MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO USŁUG TURYSTYCZNYCH, BUDOWNICTWA MIESZKANIOWEGO I MIESZKALNO-PENSJONATOWEGO („JAKUB")

W OBRĘBIE WSI KRUKLANKI

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

Uchwała nr IV/22/03
Rady Gminy Kruklanki
z dnia 14 lutego 2003 r.
/Dz. Urz. Woj. Warm.-Mazur. Nr 44
z dnia 3 kwietnia 2003, poz. 596

Załącznik nr 5 do protokołu nr IV/03
z sesji Rady Gminy Kruklanki z
dnia 14 lutego 2003r

UCHWAŁA NR IV /22 / 03
RADY GMINY KRUKLANKI
z dnia 14 lutego 2 003 roku

w sprawie: uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego usług turystycznych, budownictwa mieszkaniowego i mieszkalno- pensjonatowego („JAKUB")

Na podstawie art. 18 ust.2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591) oraz art. 26 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz.U. Nr 15 z 1999 r., poz. 139, z późn. zmianami)

- **Rada Gminy Kruklanki uchwala, co następuje:**

Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części wsi Kruklanki w granicach przedstawionych na rysunku planu w skali 1: 500, stanowiącym załącznik do niniejszej uchwały, o następujących ustaleniach:

§ 1

1. Ustalenia ogólne

1.1. Ustalenia niniejszego planu dotyczą działek o nr ewidencyjnych: 224/7; 227/3; 228; 229/1; 229/2; 230/1; 230/3; 230/4, 231/1; 224/18.

1.2. Celem regulacji zawartych w ustaleniach planu jest:
1) umożliwienie podziału istniejących usług turystycznych i przeznaczenie wolnych terenów na potrzeby zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub mieszkalno-pensjonatowej,
2) ustalenie zasad zagospodarowania terenu.

1.3. Przedmiotem ustaleń planu jest:
1) teren usług turystycznych z istniejącymi domkami turystycznymi, oznaczony na rysunku planu symbolem UTL,
2) teren pawilonu kolonijnego, adaptowanego na potrzeby usług turystycznych (pensjonatowych, hotelowych) lub zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczony na rysunku planu symbolem UT,
3) teren istniejącej stołówki, planowanych usług gastronomicznych i handlowych, oznaczony na rysunku planu symbolem UG/UH,
4) tereny planowanej zabudowy mieszkalnej jednorodzinnej lub pensjonatowo-mieszkalnej i usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolami MN/MP,
5) tereny planowanych miejsc postojowych dla samochodów, oznaczone na rysunku planu symbolami KS,
6) tereny komunikacyjne, oznaczone graficznie na rysunku planu i symbolem KD,
7) uzbrojenie w infrastrukturę techniczną.

1.4. Zastosowane na rysunku planu oznaczenia graficzne są obowiązującymi ustaleniami planu:
1) granice terenu objętego planem,

2) linie rozgraniczające tereny o różnym sposobie użytkowania, oznaczone jako ściśle określone,
3) nieprzekraczalne linie zabudowy - linie których nie wolno przekroczyć przez najdalej wysunięte elementy głównej bryły budynku, takie jak: podesty, tarasy, balkony, schody, pochylnie itp.

1.5. Linie rozgraniczające tereny o różnym sposobie użytkowania – orientacyjne oraz postulowane linie podziału wewnętrznego, przedstawione na rysunku planu, mogą być zmienione i uściślone na etapie realizacji podziału geodezyjnego terenu na działki.

1.6. Mając na uwadze położenie i uwarunkowania obszaru objętego planem ustala się:
1) na działkach zabudowy o powierzchni mniejszej niż 800m^2 zakaz wznoszenia wolno stojących wiat, szop, budynków gospodarczych i garaży, należy w/w funkcję łączyć z podstawową bryłą budynku,
2) zakaz wznoszenia obiektów, których forma jest obca architekturze regionalnej,
3) w obrębie działki budowlanej min. 60% powierzchni winny stanowić tereny biologicznie czynne,
4) zakaz wprowadzania przedsięwzięć wpływających szkodliwie na środowisko,
5) na działkach zabudowy pensjonatowo-mieszkalnej, mieszkalnej dopuszcza się lokalizację jedynie takich usług, których strefa uciążliwości mieści się w granicach własnej działki,
6) zakaz utwardzania ciągów pieszych i dróg żużlem piecowym,
7) zaleca się ograniczenie emisji pyłów i gazów poprzez stosowanie paliwa ekologicznego w lokalnych kotłowniach (pompy ciepła, olej opałowy, gaz propan-butan, drewno itp.)
8) wycinka istniejących drzew w celach pielęgnacyjnych z zastosowaniem przepisów szczególnych,
9) wysokość projektowanych ogrodzeń poszczególnych działek maksymalnie do 1,3m, zakaz ogrodzeń pełnych i betonowych, zaleca się ogrodzenia z siatki lub drewna - ukryte w zieleni.

§ 2

2. Ustalenia szczegółowe dla terenów w granicach opracowania planu

UTL tereny istniejących domków turystycznych do adaptacji. Istnieje możliwość wprowadzenia nowych domków, pod warunkiem, że architektura ich będzie nawiązywała do charakteru istniejących. Dopuszcza się wprowadzenie dodatkowej kondygnacji domków - poprzez nadbudowę dachów. Umożliwia się wydzielenie działek: z istniejącymi domkami dla różnych właścicieli z przeznaczeniem pod funkcję turystyczną (domki pod wynajem), działek zabudowy mieszkalnej jednorodzinnej lub działek mieszkalno-pensjonatowych.
W północno zachodniej części konturu planuje się recepcję z funkcją mieszkalną i miejsca postojowe dla samochodów.
Dopuszcza się wydzielenie w północno-wschodniej części konturu istniejącego obiektu o funkcji magazynowej jako odrębnej działki z przeznaczeniem pod funkcję gastronomiczną, pensjonatowo-mieszkalną lub inną związaną z turystyką pod warunkiem zapewnienia dojazdu zakończonego sięgaczem do zawracania samochodów. Postuluje się nadbudowę użytkowego dachu nad istniejącym obiektem. Dach o kącie nachylenia połaci 35 – 50°.

UG/UH teren istniejącej stołówki do adaptacji, rozbudowy lub wymiany budynku. Istnieje możliwość wprowadzenia funkcji handlowej, gastronomicznej, mieszkalnej lub innych nieuciążliwych usług związanych z funkcją turystyczną.

Ui , UI teren istniejącej skarpy i plaży. W sąsiedztwie stacji transformatorowej (na terenie UI) planuje się ogólnodostępny sanitariat oraz obiekty związane z wypożyczaniem sprzętu turystycznego, gastronomią, handlem.

UT teren istniejącego pawilonu kolonijnego do adaptacji na cele pensjonatowe, mieszkalne. Istnieje możliwość wprowadzenia innych nieuciążliwych usług związanych z funkcją turystyczną.
Budynek maksymalnie do 3 kondygnacji, łącznie z poddaszem użytkowym.
Miejsca postojowe zabezpiecza teren o symbolu KS. Od strony drogi dojazdowej stworzyć zatokę na 4 stanowiska postojowe. Zabezpieczenie miejsc postojowych dla samochodów w granicach działki musi spełniać odległości wynikające z przepisów szczególnych, co wiąże się z wydzieleniem odpowiedniej powierzchni działki.

MN/MP tereny planowanej zabudowy mieszkalnej jednorodzinnej, letniskowej lub domków turystycznych (postulowane zasady podziału terenu na działki budowlane wskazano na rysunku planu). Dopuszcza się zamiennie wprowadzenie zabudowy mieszkalno-pensjonatowej poprzez łączenie dwóch lub większej ilości działek zabudowy mieszkalnej. Projektowane budynki parterowe z dachami dwuspadowymi o kącie nachylenia połaci od 27 do 50°. W zagospodarowaniu działek należy uwzględnić odpowiednią ilość miejsc postojowych dla samochodów.

KS teren planowanych miejsc postojowych dla samochodów. Zaleca się wkomponowanie w istniejące i projektowane zadrzewienia.

ZN teren istniejącego ciągu pieszego z zielenią towarzyszącą.

§ 3

3. Ustalenia w zakresie ochrony środowiska przyrodniczego:

3.1. Na terenie objętym opracowaniem obowiązują zakazy dotyczące obszarów chronionego krajobrazu na terenie województwa warmińsko-mazurskiego ustalone Rozporządzeniem Nr 37 Wojewody Warmińsko-Mazurskiego z dnia 12 lipca 2002r. (Dz.Urrz. Woj. Warm. Mazurskiego Nr 87 z dnia 16 lipca 2002r.

3.2. Ochrona środowiska przed odpadami realizowana będzie w ramach rozwiązań technicznych przewidzianych dla całej gminy

3.3. Odprowadzenie ścieków komunalnych projektowanym kolektorem sanitarnym z przesyłem ścieków do oczyszczalni w Giżycku.

§ 4

4. Ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej:

4.1. Zaopatrzenie w wodę – z istniejącego wodociągu komunalnego,

4.2. Odprowadzenie ścieków kolektorem sanitarnym do oczyszczalni w Giżycku.

4.3. Doprowadzenie energii elektrycznej do poszczególnych obiektów należy realizować na podstawie warunków przyłączenia określonych przez ZEB S.A. Rejon Energetyczny Giżycko.

1) zasilanie w energię elektryczną projektowanych obiektów będzie mogło odbywać się projektowanymi liniami kablowymi (w wyjątkowych wypadkach napowietrznymi) z istniejącej stacji transformatorowej Nr 629.
2) przez teren objęty opracowaniem przebiega napowietrzna linia 15kV. Lokalizacja wszelkich obiektów w sąsiedztwie istniejących linii energetycznych musi zapewnić spełnienie wymogów Polskiej Normy PN-75/E–5100 i PN-E–05100-1
3) w przypadku kolizji projektowanych obiektów z urządzeniami energetycznymi należy je przebudować i dostosować do projektowanego zagospodarowania przestrzennego zgodnie z obowiązującymi przepisami i normami.

4.4. Ogrzewanie nowych budynków planuje się w oparciu o własne, indywidualne kotłownie na paliwo ekologiczne oraz wkłady kominkowe.

4.5. Gromadzenie odpadów stałych w małych kontenerach i wywożenie na gminne wysypisko lub na innych zasadach ustalonych dla całej gminy

4.6. Ustalenia dotyczące komunikacji:

1) dla planowanej zabudowy w południowo-zachodniej części opracowania wydziela się tereny komunikacyjne jako dojazd do drogi publicznej, oznaczony symbolem KD o szerokości w liniach rozgraniczających nie mniejszej niż 7m.
2) dla pozostałych wydzielanych działek budowlanych należy zapewnić dojście i dojazd umożliwiający dostęp do drogi publicznej przynajmniej w postaci ciągu pieszo-jezdnego o szerokości nie mniejszej niż 5m.
3) ustala się, że planowane ciągi piesze (pieszo-rowerowe) oznaczone graficznie na rysunku planu powinny wynosić nie mniej niż 3,5m.

4.7. Proponowane trasy uzbrojenia należy traktować jako orientacyjne, które mogą ulec zmianie na etapie realizacji projektu budowlanego.

4.8. Dopuszcza się prowadzenie innych elementów uzbrojenia terenu w oparciu o obowiązujące przepisy bez konieczności wprowadzania zmian do planu (nie dotyczy to gospodarki ściekowej).

§ 5

5. Przepisy końcowe

5.1. Uchwala się stawkę procentową, służącą naliczeniu jednorazowej opłaty, o której mowa w art.36 ust.3 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 0% /słownie: zero procent/.

5.2. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Kruklanki.

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

Przewodniczący Rady Gminy

PRZEWODNICZĄCY RADY GMINY

Stanisław Gąsior

KRUKLANKI

GMINA KRUKLANKI

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENU USŁUG TURYSTYCZNYCH, ZABUDOWY MIESZKALNEJ I MIESZKALNO- PENSJONATOWEJ („JAKUB")

