Załącznik nr 2 do protokołu Nr XXV/05
z sesji Rady Gminy Kruklanki
z dnia 30 czerwca 2005 r

UCHWAŁA NR XXV/190/05
RADY GMINY KRUKLANKI
z dnia 30 czerwca 2005 r.

w sprawie: uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu zabudowy mieszkaniowej we wschodniej części wsi Kruklanki, w obrębie geodezyjnym Kruklanki

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 z 2002r., Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271 i Nr 214, poz. 1806 z 2003r., Nr 80, poz. 717, Nr 162, poz. 1568) oraz art. 4 ust. 1, art. 15 i art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717, z 2004r, Nr 6. poz. 41, Nr 141, poz. 1492)

- Rada Gminy Kruklanki uchwala, co następuje:

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu zabudowy mieszkaniowej we wschodniej części wsi Kruklanki, w obrębie geodezyjnym Kruklanki, w granicach określonych Uchwałą Nr XII/79/03 Rady Gminy Kruklanki z dnia 30 grudnia 2003r.,w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Kruklanki dotyczącego obrębu części wsi Kruklanki, przedstawionych na rysunku planu w skali 1:1000, stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.
Rozstrzygnięcia wymagane przepisami art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym zawiera załącznik Nr 2 do uchwały.

2. Celem regulacji zawartych w ustaleniach planu jest:

1) zmiana przeznaczenia terenu rolniczego na cele mieszkaniowe,
2) ustalenie zasad zagospodarowania terenu.

§ 2. 1. Przedmiotem ustaleń planu są tereny i urządzenia, określone na rysunku planu symbolami :

MNU - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z usługami,

MN - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna

ZN - zieleń nieurządzona,

KD - drogi publiczne,

KDW - drogi wewnętrzne,

KX - ciąg pieszy

2. Zastosowane na rysunku planu oznaczenia graficzne są obowiązującymi ustaleniami planu:

1) granice terenu objętego planem,

2) linie rozgraniczające tereny o różnym sposobie użytkowania,

3) nieprzekraczalne i obowiązujące linie zabudowy,

4) przeznaczenie terenów,

3. Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

1) linii rozgraniczającej – należy przez to rozumieć linię rozgraniczającą tereny o różnych funkcjach bądź różnych zasadach zagospodarowania,

2) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię, której nie może przekroczyć żadna ściana budynku

3) obowiązującej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię na której trzeba sytuować frontową elewację budynku.

§ 3. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

1) Przestrzeganie obowiązujących przepisów prawa odnośnie zachowania ładu przestrzennego, architektonicznego, ochrony wartości przyrodniczych.

2) Wszelkie działania projektowe i realizacyjne zabezpieczające racjonalność i ład przestrzenny należy prowadzić zgodnie z ustaleniami planu zawartymi w § 8 niniejszej uchwały, obowiązującymi normami i przepisami oraz zasadami sztuki budowlanej.

3) Forma budynków winna być kształtowana w nawiązaniu do architektury regionalnej, przy zachowaniu tradycyjnych materiałów wykończeniowych (drewno, kamień, cegła, dachówka, tynk)

4) Wprowadzenie zieleni rodzimej wokół nowo powstałych obiektów

§ 4. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

1. Dla terenu objętego planem obowiązują ustalenia dotyczące obszarów chronionego krajobrazu, wynikające z Rozporządzenia Wojewody Warmińsko-Mazurskiego Nr 21 z dnia 14 kwietnia 2003r. w sprawie wprowadzenia obszarów chronionego krajobrazu na terenie województwa warmińsko-mazurskiego /Dz. Urz. Wojew. Warm. Mazurskiego Nr 52, poz. 725/.

2. Podstawą ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest zasada zrównoważonego rozwoju, przez którą rozumie się taki rozwój społeczno-gospodarczy, w którym następuje proces integrowania działań politycznych, gospodarczych i społecznych z zachowaniem równowagi przyrodniczej oraz trwałości podstawowych procesów przyrodniczych, w celu zagwarantowania możliwości zaspokojenia podstawowych potrzeb poszczególnych społeczności lub obywateli zarówno współczesnego pokolenia, jak i przyszłych pokoleń.

3. Zasadę zrównoważonego rozwoju należy realizować poprzez następujące działania:

1) zakazuje się realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska,

2) zabrania się realizacji obiektów uciążliwych, mogących powodować stałe lub okresowe uciążliwości spowodowane wytwarzaniem hałasu i zanieczyszczeniem powietrza, gleby, wód gruntowych i powierzchniowych.

3) zakazuje się działalności gospodarczej wpływającej szkodliwie na środowisko przyrodnicze,

4) zakazuje się stosowania technologii niebezpiecznych dla środowiska,

5) zaopatrzenie w ciepło projektowanych obiektów ze źródeł na paliwo ekologiczne z zakazem wyposażania w niskosprawne i zanieczyszczające środowisko kotłownie

6) ustala się dla całego obszaru objętego planem dopuszczalny poziom hałasu określony dla terenów przeznaczonych na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

7) odprowadzenie ścieków do istniejącej kanalizacji sanitarnej z odprowadzeniem ścieków do oczyszczalni ścieków w Bystrym,

8) gospodarkę odpadami realizować w oparciu o ustawę z dnia 27 kwietnia 2001r. o odpadach (Dz. U. Nr 62, poz.625 z późn. zm.)

9) ustala się zachowanie istniejącej zieleni naturalnej i wzbogacenie jej nowymi nasadzeniami drzew i krzewów rodzimych gatunków dostosowanych do warunków florystycznych terenu

§ 5. Ustalenia dotyczące zasad ochrony krajobrazu kulturowego, dziedzictwa kulturowego i zabytkowego

- Przy projektowaniu nawiązywać do tradycyjnej (historycznej) zabudowy regionalnej (gabaryty, forma). W elewacjach należy stosować materiały naturalne, tradycyjne – dachówka ceramiczna (naturalna czerwona), cegła, kamień, tynki o wyglądzie tradycyjnych tynków, drewno

§ 6. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

Tereny istniejących dróg gminnych, planowane ciągi piesze.

§ 7. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów

1. Cały obszar objęty opracowaniem położony jest w Obszarze Chronionego Krajobrazu Wielkich Jezior Mazurskich, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w Rozporządzeniu Nr 21 Wojewody Warmińsko-Mazurskiego z dnia 14 kwietnia 2003r. w sprawie wprowadzenia obszarów chronionego krajobrazu na terenie województwa warmińsko-mazurskiego /Dz. Urz. Woj. Warm. Mazurskiego Nr 52, poz. 725)

§ 8. Ustalenia dotyczące przeznaczenia terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy

1MNU, 2MNU, 3MNU, 4MNU - tereny projektowanej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami.

Na terenach o symbolu MNU ustala się następujące warunki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) ustala się na terenach oznaczonych symbolem MNU minimalną szerokość frontu działki 30m,
b) ustala się na terenach oznaczonych symbolem MNU zabudowę mieszkaniową jednorodzinną z usługami nieuciążliwymi, wskazuje się wprowadzenie usług związanych z turystyką, rekreacją, handlem i gastronomią, plany realizacyjne oraz projekty techniczno-technologiczne budowy obiektów nadzorowanych przez Państwową Inspekcję Sanitarną należy uzgadniać z Powiatową Stacją Sanitarno-Epidemiologiczną,
c) na działkach budowlanych na terenach MNU, zezwala się na lokalizację jednego budynku zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowo – mieszkaniowej i jednego o funkcji garażowo – gospodarczej lub usługowej,
d) nie wolno realizować wolnostojącego budynku gospodarczego od strony granicy działki budowlanej z terenami dróg publicznych
e) budynki mieszkalne, mieszkalno-usługowe, usługowe - do dwóch kondygnacji nadziemnych, w tym 1 kondygnacja ukryta w dachu, dachy dwuspadowe o kącie nachylenia 45° z tolerancją 5°, pokrytymi dachówką ceramiczną w kolorze ceglastym, obowiązujące kalenice głównych brył – według oznaczeń na załączniku nr 1 do niniejszej uchwały , szerokość elewacji frontowej budynku - do 20m
f) wolnostojąca zabudowa garażowo-gospodarcza musi być realizowana jako jednokondygnacyjna bez podpiwniczenia i o maksymalnej wysokości zabudowy: 6m dla budynków o spadkach powyżej 25°; 4m dla budynków z dachami o spadkach 25° i powyżej,
g) poziom parteru nie może być wyżej niż 0,30m w najwyższym punkcie na obwodzie budynku
h) obowiązujące linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem graficznym nr 1 do niniejszej uchwały,
i) wielkość powierzchni zabudowy budynkiem w stosunku do powierzchni terenu działki, powinna wynosić maksymalnie do 25%,
j) przynajmniej 60% powierzchni działki budowlanej należy pozostawić jako teren biologicznie czynny,
k) ogrodzenia ażurowe ukryte w zieleni, zakazuje się ogrodzeń pełnych i betonowych,
l) w granicach własnych działek zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej zabezpieczyć miejsca postojowe dla min dwóch samochodów, w tym jedno miejsce w ewentualnym garażu i 3 miejsca na każde 100m^2 powierzchni użytkowej usług.

9MNU - teren istniejącego budynku zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
W obecnych granicach działki przyjmuje się ustalenia jak dla zabudowy w konturach o symbolu MNU, w przypadku chęci podziału terenu obowiązują ustalenia dla konturów o symbolu MN

5MN, 6MN, 7MN, 8MN - tereny planowanej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej

Na terenach o symbolu MN ustala się następujące warunki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) ustala się na terenach oznaczonych symbolem MN minimalną szerokość frontu działki 20m,
b) na działkach budowlanych na terenach MN lokalizuje się jeden budynek zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, funkcję gospodarczo-garażową łączyć z podstawową bryłą budynku,
c) budynki mieszkalne do dwóch kondygnacji nadziemnych, w tym 1 kondygnacja ukryta w dachu, dachy dwuspadowe o kącie nachylenia 45° z tolerancją 5°, pokrytymi dachówką

ceramiczną w kolorze ceglastym, obowiązujące kalenice głównych brył – według oznaczeń na załączniku nr 1 do niniejszej uchwały ,

d) poziom parteru nie może być wyżej niż 0,30m w najwyższym punkcie na obwodzie budynku,
e) obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem graficznym nr 1 do niniejszej uchwały,
f) wielkość powierzchni zabudowy budynkiem w stosunku do powierzchni terenu działki, powinna wynosić maksymalnie do 25%,
g) przynajmniej 60% powierzchni działki budowlanej należy pozostawić jako teren biologicznie czynny,
h) ogrodzenia ażurowe ukryte w zieleni, zakazuje się ogrodzeń pełnych i betonowych,
i) w granicach własnych działek zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej zabezpieczyć miejsca postojowe dla min dwóch samochodów, w tym jedno miejsce w ewentualnym garażu.

10MN, 11MN - tereny istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,

a) na jednej działce jeden budynek zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
b) współczynnik zabudowy do 20%.

1ZN - projektowana zieleń.

a) pas w strefie uciążliwości linii energetycznej 15kV zagospodarować zielenią trawiasta, na pozostałym terenie wprowadzić rodzime gatunki drzew i krzewów, dostosowane do naturalnych warunków florystycznych terenu
b) ustala się możliwość włączenia terenu planowanej zieleni do sąsiednich działek

2ZN - teren projektowanej zieleni na terenie o znacznym spadku z możliwością wprowadzenia jednego budynku zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, w miejscu wskazanej lokalizacji budynku, zgodnie z rysunkiem nr 1 do niniejszej uchwały

a) ustala się możliwość podziału terenu i włączenia spadków do terenów przyległych poza granicami opracowania planu, a teren z postulowaną lokalizacją budynku pozostawić jako działkę zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, dla której ustala się :
   - na działce lokalizuje się jeden budynek zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, funkcję gospodarczo-garażową łączyć z podstawową bryłą budynku,
   - budynek mieszkalny do dwóch kondygnacji nadziemnych, w tym 1 kondygnacja ukryta w dachu, dachy dwuspadowe o kącie nachylenia 45° z tolerancją 5°, pokrytymi dachówką ceramiczną w kolorze ceglastym, postulowana kalenica głównej bryły – według oznaczeń na załączniku nr 1 do niniejszej uchwały ,
   - poziom parteru nie może być wyżej niż 0,30m w najwyższym punkcie na obwodzie budynku,
   - wielkość powierzchni zabudowy budynkiem w stosunku do powierzchni terenu działki, powinna wynosić maksymalnie do 15%,
   - przynajmniej 60% powierzchni działki budowlanej należy pozostawić jako teren biologicznie czynny,
   - ogrodzenia ażurowe ukryte w zieleni, zakazuje się ogrodzeń pełnych i betonowych,
   - w granicach działki zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej zabezpieczyć miejsca postojowe dla min dwóch samochodów, w tym jedno miejsce w ewentualnym garażu.

KD - teren istniejących i projektowanych dróg gminnych, 10m w liniach rozgraniczających.

KDW - tereny projektowanych dróg wewnętrznych dojazdowych, stanowiących dostęp do drogi publicznej projektowanej zabudowy.
Dla drogi KDW ustala się – szerokość w liniach rozgraniczających – 6 do 10m, szerokość jezdni min. 5,5m.

KX - teren ciągu pieszego.

§9. 1. Ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej

1) Każda z działek budowlanych w granicach planu, przeznaczonych pod zabudowę na pobyt ludzi powinna mieć zapewnioną możliwość przyłączenia uzbrojenia działki lub bezpośrednio budynku do zewnętrznych sieci: wodociągowej, kanalizacji sanitarnej, elektroenergetycznej.

2) Kanalizacja sanitarna - do istniejącego kolektora sanitarnego z odprowadzeniem ścieków do oczyszczalni w Bystrym.

3) Zaopatrzenie w wodę – włączenia dokonać do istniejącej sieci wodociągowej.

4) Doprowadzenie energii elektrycznej do poszczególnych obiektów należy realizować na podstawie warunków przyłączenia określonych przez ZEB S.A. Rejon Energetyczny Giżycko. Sieci elektroenergetyczne służące do zasilania planowanych obiektów będą realizowane zgodnie z ustawą z dnia 10 kwietnia 1997r. „Prawo energetyczne" (Dz. U. Nr 54 z dnia 4 czerwca 1997r. z późn. zm.) oraz aktami wykonawczymi.

Przez teren objęty niniejszym planem przebiegają napowietrzne linie SN 15kV. Lokalizacja obiektów w sąsiedztwie istniejących i projektowanych linii energetycznych musi zapewnić spełnienie wymogów Polskiej Normy PN-E-05100-1. Obszar w strefie uciążliwości linii energetycznych 15KV zagospodarować zielenią niską.

Przewiduje się, że zasilanie w energię elektryczną terenów objętych planem odbywać się będzie z 2 projektowanych słupowych stacji transformatorowych zasilanych napowietrznymi liniami SN 15kV od istniejącej napowietrznej linii SN 15kV, przebiegającej przez ten teren. Poszczególne działki będą zasilane liniami napowietrznymi lub kablowymi. Ostateczna ilość stacji transformatorowych i typ linii nN zależeć będzie od zapotrzebowania mocy przez właścicieli poszczególnych obiektów.

Lokalizację nowych linii energetycznych SN 15kV oraz linii niskiego napięcia należy przewidywać na terenach ogólnodostępnych (granice działek, linie rozgraniczające itp.). Projektowane stacje należy lokalizować na wydzielonych działkach.

W przypadku kolizji projektowanych obiektów z urządzeniami energetycznymi należy je przebudować i dostosować do projektowanego zagospodarowania przestrzennego, zgodnie z obowiązującymi przepisami i normami.

5) Dopuszcza się wprowadzenie innych elementów uzbrojenia terenu w oparciu o obowiązujące przepisy bez konieczności wprowadzania zmian w planie. Proponowane trasy należy traktować jako orientacyjne, które mogą ulec zmianie na etapie realizacji projektu budowlanego.

6) Ogrzewanie planuje się w oparciu o własne, indywidualne kotłownie na paliwo ekologiczne (np. gaz, olej opałowy, energia elektryczna, biomasa, pompy cieplne itp.) oraz wkłady kominkowe opalane drewnem.

7)Gromadzenie odpadów stałych w małych kontenerach na własnych działkach i wywożenie na gminne wysypisko lub na innych zasadach ustalonych przez władze gminy

§ 10. Uchwala się stawkę procentową, służącą naliczeniu jednorazowej opłaty, o której mowa w art.36 ust.4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości:

Lp.	Symbol w planie	Przeznaczenie terenu	Stawka %
1.	1MNU, 2MNU, 3MNU, 4MNU	Planowana zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z usługami	25%
2.	9MNU	Istniejąca zabudowa	0%
3.	5MN, 6MN, 7MN, 8MN	Projektowana zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna	25%
4.	10MN, 11MN	Istniejąca zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna	0%
5.	1ZN	Zieleń	0%
6	2ZN	Zieleń i zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna	0%
7.	KDW	Projektowana droga wewnętrzna	0%
8.	KX	Ciągi piesze	0%

§ 11. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Krukianki

§ 12. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od daty ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko-Mazurskiego.

Przewodniczący Rady Gminy

Stanisław Gąsior