Uchwała Nr XXVI/191/2013
Rady Gminy Kruklanki
z dnia 29 listopada 2013

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu przy ulicy Dworcowej w Kruklankach.

Na podstawie art.20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U z 2012r., poz.647, poz.951, poz.1445, z 2013r. poz.21, poz. 405) oraz art.18 ust.2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity: Dz. U. z 2001r. Nr 142, poz.1591; zmiany: Dz. U. z 2002r, Nr 23, poz.220, Nr 62, poz.558, Nr 113, poz.984, Nr 153, poz.1271, Nr 214, poz.1806; z 2003r. Nr 80, poz.717, Nr 162, poz.1568: z 2004r Nr 102, poz.1055, Nr 116, poz.1203, Nr 167, poz.1203, Nr 167, poz.1759, z 2005r. Nr 172, poz.1441, Nr 175, poz.1457, z 2006r, Nr 17, poz.128, Nr 181, poz.1337; z 2007r. Nr 48, poz.327, Nr 138, poz..974 i Nr 173, poz.1218; z 2008r. Nr 180, poz.1111, Nr 223, poz.1458; z 2009r. Nr 52, poz.420, Nr 157, poz.1241; z 2010r. Nr 28, poz.142 i 146, Nr 40, poz.230, Nr 106, poz.675; z 2011r Nr 21, poz.113, Nr 117, poz.679, Nr 134, poz.777, Nr 149, poz.887, Nr 217, poz.1281; z 2012r. poz 567, z 2013r., poz. 153), Rada Gminy Kruklanki uchwala co następuje:

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu przy ulicy Dworcowej w Kruklankach, przedstawiony w treści niniejszej uchwały i na rysunku planu w skali 1:1000, stanowiącym załącznik nr 1 do uchwały, stwierdzając że plan nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Kruklanki", uchwalonego uchwałą Nr XIV/89/2000 Rady Gminy Kruklanki z dnia 25 lutego 2000r.

2. Integralną częścią niniejszej uchwały są:

1) załącznik nr 2 – zawierający rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu;

2) załącznik nr 3 – zawierający rozstrzygnięcia o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

§ 2. Zakres i granice planu określa uchwała Nr V/31/11 Rady Gminy Kruklanki z dnia 29 marca 2011r., o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego działki nr 356/2 przy ulicy Dworcowej w Kruklankach.

§ 3. Przedmiotem regulacji prawnych zawartych w planie jest ustalenie zasad podziału działki ozn. nr geod. 356/2, położonej przy ulicy Dworcowej w Kruklankach oraz ustalenie przeznaczenia, zasad zabudowy i zagospodarowania terenów.

§ 4. Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

1) ustawie - należy przez to rozumieć ustawę z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;

2) przepisach odrębnych - należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz ograniczenia w dysponowaniu terenami wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych przy czym ustalenia planu należy rozpatrywać i stosować z uwzględnieniem tych przepisów;

3) terenie - należy przez to rozumieć teren o określonym przeznaczeniu, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi;

4) przeznaczeniu terenu - należy przez to rozumieć funkcję zabudowy oraz zasady zabudowy i zagospodarowania obowiązujące na wydzielonym terenie;

5) linii rozgraniczającej **-** należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku planu oddzielającą tereny o różnym przeznaczeniu;

6) nieprzekraczalnej linii zabudowy - należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku planu, której nie wolno przekroczyć przez najdalej wysunięte elementy budynku;

7) linii podziału wewnętrznego - należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku planu, która ilustruje zasadę podziału terenu na działki budowlane;

8) działce budowlanej - należy przez to rozumieć teren wydzielony granicami własnościowymi, który zgodnie z ustaleniami planu może być wykorzystany pod zabudowę;

9) zabudowie usługowej - należy przez to rozumieć obiekty warunkujące jakość życia mieszkańców w zakresie obiektów infrastruktury społecznej w tym: obiekty zamieszkania zbiorowego, kultury, oświaty, sportu, handlu, gastronomi, rzemiosła usługowego;

10) powierzchni biologicznie czynnej - należy przez to rozumieć nieutwardzoną i niezabudowaną powierzchnię pokrytą trwałą roślinnością na gruncie rodzimym.

Rozdział 1.
USTALENIA W ZAKRESIE PRZEZNACZENIA ORAZ ZASAD ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW

§ 5. Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczone na rysunku planu symbolem **MN.** Na tych terenach ustala się:

1) lokalizację na działce budowlanej, budynku mieszkalnego jednorodzinnego i budynku gospodarczego służącego do obsługi budynku mieszkalnego wraz z urządzeniami infrastruktury technicznej oraz elementami zagospodarowania terenu;

2) lokalizację usług w formie wbudowanego lokalu w budynku mieszkalnym lub wolnostojącego budynku usługowego w taki sposób, że działalność usługowa jest uzupełnieniem zabudowy mieszkaniowej oraz nie będzie uciążliwa dla mieszkańców i nie spowoduje uciążliwych oddziaływań na środowisko;

3) zabudowę należy kształtować do dwóch kondygnacji nadziemnych z ostatnią kondygnacją ukrytą w dachu wysokim i wysokością budynków od poziomu terenu do kalenicy dachu do 8,50m, wysokością budynków gospodarczych do 6m oraz poziomie posadowienia posadzki parteru do 0,60m;

4) dachy dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznych połaciach i kącie nachylenia połaci zawierającym się w przedziale od 35 do 45 stopni, pokryte dachówką ceramiczną lub materiałem imitującym dachówkę w kolorze ceglastej czerwieni;

5) do projektowanych budynków i urządzeń z nimi związanych należy zapewnić dojścia i dojazdy umożliwiające dostęp do drogi publicznej odpowiednio do przeznaczenia i sposobu użytkowania oraz wymagań dotyczących ochrony przeciwpożarowej określonych w przepisach odrębnych;

6) miejsca postojowe dla samochodów osobowych należy zlokalizować w ilości 2 m-ca stałego postoju dla budynku mieszkalnego w granicach własnej działki;

7) nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości min. 6m od linii rozgraniczającej tereny dróg;

8) maksymalna powierzchnia zabudowy – 30 % powierzchni terenu;

9) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 50 % powierzchni terenu;

10) na terenie oznaczonym symbolem **MN-1** dopuszcza się zabudowę i zagospodarowanie terenu łącznie z działką przyległą, położoną przy granicy opracowania planu.

§ 6. Wyznacza się teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zabudowy usługowej oznaczony na rysunku planu symbolem **MWU**. Na tym terenie ustala się:

1) lokalizację budynków mieszkalnych wielorodzinnych w formie małego zespołu mieszkaniowego z zabudową kształtowaną jako wolnostojąca lub (i) szeregowa wraz z urządzeniami infrastruktury technicznej oraz elementami zagospodarowania terenu;

2) lokalizację usług w formie wbudowanych lokali w budynkach mieszkalnych lub wolnostojących budynków usługowych w taki sposób, że działalność usługowa nie będzie uciążliwa dla mieszkańców oraz nie spowoduje uciążliwych oddziaływań na środowisko;

3) zabudowę należy kształtować od dwóch do trzech kondygnacji nadziemnych z ostatnią kondygnacją ukrytą w dachu wysokim i wysokością od poziomu terenu do kalenicy dachu do 12m oraz poziomie posadowienia posadzki parteru do 0,60m;

4) dachy dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznych połaciach i kącie nachylenia połaci zawierającym się przedziale od 30 do 45 stopni, pokryte dachówką ceramiczną lub materiałem imitującym dachówkę w kolorze ceglastej czerwieni;

5) nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości min.6m od linii rozgraniczających tereny dróg;

6) do projektowanych budynków i urządzeń z nimi związanych należy zapewnić dojścia i dojazdy umożliwiające dostęp do drogi publicznej odpowiednio do przeznaczenia i sposobu użytkowania oraz wymagań dotyczących ochrony przeciwpożarowej określonych w przepisach odrębnych;

7) należy zarezerwować tereny dla realizacji miejsc postojowych dla samochodów osobowych w ilości 1,5 m-ca na jedno mieszkanie i w ilości 2 m-ca/100m² pow. usługowej;

8) w zespole zabudowy mieszkaniowej należy urządzić tereny zieleni rekreacyjnej z placem zabaw dla dzieci i miejscami dostępnymi dla osób starszych i niepełnosprawnych w wielkości – min.10m² na 1 mieszkańca;

9) maksymalna powierzchnia zabudowy - 40% powierzchni terenu;

10) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 40% powierzchni terenu.

§ 7. Wyznacza się tereny dróg publicznych oznaczone na rysunku planu symbolami **KD i KD-1**. Na tych terenach ustala się:

1) urządzenie dróg gminnych dojazdowych (**KD**) o szerokości w liniach rozgraniczających 10m służących do obsługi projektowanych zespołów zabudowy;

2) poszerzenie pasów drogowych (**KD-1)** na potrzeby dróg przylegających do granicy planu;

3) zachowanie przebiegu istniejących oraz budowę projektowanych urządzeń infrastruktury technicznej.

§ 8. W granicach planu nie wyznacza się terenów pod budowę obiektów handlowych o powierzchni ogólnej większej niż 400m².

§ 9. Nieustalone w planie warunki zabudowy regulują (odpowiednio) właściwe przepisy budowlane.

Rozdział 2.
USTALENIA DOTYCZĄCE ZASAD OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO

§ 10. 1. Forma projektowanych budynków powinna nawiązywać do cech architektury mazurskiej bez ograniczeń w zakresie technologii przy zastosowaniu tradycyjnych materiałów wykończeniowych takich jak: cegła, kamień, drewno, tynki w barwach pastelowych, do pokrycia dachów dachówka ceramiczna lub materiał imitujący dachówkę w kolorze ceglastej czerwieni.

2. Ogrodzenia działek od strony dróg publicznych nie mogą być wyższe niż 1,60m. Dopuszcza się ogrodzenia ażurowe na podmurówce nie wyższej niż 30 cm wykonane z materiałów takich jak: cegła, kamień, drewno, metal. Zabrania się budowy ogrodzeń murowanych pełnych oraz z prefabrykatów betonowych.

3. Dopuszcza się umieszczanie szyldów reklamowych o powierzchni do 2,0m² na elewacjach budynków o funkcji usługowej.

4. Nie ustala się sposobu i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów. Korzystanie z nieruchomości nie może uniemożliwiać realizacji przeznaczenia określonego planem.

Rozdział 3.
USTALENIA W ZAKRESIE OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO

§ 11. 1. Teren objęty planem położony jest w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Krainy Wielkich Jezior Mazurskich oraz w odległości około 5km od Specjalnego Obszaru Ochrony Siedlisk Natura 2000 Ostoja Borecka (kod obszaru PLH 280016).

2. W granicach planu nie przewiduje się realizacji inwestycji mogących pogorszyć stan środowiska w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska.

3. Zasadę zrównoważonego rozwoju w granicach planu należy realizować poprzez następujące działania:

1) racjonalne wykorzystanie terenów przy zachowaniu i ochronie walorów przyrodniczych i krajobrazowych;

2) zachowanie odpowiednich parametrów i charakteru zabudowy;

3) ochronę gleb poprzez określenie minimalnej powierzchni biologicznie czynnej;

4) utrzymanie jakości powietrza poprzez wyłączenie wysokoemisyjnych systemów grzewczych;

5) zaopatrzenie w wodę do celów bytowych z gminnej sieci wodociągowej;

6) odprowadzenie ścieków poprzez podłączenie działek do gminnej sieci kanalizacji sanitarnej;

7) obowiązek przestrzegania normatywnego, dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku przyrodniczym;

8) prowadzenie gospodarki odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi oraz obowiązującymi w tym zakresie przepisami prawa miejscowego.

Rozdział 4.
USTALENIA W ZAKRESIE OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW

§ 12. 1. W obszarze objętym planem nie występują obiekty zabytkowe objęte prawną ochroną konserwatorską.

2. Obszar objęty planem pełnił niegdyś funkcję torowiska kolejowego i przylega do terenu na którym znajduje się budynek dawnego dworca kolejowego wpisany do gminnej ewidencji zabytków.

3. Parametry i wskaźniki nowej zabudowy oraz zagospodarowania terenu w obszarze planu powinny uwzględniać historyczne elementy w zakresie formy i gabarytów budynków, geometrii i pokrycia dachów oraz stosowanych lokalnie materiałów budowlanych, stolarki okiennej i drzwiowej, detalu architektonicznego oraz zdobnictwa stolarskiego, ciesielskiego i kowalskiego. Dopuszcza się zastosowanie nowoczesnych technologii przy zachowaniu wymienionych elementów.

Rozdział 5.
USTALENIA DOTYCZĄCE OBSŁUGI KOMUNIKACJI

§ 13. Obsługa komunikacyjna wydzielonych pod zabudowę terenów realizowana będzie z drogi gminnej przylegającej do obszaru objętego planem (ulica Dworcowa) oraz z projektowanych dróg dojazdowych oznaczonych symbolem KD.

Rozdział 6.
USTALENIA W ZAKRESIE REALIZACJI SYSTEMÓW INFRASRUKTURY TECHNICZNEJ

§ 14. 1. Zaopatrzenie w wodę należy zapewnić poprzez przyłączenie działek budowlanych do gminnej sieci wodociągowej.

2. Odprowadzenie ścieków sanitarnych z terenów w granicach planu powinno nastąpić poprzez przyłączenie działek budowlanych do gminnej sieci kanalizacji sanitarnej z przesyłem ścieków do oczyszczalni w miejscowości Giżycko. Nie zezwala się na stosowanie zbiorników na ścieki oraz indywidualnych oczyszczalni ścieków.

3. Wody opadowe i roztopowe z dachów budynków należy odprowadzić bezpośrednio do gruntu na terenie własnej działki natomiast przy odprowadzeniu wód opadowych z terenów mogących stanowić trwałe źródło zanieczyszczenia gruntu tj. z dróg dojazdowych i parkingów należy zastosować rozwiązania mające na celu ochronę wód powierzchniowych i podziemnych stosownie do wymagań przepisów ochrony środowiska.

4. Gospodarkę odpadami należy prowadzić z uwzględnieniem segregacji odpadów u źródeł ich powstania, zgodnie z przepisami odrębnymi oraz obowiązującymi w tym zakresie przepisami prawa miejscowego. Gromadzenie odpadów powinno się odbywać w pojemnikach na terenie własnej działki.

5. Zasilanie elektroenergetyczne należy realizować zgodnie z ustawą Prawo Energetyczne, poprzez istniejące i projektowane urządzenia elektroenergetyczne tj. linie SN i nN oraz stacje transformatorowe SN / nN:

1) projektowane urządzenia elektroenergetyczne powinny być lokalizowane na terenach publicznych lub w ramach poszczególnych inwestycji dla ich wewnętrznych potrzeb przy zapewnieniu do nich dostępu z drogi publicznej;

2) w przypadku kolizji projektowanych obiektów z urządzeniami elektroenergetycznymi należy je dostosować do projektowanego zagospodarowania terenu zgodnie z obowiązującymi normami i przepisami.

6. Urządzenia infrastruktury telekomunikacyjnej należy realizować jako podziemne z rozprowadzeniem w terenach przeznaczonych pod ciągi komunikacyjne. Występujące kolizje z siecią TP S.A. należy przebudować przestrzegając obowiązujących norm.

7. Zaopatrzenie w energię cieplną należy zapewnić z indywidualnych źródeł ciepła w oparciu o ekologiczne nośniki energii takie jak: olej opałowy, energia elektryczna, gaz, kolektory słoneczne, wkłady kominkowe opalane drewnem.

8. Gazyfikacja obszaru objętego planem będzie możliwa po spełnieniu technicznych i ekonomicznych warunków budowy sieci gazowej. W przypadku braku możliwości budowy sieci gazowej, zgodnie z ustawą Prawo Energetyczne, gazyfikacja na tym terenie może być realizowana w odrębnych umowach zawartych między przedsiębiorstwem gazowniczym a inwestorem:

1) w ciągach projektowanych ulic, w chodnikach lub pasie zieleni należy pozostawić rezerwę terenu pod lokalizację przyszłych gazociągów z uwzględnieniem wymogów zawartych w przepisach odrębnych.

9. Przebieg i parametry sieci po uwzględnieniu potrzeb poszczególnych terenów zostaną ustalone w projektach budowlanych opracowanych dla całego obszaru objętego planem. Sieci infrastruktury technicznej powinny być realizowane na wyznaczonych w planie terenach publicznych.

10. W granicach planu ustala się następujące inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej należące do zadań własnych gminy:

1) budowę, przebudowę i remonty gminnej sieci wodociągowej;

2) budowę gminnej sieci kanalizacji sanitarnej.

Rozdział 7.
USTALENIA W ZAKRESIE ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW ORAZ OGRANICZENIA W ICH UŻYTKOWANIU WYNIKAJĄCE Z PRZEPISÓW ODRĘBNYCH

§ 15. 1. Teren objęty planem położony jest w Obszarze Chronionego Krajobrazu Krainy Wielkich Jezior Mazurskich, w którym obowiązują ograniczania wynikające z przepisów dla obszarów objętych ochroną prawną.

2. Na obszarze objętym planem nie występują tereny górnicze, a także narażone na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożone osuwaniem się mas ziemnych.

Rozdział 8.
USTALENIA DOTYCZĄCE ZASAD I WARUNKÓW PODZIAŁU TERENU

§ 16. 1. Plan nie obejmuje obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości.

2. W granicach planu projektowany jest podział działki ozn. nr geod. 356/2 o powierzchni 4,7852ha:

1) podział terenu powinien spełniać warunki dla działki budowlanej przy czym wydzielona działka powinna mieć szerokość nie mniejszą niż 28m;

2) geometryczne zasady podziału zostały określone na rysunku planu poprzez linie rozgraniczające oraz linie podziałów wewnętrznych.

Rozdział 9.
WYMAGANIA WYNIKAJĄCE Z POTRZEB KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNEJ

§ 17. 1. Na terenach w granicach planu nie wyznacza się obszarów przestrzeni publicznej w rozumieniu przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Terenami publicznymi pozostają ustalone w planie tereny oznaczone na rysunku planu symbolami KD i KD-1.

2 Na wyznaczonych terenach publicznych przewiduje się realizację inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które stanowią zadania własne gminy.

Rozdział 10.
PRZEPISY KOŃCOWE

§ 18. Działka ozn. nr geod. 356/2 objęta granicą opracowania planu jest własnością Gminy Kruklanki. Dla terenu będącego własnością gminy, nie ustala się stawki dla naliczenia jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 19. 1. Uchwała wraz z załącznikami podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko-Mazurskiego.

2. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym.

§ 20. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Kruklanki.

Przewodniczący Rady Gminy
Kruklanki

Załącznik nr 2

do uchwały Nr XXVI/191/2013
Rady Gminy Kruklanki
z dnia 29 listopada 2013

Rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu przy ulicy Dworcowej w Kruklankach.

Do projektu w/w planu nie wniesiono uwag.

Załącznik nr 3
do uchwały Nr XXVI/191/2013
Rady Gminy Kruklanki
z dnia 29 listopada 2013

Rozstrzygnięcia o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

Zgodnie z art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012r., poz.647, poz.951, poz. 1445, z 2013r., poz. 21, poz. 405) Rada Gminy Kruklanki rozstrzyga o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, ujętych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego terenu przy ulicy Dworcowej w Kruklankach, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

§1. 1. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, służące zaspakajaniu zbiorowych potrzeb mieszkańców, stanowią zgodnie z ustawą o samorządzie gminnym zadania własne gminy.

2. Finansowanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy, nastąpi zgodnie z wieloletnim planem inwestycyjnym z budżetu gminy. Zakłada się możliwość pozyskiwania wsparcia finansowego ze środków zewnętrznych.