

**UCHWAŁA NR XXXIII/253/2014
RADY GMINY KRUKLANKI**

z dnia 7 listopada 2014 r.

w sprawie przyjęcia wyników „Analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym Gminy Krukłanki”

Na podstawie art. 15 ust.2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity: Dz. U. z 2013 poz. 594 z późn. zm.) oraz art.32 ust.2 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz. U. z 2012r. poz. 647 z późn. zm.) Rada Gminy Krukłanki uchwala co następuje:

§ 1. W oparciu o wyniki „Analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym Gminy Krukłanki”, stanowiącej załącznik nr 1 do niniejszej uchwały stwierdza się:

- 1) aktualność miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego Gminy Krukłanki,
- 2) celowość przystąpienia do zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Krukłanki.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Krukłanki.

§ 3. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Przewodniczący Rady Gminy

Stanisław Gąsior

WÓJT GMINY KRUKLANKI

A N A L I Z A

ZMIAN W ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM GMINY KRUKLANKI

Kruklanki, październik 2014r.

I. WPROWADZENIE

Kształtowanie i prowadzenie polityki przestrzennej na terenie gminy, w tym uchwalenie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, należy do zadań własnych gminy.

Gmina Kruklanki jest obszarem, w granicach którego jakość przestrzeni jest szczególnie cenna. Atrakcyjność środowiska naturalnego, unikatowe walory krajobrazowe, znaczna ilość jezior i duży kompleks leśny Puszczy Boreckiej stwarzające warunki do rozwoju turystyki i agroturystyki oraz peryferyjne położenie gminy są głównymi czynnikami determinującymi rozwój przestrzeni gminy Kruklanki.

Zachowanie ładu przestrzennego polegające na wyznaczeniu podstawowych kierunków działań przestrzennych, uwzględniających przede wszystkim potrzeby społeczności lokalnej, jest jednym z głównych zadań stawianych przed władzami samorządowymi.

Celem niniejszej analizy jest możliwość spojrzenia na zmiany jakie zaszły w przestrzeni gminy w okresie ostatnich 10 lat, jak również ocena uchwalonych dokumentów planistycznych tj. studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz wydanych decyzji o warunkach zabudowy i decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego, w zakresie ich wpływu na kształtowanie i prowadzenie polityki przestrzennej na terenie Gminy Kruklanki.

Podstawą opracowania analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy jest art. 32 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2012r. poz. 647 ze zm.).

Zgodnie z jego treścią, w celu oceny aktualności studium i planów miejscowych Wójt dokonuje analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy, ocenia postępy w opracowaniu planów miejscowych i opracowuje wieloletnie programy ich sporządzania w nawiązaniu do ustaleń studium, z uwzględnieniem decyzji o warunkach zabudowy i decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego oraz wniosków w sprawie sporządzenia lub zmiany planu miejscowego.

Wójt przekazuje radzie gminy wyniki analiz po uzyskaniu opinii gminnej komisji urbanistyczno-architektonicznej. Rada gminy podejmuje uchwałę w sprawie aktualności studium i planów miejscowych.

II. OPIS GMINY KRUKLANKI

Gmina Kruklanki położona jest w północno-wschodniej części województwa warmińsko-mazurskiego i zajmuje powierzchnię 20 100 ha.

Pod względem geograficznym znajduje się w makroregionie Pojezierza Mazurskiego, w Krainie Wielkich Jezior Mazurskich.

Ukształtowanie terenu Gminy Kruklanki charakteryzuje się dużym urozmaicheniem. Różnorodne formy geomorfologiczne tworzą malownicze naturalne krajobrazy. Południowa część gminy ma charakter lekko falistej równiny. Obszar wschodniej i północnej części gminy charakteryzuje się bardzo dynamiczną konfiguracją i jest najwyżej wyniesiony.

Gmina Kruklanki podobnie jak cała Polska leży w strefie klimatu umiarkowanego chłodnego. Warunki klimatyczne regionu należą do najzimniejszych w Polsce, poza regionem górskim. Rozkład średniej temperatury rocznej (6,2°C) wskazuje na wyraźny wpływ kontynentalny, najcieplejszym miesiącem jest tu lipiec (17°C), a najzimniejszym luty (-5,3°C). Pokrywa śnieżna zalega średnio 95 dni, a dni z temperaturą powietrza poniżej 0°C jest ponad 130. Okres zlodzenia jezior trwa od listopada-grudnia do kwietnia.

Obszar gminy charakteryzuje się dużym czasem „świecenia słońca”. Dienne średnie usłonecznienie w ciągu roku wynosi 4,2-4,8h/dobę. Na przeważającym obszarze gminy występują wiatry zachodnie.

Na klimat lokalny gminy Kruklanki znaczący wpływ mają zlokalizowane w jej granicach jeziora i rozległe kompleksy leśne. Jeziora mają łagodzący wpływ na temperatury powietrza,

przez co klimat lokalny cechuje się mniejszymi amplitudami temperatury oraz większą wilgotnością powietrza w związku z obecnością dużych kompleksów leśnych.

Ponad połowę obszaru gminy zajmują lasy (53,2 %) oraz kompleksy jezior. Znaczna część gminy Kruklanki położona jest w Obszarze Chronionego Krajobrazu Krainy Wielkich Jezior Mazurskich, w Obszarze Chronionego Krajobrazu Puszczy Boreckiej oraz w Specjalnym Obszarze Ochrony Siedlisk (SOOS) Natura 2000 Ostoja Borecka (kod obszaru: PLH 280016).

Obszar Ostoi Boreckiej obejmuje zwarty kompleks leśny Puszczy Boreckiej. Puszcza Borecka jest jednym z nielicznych dużych kompleksów leśnych w Polsce, gdzie dominują lasy liściaste i lasy mieszane ze znacznym udziałem świerka.

Polodowcowa rzeźba terenu jest tu bardzo urozmaicona, z licznymi wzgórzami moreny czołowej i zagłębieniami wypełnionymi torfowiskami oraz rynnami jezior. Wśród lasów niewielkie powierzchnie w dolinach cieków zajmują ekstensywnie użytkowane łąki, a także zarastające nieduże stawy.

Ilość mieszkańców gminy w 2014 roku wynosi 3205, przy czym 1328 osób (41%) mieszka we wsi Kruklanki. Podstawowy układ osadniczy gminy tworzą: wieś Kruklanki, wielofunkcyjny ośrodek obsługi gminy oraz położone nad jeziorami wsie o funkcjach turystyczno – rekreacyjnych tj. : Żywki, Sołtmany, Żywe, Brożówka, Jeziorowskie, Jasieniec, Żabinka i Grądy Kruklaneckie a także pozostałe wsie o funkcjach rolniczych. Na obszarach zwartej przestrzeni rolniczej zlokalizowana jest rozproszona (kolonijna) zabudowa zagrodowa.

Wiodącymi funkcjami gminy są:

- a). funkcja turystyczna i rekreacyjna rozwijająca się nad brzegami jezior: Gołdopiwo, Żywki, Sołtmany i Brożówka;
- b). funkcja ekologiczna obejmująca tereny Puszczy Boreckiej, jezior, dolin rzecznych i lasów;
- c). funkcja mieszkaniowa rozwijająca się w oparciu o istniejący układ osadniczy (w zwartej zabudowie wsi);
- d). funkcja rolnicza rozwijająca się na terenach rolniczej przestrzeni produkcyjnej.

III. ANALIZA PLANÓW MIEJSCOWYCH

Ustalenie przeznaczenia terenu, rozmieszczenie inwestycji celu publicznego oraz określenie sposobów zagospodarowania terenu i warunków zabudowy następuje w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego. Plan miejscowy uchwała rada gminy, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń studium.

Plan miejscowy jest aktem prawa miejscowego.

W studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Kruklanki uchwalonym uchwałą Nr XIV/89/2000 Rady Gminy Kruklanki z dnia 25 lutego 2000r., wskazano kierunki przekształceń i rozwoju struktury przestrzennej zagospodarowania gminy Kruklanki.

W studium wyodrębniono 5 stref zagospodarowania przestrzennego:

Strefa 1 :

„Obejmuje wieś Kruklanki, wielofunkcyjny ośrodek obsługi gminy. Wieś posiada wewnętrzną strukturę funkcjonalno-przestrzenną, w której wyróżnia się: centrum usługowo-administracyjne (...), tereny istniejących i projektowanych usług turystyczno-wypoczynkowych nad jeziorem Gołdopiwo oraz projektowanych w południowej części wsi. Nowa zabudowa mieszkaniowa, głównie jednorodzinna powinna rozwijać się w sąsiedztwie istniejącej, koncentrycznie do centrum usługowego, nowa zabudowa przemysłowa powinna rozwijać się w nawiązaniu do istniejących zakładów produkcyjnych w południowo-zachodniej części gminy. (...)”.

Strefa 2 :

„Ekologiczna obejmująca tereny Puszczy Boreckiej i tereny do niej przyległe o wysokich walorach przyrodniczych proponowane do objęcia ochroną Parku Krajobrazowego. W obrębie tej strefy znajduje się rezerwat Borki, projektowane rezerваты oraz wieś Żabinka. Nowe zainwestowanie turystyczne, usługowe i mieszkaniowe powinno rozwijać się jedynie w

nawiązaniu do wsi Żabinka z jednoczesnym uzbrojeniem w pełną infrastrukturę techniczną z neutralizacją ścieków w systemie zbiorczej kanalizacji sanitarnej”.

Strefa 3 :

„Rekreacyjna z rolnictwem ekologicznym obejmująca atrakcyjne tereny położone w sąsiedztwie jezior, tereny wielofunkcyjne, predysponowane do rozwijania funkcji rekreacyjnej i rolniczej przy zabezpieczeniu ochrony wód. Nowe zainwestowanie turystyczno-rekreacyjne należy lokalizować w nawiązaniu do istniejących jednostek osadniczych (Żywy, Sołtmany, Żywki, Jeziorowskie). Istniejące obiekty produkcyjne nad jez. Żywym i w Jasieńcu należy przekształcić na potrzeby turystyki. Kompleks projektowanych usług turystyczno-rekreacyjnych w sąsiedztwie wsi Jeziorowskie jest predysponowany do zorganizowanej działalności inwestycyjnej.”

Strefa 4 :

„Obejmuje tereny o funkcji rolniczej położone na terenie chronionego krajobrazu. Produkcja rolna może być prowadzona z uwzględnieniem wymogów ochrony środowiska a zwłaszcza zabezpieczenia przed zanieczyszczeniem wód powierzchniowych i gruntowych”.

Strefa 5 :

„Obejmuje tereny o funkcji rolniczej, na których warunki przyrodnicze pozwalają na znaczne jej intensyfikowanie”.

Ponadto w studium zapisano następujące ustalenia:

- Przede wszystkim we wsiach o funkcji usługowej (Kruklanki i Jurkowo) należy lokalizować nowe obiekty obsługi ludności i rolnictwa oraz budownictwo jednorodzinne dla ludności nierolniczej;
- W granicach terenów skupionej zabudowy wsi, wyznaczonych w studium dopuszcza się lokalizację zabudowy jednorodzinnej, pensjonatowej, letniskowej i zagrodowej oraz obiektów drobnej wytwórczości i rzemiosła, zwłaszcza nieuciążliwych dla środowiska;
- We wszystkich jednostkach osadniczych, poza przyjętym głównym kierunkiem mogą rozwijać się inne funkcje jako uzupełniające;
- W strukturze nowego budownictwa mieszkaniowego przewiduje się głównie budownictwo jednorodzinne i pensjonatowe. Około 70% nowego budownictwa zlokalizowana będzie we wsi Kruklanki, co oznacza potrzebę zarezerwowania około 8,0ha terenu;
- Podstawowym warunkiem rozwijania funkcji turystyczno-wypoczynkowej jest zachowanie możliwie w niezmienionym stanie środowiska przyrodniczego w tym jego walorów krajobrazowych. Nowa bazę lokalizuje się w sąsiedztwie istniejących wsi (...).

Na obszarze Gminy Kruklanki obowiązuje 18 miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego przy czym 12 planów obejmuje tereny położone we wsi Kruklanki.

1. Na obszarze wsi Kruklanki obowiązujące plany obejmują:

w północnej części wsi :

- tereny zabudowy letniskowej, pensjonatowej, usług turystycznych i sportowych nad jeziorem Gołdopiwo;
- tereny budownictwa turystycznego i rekreacyjnego nad zachodnim brzegiem jeziora Gołdopiwo
- tereny budownictwa mieszkalnego, rekreacyjnego i turystycznego przy ulicy Wczasowej;
- tereny usług turystycznych, budownictwa mieszkaniowego i mieszkalno-pensjonatowego („Jakub”) ;

oraz zmiany w planach dotyczące:

- terenu zabudowy letniskowej, pensjonatowej, usług turystycznych nad jez. Gołdopiwo;
- przeznaczenia terenu pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną, rekreacji indywidualnej i usługowej (turystycznej) nad zachodnim brzegiem jeziora Gołdopiwo;
- przeznaczenia terenów pod zabudowę pensjonatową przy ulicy 22 Lipca.

w centralnej i wschodniej części wsi :

- tereny zabudowy jednorodzinnej i obiektu sakralnego przy ul. Wodnej;

- tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej we wschodniej części wsi Kruklanki; w południowo-zachodniej części wsi :
- teren budownictwa mieszkaniowego przy ul. Lipowej;
- tereny zabudowy mieszkaniowej, mieszkalno-usługowej i rzemiosła nieuciążliwego pomiędzy ulicami Cichą i Dworcową;
- tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowy wielorodzinnej i usługowej przy ulicy Dworcowej.

2. Poza granicami wsi Kruklanki obowiązuje 6 planów, które dotyczą:

- części wsi Brożówka obejmującej tereny ośrodków campingowych, zabudowy mieszkalno-pensjonatowej, usług sportowo-rekreacyjnych i kąpieliska nad jez. Brożówka;
- przeznaczenia terenów nad jez. Gołdopiwo dla rozwoju turystyki i rekreacji w części wsi Brożówka i Jeziorowskie;
- zmiany przeznaczenia terenu ośrodka campingowego na zabudowę letniskową w granicach działki 38/66 we wsi Brożówka;
- przeznaczenia na siedlisko agroturystyczne i zabudowę letniskową działki nr 1/43 i fragmentu działki nr 1/44 (nad Jez. Babka) w obrębie geodezyjnym Żywki;
- terenów zabudowy rekreacyjno-mieszkaniowej w sąsiedztwie jez. Babka obręb Żywki;
- zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej we wsi Brożówka.

Działania gminy w zakresie sporządzania planów miejscowych są spójne z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kruklanki.

W studium wskazano sporządzenie planów miejscowych (nieobligatoryjnie) dla :

- 1) terenów projektowanej zabudowy mieszkaniowej, produkcyjno-usługowej i turystyczno-rekreacyjnej we wsi Kruklanki;
- 2) terenów projektowanej zabudowy turystyczno-rekreacyjnej we wsi Jeziorowskie i Żabinka;
- 3) terenów usług turystycznych nad jez. Babka i w Grądach Kruklaneckich;
- 4) terenów zwartej zabudowy wsi Żywki, Sołtmany, Żywy;
- 5) terenów projektowanych usług turystyczno-rekreacyjnych w miejscowości Kamienna Struga.

Zgodnie z zaleceniami zawartymi w studium, miejscowymi planami objęto przede wszystkim tereny położone we wsi Kruklanki (12 planów).

Obowiązujące na obszarze wsi Kruklanki plany miejscowe ilustruje załącznik graficzny nr1.

Poza granicami wsi Kruklanki obowiązujące plany dotyczą obszarów położonych przeważnie w sąsiedztwie jezior tj.: nad jez. Babka, Brożówka i Gołdopiwo. Na pozostałych terenach brak jest planów zagospodarowania przestrzennego.

W polityce przestrzennej gminy, określającej kolejność sporządzania planów miejscowych należy zwrócić szczególną uwagę na obszary, na których wydawanych jest najwięcej decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu (decyzje o warunkach zabudowy wydawane są na terenach, gdzie brak jest miejscowego planu).

Analiza ilości wydanych decyzji w poszczególnych obrębach geodezyjnych pokazuje obszary, dla których wskazane byłoby opracowanie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Niech posłuży tu informacja zawarta w tabeli 4, dotycząca ilości wydanych decyzji o warunkach zabudowy w poszczególnych obrębach geodezyjnych gminy Kruklanki.

Zdecydowanie najwięcej decyzji wydanych jest na terenach zainwestowanych w granicach obrębu Kruklanki. W tym obszarze obowiązuje również najwięcej planów miejscowych obejmujących znaczne fragmenty wsi Kruklanki.

Na terenie gminy decyzje o warunkach zabudowy dotyczyły przede wszystkim terenów położonych nad jeziorami w sąsiedztwie wsi: Sołtmany, Jeziorowskie i Żywki. Terenem poddanym dużej presji inwestycyjnej jest także półwysep położony nad jez. Wydmieńskim w obrębie geodezyjnym Sołtmany.

Należy rozważyć przystąpienie do opracowania planów zagospodarowania przestrzennego dla tych terenów, przy czym opracowanie miejscowego planu dla terenu położonego nad

jez. Wydmieńskim należy poprzedzić aktualizacją studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy.

Tabela 1. Obowiązujące miejscowe plany na terenie Gminy Kruklanki.

Lp	Nazwa planu miejscowego	Uchwała Rady Gminy / Dz. Urz. Woj.
1.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części wsi Kruklanki gmina Kruklanki	Uchwała Nr XXIII/129/97 z dnia 30 kwietnia 1997r. (Dz.Urz. Woj. Suwalskiego Nr 31 poz. 199)
2.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części wsi Brożówka gmina Kruklanki	Uchwała Nr XXIII/130/97 z dnia 30 kwietnia 1997r. (Dz.Urz. Woj. Suwalskiego Nr 31 poz. 200)
3.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów zabudowy letniskowej, pensjonatowej, usług turystycznych i sportowych nad jeziorem Gołdapiwo	Uchwała Nr XXIX/197/98 z dnia 18 czerwca 1998r. (Dz. Urz. Woj. Suwalskiego Nr 50, poz. 270 z dnia 19.08.1998r.)
4.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu budownictwa mieszkaniowego we wsi Kruklanki przy ul. Lipowej	Uchwała Nr XVIII/111/00 z dnia 21 lipca 2000r. (Dz.Urz. Woj. W-M Nr 53, z dnia 28.08.2000r. poz.682)
5.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów budownictwa turystycznego i rekreacyjnego w obrębie wsi Kruklanki nad zachodnim brzegiem jeziora Gołdapiwo	Uchwała Nr XXIX/179/2001 z dnia 23 listopada 2001r. (Dz.Urz. Woj. W-M Nr 7 z z dnia 21.01.2002r, poz. 150)
6.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części wsi Brożówka i Jeziorowskie	Uchwała Nr XXXII/207/02 z dnia 26.04.2002r. (Dz. Urz. Woj. W-M Nr 70 z dnia 27 czerwca 2002r. , poz. 1142)
7.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów budownictwa mieszkalnego, rekreacyjnego i turystycznego we wsi Kruklanki przy ulicy Wczasowej	Uchwała Nr XXXIV/222/02 z dnia 12 września 2002r. (Dz.Urz. Woj. W-M Nr 134 z 21.10.2002r. poz. 1870)
8.	Zmiana fragmentu mpzp terenu zabudowy letniskowej, pensjonatowej, usług turystycznych nad jez. Gołdapiwo o obrębie wsi Kruklanki	Uchwała Nr IV/21/03 z dnia 14 lutego 2003r. (Dz. Urz. Woj. W-M Nr 44 z 3 kwietnia 2003r. poz. 595)
9.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego usług turystycznych, budownictwa mieszkaniowego i mieszkalno-pensjonatowego („Jakub”) w obrębie wsi Kruklanki	Uchwała Nr IV/22/03 z 14 lutego 2003r (Dz. Urz. Woj. W-M Nr 44 z 3 kwietnia 2003, poz.596)
10.	Zmiana fragmentu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w granicach działki nr 38/66 w obrębie geodezyjnym Brożówka	Uchwała Nr VIII/49/03 z 27 sierpnia 2003r. (Dz.Urz. Woj. W-M Nr 155 z 30 września 2003r., poz. 1896)
11.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu działki nr 1/43 i fragmentu działki nr 1/44 (nad Jez. Babka) w obrębie geodezyjnym Żywki	Uchwała Nr VIII/50/03 z dnia 27 sierpnia 2003r. (Dz. Urz. Woj. W-M Nr 155 z 30 września 2003r., poz. 1897)
12.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu zabudowy mieszkaniowej, mieszkalno-usługowej i rzemiosła nieuciążliwego we wsi Kruklanki	Uchwała Nr VIII/51/03 z dnia 27 sierpnia 2003r. (Dz.Urz Woj. W-M Nr 155 z 30 września 2003r., poz. 1898)
13.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu zabudowy mieszkaniowej we wschodniej części wsi Kruklanki obręb geodezyjny Kruklanki	Uchwała Nr XXV/190/05 z dnia 30 czerwca 2005r. (Dz.Urz. Woj. W-M z 2005r. Nr 106, poz. 1433)
14.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu zabudowy rekreacyjno-mieszkaniowej w sąsiedztwie jez. Babka obręb Żywki	Uchwała Nr XXV/191/05 z dnia 30 czerwca 2005r. (Dz.Urz. Woj. W-M Nr z 2005r., Nr 110, poz. 1458)
15.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części miejscowości Kruklanki nad zachodnim brzegiem jeziora Gołdapiwo	Uchwała Nr X/76/07 z dnia 28 grudnia 2007r. (Dz. Urz. Woj. W-M Nr 28 z 15 lutego 2008r. poz. 642)
16.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części miejscowości Kruklanki przy ulicy 22 Lipca (zmiana)	Uchwała Nr X/77/07 z dnia 28 grudnia 2007r. (Dz.Urz. Woj. W-M Nr 28 z 15 lutego 2008r. poz. 643)
17.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części wsi Brożówka gmina Kruklanki	Uchwała Nr XXVII/238/10 z dnia 2 czerwca 2010r. (Dz.Urz. Woj. W-M Nr 169 z 26.10.2010, poz. 2163)
18.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu przy ulicy Dworcowej w Kruklankach	Uchwała Nr XXVI/191/2013 z dnia 29 listopada 2013r. (Dz.Urz. Woj. W-M z dnia 14.02.2014r, poz. 739)

IV. DECYZJE O WARUNKACH ZABUDOWY

Zgodnie z art. 4 ust.2 pkt 2 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, sposób zagospodarowania terenu i warunki zabudowy ustala się w drodze decyzji o warunkach zabudowy.

W latach od 2004 do października 2014, na terenie gminy Kruklanki wydano **355** decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.

Ilość wydanych decyzji jest odzwierciedleniem poziomu inwestycji w gospodarce lokalnej.

Najwięcej decyzji wydano w roku 2005 i 2006, następnie w latach 2008 i 2011. Od 2011 roku ilość decyzji o warunkach zabudowy maleje. Spadek ilości wydanych decyzji jest odzwierciedleniem ogólnej tendencji spowolnienia na rynku nieruchomości oraz na rynku budowlanym.

Zestawienie liczby wydanych decyzji w poszczególnych latach przedstawia tabela 2.

Tabela 2. Liczba wydanych decyzji o warunkach zabudowy w przedziałach czasowych

Przedział czasowy	Liczba wydanych decyzji	Udział (%)
Rok 2004	30	8
Rok 2005	47	13
Rok 2006	40	11
Rok 2007	21	6
Rok 2008	43	12
Rok 2009	28	8
Rok 2010	35	10
Rok 2011	41	11
Rok 2012	33	10
Rok 2013	26	8
01-10 2014	11	3
RAZEM	355	100

W tabeli 3 zestawiono decyzje z podziałem na rodzaj inwestycji.

Tabela 3. Decyzje o warunkach zabudowy wg. rodzaju inwestycji

Rodzaj inwestycji	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	10. 2014	Ilość
Budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne i letniskowe	15	28	18	15	27	20	24	26	19	14	7	212
Budynki i budowle rolnicze	6	13	17	4	6	4	3	5	3	2	2	65
Budynki gospodarcze, garaże	2	2	1	1	4	2	1	5	6	4	-	28
Budownictwo usługowe	5	1	2	1	6	1	6	2	2	3	1	30
Budownictwo wielorodzinne	-	-	-	-	-	1	-	-	-	-	-	1
Zbiorniki wodne, pomosty	1	1	-	-	-	-	1	2	2	2	1	10
Inne	1	2	2	-	-	-	-	1	1	1	-	8
RAZEM	30	47	40	21	43	28	35	41	33	26	11	355

W tym przebudowa lub zmiana sposobu użytkowania	7	12	5	3	9	3	4	11	4	5	3	66
---	---	----	---	---	---	---	---	----	---	---	---	-----------

Najczęściej decyzje o warunkach zabudowy dotyczyły realizacji lub modernizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (w tym przedziale zawarte są również budynki rekreacji indywidualnej oraz budynki gospodarcze związane z tą zabudową). Wydano ich 212 co stanowi 60% wszystkich decyzji wydanych w latach od 2004 do października 2014. Na terenach rolnych wydano 65 decyzji dla budynków i budowli rolniczych co stanowi 18% wszystkich decyzji.

W następnym przedziale znajdują się inwestycje usługowe (ok. 8%) oraz decyzje dotyczące budowy garaży i budynków gospodarczych (ok. 8%). Wydano także decyzję dla inwestycji polegającej na budowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego z usługami, w centrum wsi Kruklanki (budynek w trakcie realizacji).

Najwięcej decyzji dotyczyło budowy nowych obiektów. Część decyzji obejmowała swym zakresem rozbudowę, przebudowę lub zmianę sposobu użytkowania (około 18%).

W celu przeanalizowania zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Kruklanki, zestawiono liczbę wydanych decyzji w poszczególnych obrębach geodezyjnych. Liczbę wydanych decyzji o warunkach zabudowy w poszczególnych obrębach przedstawia tabela 4 oraz załącznik graficzny nr 2.

Tabela 4. Decyzje o warunkach zabudowy wydane w latach 2004-10.2014 – wg. obrębów geod.

Obręb geodezyjny	Liczba wydanych decyzji	Udział (%)
Kruklanki	110	31
Borki	1	-
Brożówka	15	4
Jasieniec	6	2
Jeziorowskie	45	13
Jurkowo	8	2
Boćwinka	19	5
Lipowo	13	4
Możdżany	19	5
Sołtmany	58	16
Żabinka	13	4
Żywki	28	8
Żywy	20	6
RAZEM	355	100

Zdecydowanie najwięcej decyzji wydanych jest na terenach zainwestowanych, w granicach obrębu Kruklanki (31% wszystkich decyzji).

Na pozostałym obszarze gminy najczęściej decyzje lokalizowane były w obrębie Sołtmany (16%) oraz w obrębie Jeziorowskie (13%).

W następujących grupach znajdują się obręby o podobnej liczbie wydanych decyzji :

- obręb Żywki (8%),
- obręb Żywy (6%), obręb Boćwinka (5%) i obręb Możdżany (5%),
- obręb Brożówka (4%), obręb Lipowo (4%), obręb Żabinka (4%),
- obręb Jasieniec (2%) i obręb Jurkowo (2%).

W obrębie Borki wydano jedną decyzję dla inwestycji polegającej na rozbudowie zagrody żubrów na terenie Puszczy Boreckiej.

Stosunkowo niewielka liczba decyzji dotyczy atrakcyjnych terenów położonych w obrębie Brożówka. Jest to efektem tego, iż część inwestycji na tym obszarze lokalizowana jest na podstawie obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

V. DECYZJE O USTALENIU LOKALIZACJI INWESTYCJI CELU PUBLICZNEGO

Zgodnie z art.4 ust.2 pkt 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, lokalizację inwestycji publicznego ustala się w drodze decyzji o lokalizacji inwestycji celu publicznego.

W okresie od 2004 roku do października 2014 roku, na terenie gminy Kruklanki wydano **38** decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego. Najwięcej decyzji celu publicznego wydano w latach 2009 i 2010. Od 2011 roku ilość decyzji celu publicznego maleje.

Najwięcej decyzji dotyczyło budowy (także przebudowy lub rozbudowy) sieci elektroenergetycznych (55% wszystkich decyzji), inwestycji drogowych (16%), budowy sieci wodociągowej i kanalizacyjnej (11%) oraz obiektów użyteczności publicznej (8%).

Ilość wydanych decyzji jest odzwierciedleniem aktywności przede wszystkim samorządu gminnego w zakresie inwestycji o znaczeniu lokalnym jak również pozyskiwania środków zewnętrznych na finansowanie inwestycji o charakterze publicznym.

Na podstawie decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego we wsi Kruklanki zrealizowano kompleks o charakterze rekreacyjno-sportowym w ramach programu „Moje boisko-Orlik 2012” .

Tabel 5. Decyzje o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego w latach 2004-10.2014 w zależności od rodzaju inwestycji

Rodzaj inwestycji	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	10. 2014	Ilość	Udział%
Sieci wod-kan.		1	1				1			1		4	11
Sieci elektroenerget.			1	5	2	5	5		2	1		21	55
Drogi, chodniki	1				1				1	1	2	6	16
Sieci telekomunik. Stacje telefonii komórkowej	1						1					2	5
Budynki użyteczności publicznej	2					1						3	8
Tereny rekreacyjno-sportowe	1							1				2	5
RAZEM	5	1	2	5	3	6	7	1	3	3	2	38	100

Tabel 6. Decyzje o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego – wg. obrębów

Obręb geodezyjny	Liczba wydanych decyzji
Kruklanki	22
Borki	-
Brożówka	2
Jasieniec	2
Jeziorowskie	5
Jurkowo	-
Boćwinka	1
Lipowo	-
Możdżany	-
Sołtmany	3
Żabinka	-
Żywki	1

Żywy	2
RAZEM	38

Analiza powyższych danych przedstawia w uproszczeniu sposób lokalizacji inwestycji publicznych w przestrzeni gminy Kruklanki. Najwięcej inwestycji celu publicznego dotyczyło terenów położonych w obrębie Kruklanki oraz w obrębach Jeziorowskie i Sołtmany.

VI. ANALIZA STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY KRUKLANKI

Określenie polityki przestrzennej gminy, w tym lokalnych zasad zagospodarowania przestrzennego następuje w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy zwanego „studium”. Studium nie jest aktem prawa miejscowego.

Gmina posiada ***Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Kruklanki uchwalone uchwałą Nr XIV/89/2000 Rady Gminy Kruklanki z dnia 25 lutego 2000r.***

W wyniku przeprowadzonej analizy studium ustalono iż:

1. Obowiązujące studium sporządzone zostało w oparciu o przepisy ustawy z dnia 7 lipca 1994r. o zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz. U. Nr 15 poz. 139 z 1999r. z późn. zm.). Wymogi art.10 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj.: Dz.U. z 2012r. poz. 647 z późn. zm.), opisują zawartość merytoryczną studium. W obecnym studium brak jest odniesienia do wszystkich uwarunkowań wynikających z aktualnych przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

2. W zapisach obecnego studium w rozdziale 2 zawarte zostały ustalenia dotyczące obszarów i obiektów chronionych oraz zasady ich ochrony. Występują tutaj odniesienia do nieobowiązujących już podstaw prawnych.

Brak jest odniesienia do obszarów objętych formami ochrony, ustanowionych na podstawie ustawy z dnia 16 kwietnia 2004r. o ochronie przyrody (Dz.U. z 2013r. poz. 627 ze zm) tj:

- *Uchwały Nr XXII/430/12 z dnia 27 listopada 2012r. Sejmiku Województwa Warmińsko-Mazurskiego w sprawie wyznaczenia Obszaru Chronionego Krajobrazu Krainy Wielkich Jezior Mazurskich (Dz. Urz. Woj. W-M z 2013r., poz. 139) oraz Uchwały Nr XXXVII/753/14 Sejmiku Województwa W-M z dnia 26 maja 2014r., zmieniającej uchwałę Nr XXII/430/12 w sprawie wyznaczenia Obszaru Chronionego Krajobrazu KWJM (Dz. Urz. Woj. W-M z dnia 24.06.2014r., poz. 2256);*
- *Rozporządzenia Nr 132 Wojewody Warmińsko-Mazurskiego z dnia 12 listopada 2008r. w sprawie Obszaru Chronionego Krajobrazu Puszczy Boreckiej (Dz. Urz. Woj. W-M z 2008r. Nr 178, poz. 2614).*
- *Specjalnego Obszaru Ochrony Siedlisk (SOOS) Natura 2000 Ostoja Borecka (kod obszaru: PLH280016).*

3. W rozdziale 4 studium zawarta jest prognoza rozwoju ludności na terenie gminy Kruklanki. W oparciu o trendy rozwoju gminy i „Założenia prognozy ludnościowej na lata 1996-2020” opracowanej przez GUS w 1995r. przewidziano, iż ludność gminy Kruklanki będzie się zmniejszać. Wbrew tym założeniom liczba ludności gminy rośnie i wynosi obecnie 3205 osób, przy czym 1328 osób mieszka we wsi Kruklanki.

4. Podstawowym kierunkiem rozwoju funkcji turystycznej i rekreacyjnej jest zasada lokalizowania nowej bazy usługowej w sąsiedztwie istniejących wsi pod warunkiem zachowania w możliwie niezmienionym stanie środowiska przyrodniczego w tym jego walorów krajobrazowych. Przyjęty w studium kierunek należy uznać za słuszny, gdyż z jednej strony uniemożliwia się rozpraszanie nowej zabudowy szczególnie w sąsiedztwie jezior, a z drugiej strony zabezpiecza to budżet gminy przed budową infrastruktury technicznej na terenach niezurbanizowanych.

5. W odniesieniu do przestrzeni wsi Kruklanki w studium zapisano: „ W strukturze nowego budownictwa mieszkaniowego przewiduje się głównie budownictwo jednorodzinne i

pensjonatowe. Około 70% nowego budownictwa zlokalizowana będzie we wsi Kruklanki, co oznacza potrzebę zarezerwowania około 8,0ha terenu”.

Na terenie wsi Kruklanki obowiązuje 12 miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego (w tym 3 zmiany planów) oraz zostało wydanych 110 decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu i 22 decyzje o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego.

Należy przeanalizować strukturę funkcjonalno-przestrzenną wsi Kruklanki w kontekście obowiązujących planów i wydanych decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu oraz decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego a następnie ponownie wskazać obszary predysponowane do objęcia miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego.

Reasumując, należy stwierdzić iż obecnie obowiązujące studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego pozwala na prowadzenie polityki przestrzennej na terenie gminy Kruklanki.

Jednak od czasu uchwalenia studium zmieniły się podstawowe dokumenty planistyczne na poziomie krajowym i regionalnym a także nastąpiła zmiana ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Wprowadzono również szereg nowych regulacji prawnych, m. in. w zakresie ochrony przyrody, ochrony środowiska, gospodarki nieruchomościami, ochrony zabytków itd.

W trakcie opracowania jest nowa strategia rozwoju Gminy Kruklanki na lata 2015-2021.

Ponadto w okresie kilkunastu lat zmieniła się przestrzeń gminy na skutek inwestycji realizowanych na podstawie obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, wydanych decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu oraz decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego.

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kruklanki wymaga zmiany m. in. w zakresie :

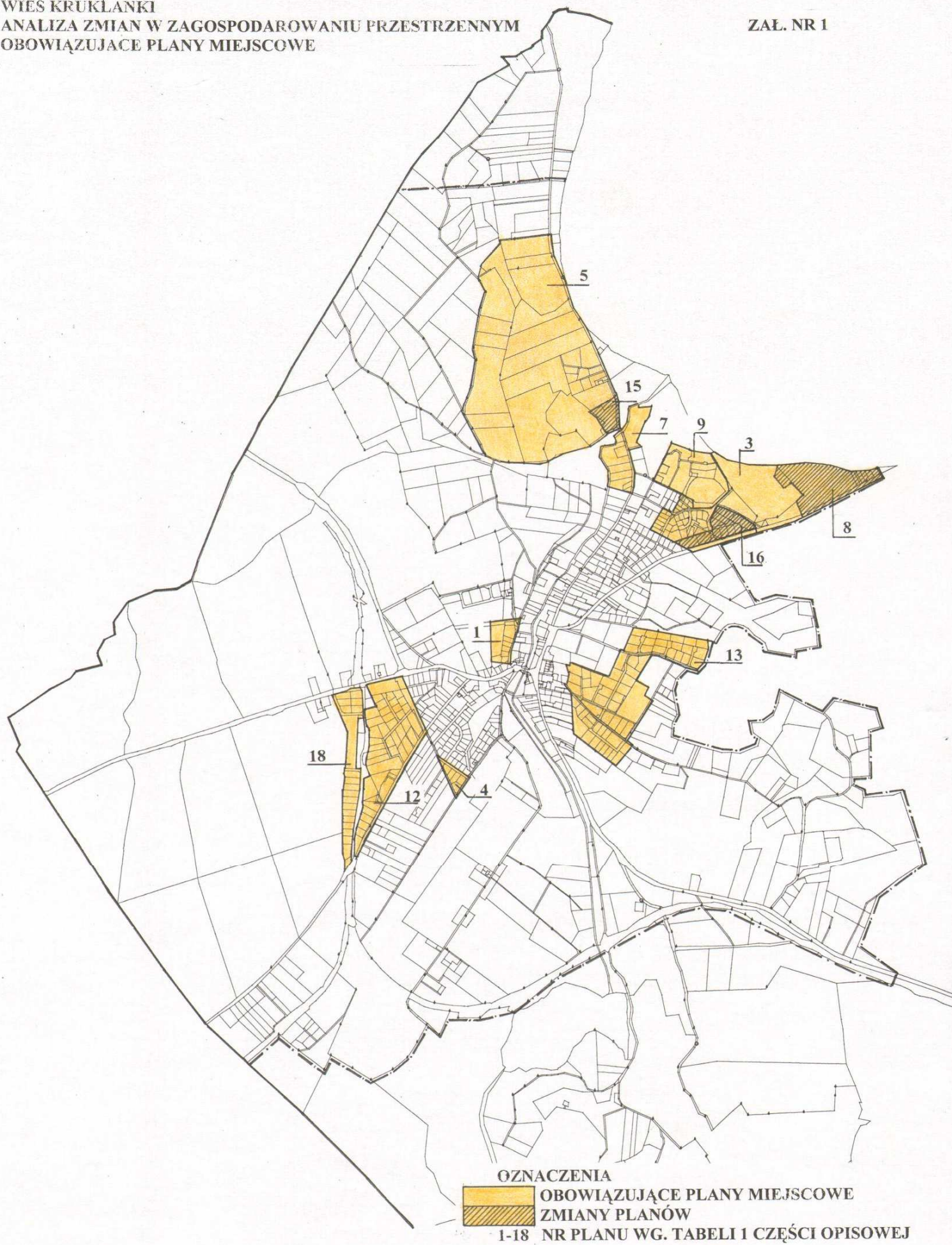
- uwzględnienia wymogów zawartych w art.10 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- uwzględnienia ustaleń Planu Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Warmińsko-Mazurskiego uchwalonego przez Sejmik Województwa W-M uchwałą nr XXXIII/505/02 z dnia 12 lutego 2002r;
- uwzględnienia nowej Strategii Rozwoju Gminy Kruklanki na lata 2015-2021;

Zgodnie z art. 32 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: Rada Gminy podejmuje uchwałę w sprawie aktualności studium i planów miejscowych.

W wyniku przeprowadzonej analizy ustalono, iż zmiany wymaga studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kruklanki.

Zgodnie z art. 27 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: zmiana studium następuje w takim trybie, w jakim jest ono uchwalane.

Opracowanie
mgr inż. arch Beata Płatosz



GMINA KRUKLANKI

ANALIZA ZMIAN W ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM
DECYZJE O WARUNKACH ZABUDOWY

LICZBA WYDANYCH DECYZJI W OBRĘBIE

