizacja budynków mieszkalnych (mieszkalno-pensjonatowych, agroturystycznych)

INFRASTRUKTURA TECHNICZNA

- istniejąca linia energetyczna SN (ze strefą uciążliwości)
- istniejąca linia energetyczna nN
- istniejąca sieć wodociągowa
- projektowany rurociąg tłoczny
- projektowana sieć kanalizacyjna
- projektowana przepompownia ścieków
- projektowana linia energetyczna

Urząd Gminy w Kruklankach
Zgodność z oryginałem stwierdzam
17.09.02r
data
Podinspektor
podpis
Alina Sokołowska