

**Uchwała Nr
Rady Gminy Kruklanki
z dnia ...
w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla
terenów położonych w rejonie ulic Wodnej i Wczasowej w Kruklankach**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2026 r. poz. 662 z późn.zm.), art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2026 r. poz. 538 z późn. zm.), art. 67 ust. 3 i ust. 5 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r., poz. 1688 z późn.zm.) oraz Uchwały nr XV/108/2025 Rady Gminy Kruklanki z dnia 9 października 2025 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w rejonie ulic Wodnej i Wczasowej w Kruklankach, Rada Gminy Kruklanki stwierdzając, że niniejszy plan nie narusza ustaleń Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Kruklanki, uchwala, co następuje:

**ROZDZIAŁ I
USTALENIA WSTĘPNE**

§1.

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w rejonie ulic Wodnej i Wczasowej w Kruklankach, zwany w dalszej części uchwały planem. Granice obszaru objętego planem miejscowym zostały przedstawione na rysunku planu stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.
2. Plan składa się z następujących elementów:
 - 1) ustaleń planu stanowiących treść niniejszej uchwały;
 - 2) załącznika nr 1 - rysunku planu sporządzonego na kopii mapy zasadniczej w skali 1:1000;
 - 3) załącznika nr 2 - rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu;
 - 4) załącznika nr 3 - rozstrzygnięcia o sposobie realizacji oraz zasad finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych Gminy Kruklanki;
 - 5) załącznika nr 4 - danych przestrzennych, obejmujących lokalizację przestrzenną obszaru objętego planem.
3. Przedmiotem planu są ustalenia dotyczące:
 - 1) przeznaczenia terenów oraz linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
 - 2) zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
 - 3) zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasad kształtowania krajobrazu;
 - 4) zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, maksymalnej i minimalnej intensywności zabudowy, minimalnego udziału procentowego powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalnej wysokości zabudowy, minimalnej liczby miejsc do parkowania i sposobu ich realizacji oraz linii zabudowy i gabarytów obiektów;
 - 5) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
 - 6) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
 - 7) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy;
 - 8) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji;
 - 9) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej;
 - 10) stawek procentowych, na podstawie których ustala się opłatę, wynikającą ze wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu;
 - 11) sposobu usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości, kolorystyki obiektów budowlanych oraz pokrycia dachów;

- 12) minimalnej powierzchni nowo wydzielonych działek budowlanych.
4. Plan nie zawiera ustaleń z zakresu:
 - 1) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej - z racji braku ich występowania w granicy obszaru objętego planem miejscowym;
 - 2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych – z racji braku ich występowania w granicy obszaru objętego planem miejscowym;
 - 3) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – z racji braku konieczności ich ustalania w granicy obszaru objętego planem miejscowym.

§2.

1. Jako obowiązujące ustala się następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu:
 - 1) granica obszaru objętego planem miejscowym;
 - 2) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
 - 3) nieprzekraczalna linia zabudowy;
 - 4) przeznaczenie terenów elementarnych i cyfrowo-literowe oznaczenia terenów elementarnych o określonym przeznaczeniu;
 - 5) wymiarowanie w jednostce metrycznej (m).
2. Rysunek planu obowiązuje w zakresie jego ustaleń dotyczących obiektów i obszarów chronionych na podstawie przepisów odrębnych:
 - 1) strefy ograniczeń w lokalizacji zabudowy od lasu;
 - 2) położenia w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Krainy Wielkich Jezior Mazurskich.
3. Elementy rysunku planu niewymienione w ust. 1 i 2, stanowią oznaczenia informacyjne.
4. Ustalenia cyfrowo – literowe terenów elementarnych należy rozumieć:
 - 1) poz. 1. oznaczenia – symbol cyfrowy: numer terenu w ramach jednostki przestrzennej;
 - 2) poz. 2. oznaczenia – symbol literowy: symbol klasy przeznaczenia terenu zgodnie z ustaleniami §4 i ustaleniami szczegółowymi planu.

ROZDZIAŁ II SŁOWNICZEK POJĘĆ UŻYTYCH W UCHWALE

§3.

1. Ilekroć w uchwale jest mowa o:
 - 1) **granicz planu** – należy przez to rozumieć określoną na załączniku graficznym do niniejszej uchwały granicę obszaru objętego planem miejscowym;
 - 2) **linii rozgraniczającej** – należy przez to rozumieć linię rozgraniczającą teren o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania określoną na rysunku planu;
 - 3) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć wyznaczoną na rysunku planu linię określającą obszar do zabudowy, poza którym zakazuje się wznoszenia budynków i wiat określonych zgodnie z ustaleniami szczegółowymi planu dla terenów elementarnych; dopuszcza się wysunięcie poza nieprzekraczalną linię zabudowy budynków lub ich części usytuowanych w strefie ograniczeń w lokalizacji zabudowy od lasu zgodnie z przepisami z zakresu prawa budowlanego i bezpieczeństwa przeciwpożarowego;
 - 4) **terenie elementarnym** – należy przez to rozumieć fragment planu oznaczony odrębnym symbolem cyfrowo – literowym, wyodrębniony liniami rozgraniczającymi, charakteryzujący się określonym przeznaczeniem i jednolitymi zasadami zagospodarowania wynikającymi z ustaleń planu;
 - 5) **strefie ochronnej** - należy przez to rozumieć obszar wokół sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, w którym obowiązują ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenów wynikające z przepisów odrębnych;
 - 6) **przeznaczeniu terenu** – należy przez to rozumieć przeznaczenie, które w ramach realizacji planu stanie się dominującą formą wykorzystania terenu; w ramach przeznaczenia terenu elementarnego mieszczą się elementy zagospodarowania bezpośrednio z nim związane, warunkujące prawidłowe korzystanie z terenu elementarnego w jego liniach rozgraniczających takich jak: niezbędne do obsługi zabudowy sieci i przyłącza infrastruktury technicznej, dojazdu i dojazd;
 - 7) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć obowiązujące przepisy aktów prawnych;

- 8) **uciążliwości** – należy przez to rozumieć zjawiska fizyczne lub stany powodujące przekroczenie zasad współżycia społecznego, a także standardów jakości środowiska, dopuszczalnych poziomów i emisji substancji oraz energii do środowiska zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 9) **usługach nieuciążliwych** – należy przez to rozumieć działalność gospodarczą o charakterze nieprodukcyjnym, ogólnospołeczną lub komercyjną, której celem jest zaspokojenie potrzeb ludności, nie zaliczaną do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, o których mowa w przepisach odrębnych;
- 10) **zabudowie gospodarczo - garażowej** - należy przez to rozumieć zabudowę, w skład której wchodzi budynki gospodarcze, budynki gospodarczo – garażowe, budynki garażowe i wiaty, pojęcie to jest określeniem grupy budynków, które pełnią funkcje pomocnicze względem innych rodzajów budynków i nie stanowi samodzielnego przeznaczenia terenów elementarnych;
- 11) **zieleni wysokiej** – należy przez to rozumieć zielen o wysokości przekraczającej 3 m.

ROZDZIAŁ III USTALENIA OGÓLNE

Ustalenia dotyczące przeznaczenia terenów elementarnych w granicach planu

§4.

2. Ustala się przeznaczenie terenów elementarnych oznaczonych symbolami klasy przeznaczenia terenu zgodnie z rysunkiem planu:
 - 1) **MNW** – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej;
 - 2) **MNW-U** – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług;
 - 3) **KDZ** – teren drogi zbiorczej;
 - 4) **KDD** – teren drogi dojazdowej;
 - 5) **KR** – teren komunikacji drogowej wewnętrznej;
 - 6) **KP** – teren komunikacji pieszo-rowerowej.
 - 7) **WS** – teren wód powierzchniowych śródlądowych;
 - 8) **L** – teren lasu;
 - 9) **ZN** – teren zieleni naturalnej.

Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ład przestrzennego

§5.

1. Ustala się zasady ochrony ład przestrzennego:
 - 1) ustala się lokalizację nowej zabudowy zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy oznaczonymi na rysunku planu oraz zgodnie z ustaleniami szczegółowymi planu dotyczącymi terenów elementarnych i przepisami odrębnymi;
 - 2) zakazuje się na terenach elementarnych, lokalizacji budynków w odległości 3 m od granicy działki lub bezpośrednio przy tej granicy;
 - 3) dopuszcza się przebudowę lub remont w obrysie budynków istniejących w dniu wejścia w życie planu znajdujących się w całości lub w części poza obszarem przeznaczonym pod zabudowę ograniczonym nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, na zasadach określonych w przepisach ogólnych i szczegółowych planu;
 - 4) dopuszcza się rozbudowę i nadbudowę budynków istniejących w dniu wejścia w życie planu znajdujących się w części poza obszarem przeznaczonym pod zabudowę ograniczonym nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, z zastrzeżeniem, że rozbudowa tych budynków może nastąpić jedynie w obszarze przeznaczonym do zabudowy, a nadbudowa w obrysie budynku, zgodnie z zasadami zawartymi w przepisach szczegółowych planu.
2. Ustala się ogólne zasady kształtowania zabudowy:
 - 1) zakazuje się realizacji budynków mieszkalnych jednorodzinnych w formie bliźniaczej, szeregowej lub grupowej;
 - 2) w elewacjach budynków stosować materiały tradycyjne jak cegła, kamień, drewno, tynki o wyglądzie tynków tradycyjnych. Dopuszcza się stosowanie tynków cienkowarstwowych, płyt klinkierowych, szkła oraz wysokiej klasy tworzyw imitujących materiały tradycyjne;
 - 3) w przypadku dachów dwuspadowych lub wielospadowych nakazuje się realizację dachów o wyodrębnionej kalenicy. Dla budynków istniejących przed wejściem w życie planu dopuszcza się zachowanie istniejącego zadaszenia.

3. Ustala się ogólne zasady kształtowania zabudowy w zakresie estetyzacji:
 - 1) zakazuje się stosowania jaskrawej, kontrastowej kolorystyki w elewacjach oraz pokryciach dachowych;
 - 2) nakazuje się stosowanie jednolitej kolorystyki dachu na jednej bryle budynku;
 - 3) na jednej bryle budynku nakazuje się stosowanie jednego koloru elewacji jako koloru dominującego.
4. Zakazuje się lokalizowania tymczasowych obiektów budowlanych, w rozumieniu przepisów odrębnych, za wyjątkiem zaplecza prowadzonych robót budowlanych, z zastrzeżeniem ustaleń szczegółowych planu.

Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu §6.

1. Ustala się zasady ochrony środowiska:
 - 1) zakazuje się wprowadzania do gleby substancji mogących negatywnie wpływać na jakość wód podziemnych;
 - 2) zakazuje się zmiany kierunku i natężenia odpływu wód opadowych lub roztopowych oraz kierunku odpływu wód ze źródeł ze szkodą dla gruntów sąsiednich, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 3) nakazuje się utrzymanie sieci melioracyjnych i drenażowych w należytych stanie technicznym umożliwiającym zachowanie drożności poprzez ich ochronę przed zanieczyszczeniem, zarastaniem i zasypywaniem, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 4) dopuszcza się przebudowę, skanalizowanie sieci melioracyjnych i drenażowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 5) zakazuje się w granicach planu lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska za wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu: łączności publicznej, komunikacji i infrastruktury technicznej;
 - 6) dopuszcza się lokalizację przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, w przypadku, gdy wykonana ocena wykazała brak znaczącego negatywnego oddziaływania na środowisko lub stosowny organ odstąpił od przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko;
 - 7) zakazuje się lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, o których mowa w przepisach odrębnych;
 - 8) funkcję usług nieuciążliwych na terenach elementarnych oznaczonych na rysunku planu symbolem literowym **MNW-U** należy prowadzić przy zastosowaniu rozwiązań organizacyjnych, technicznych lub technologicznych gwarantujących brak emisji oddziaływań, które mogą pogarszać higieniczne i zdrowotne warunki użytkowania nieruchomości sąsiednich.
 - 9) ustala się dopuszczalne poziomy hałasu, przyjmując odpowiednie przepisy z zakresu ochrony środowiska:
 - a) dla terenów elementarnych oznaczonych na rysunku planu symbolem literowym **MNW** jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
 - b) dla terenów elementarnych oznaczonych na rysunku planu symbolem literowym **MNW-U** jak dla terenów mieszkaniowo – usługowych;
 - c) dla pozostałych terenów elementarnych wyznaczonych w planie ustala się normy hałasu zgodnie z przepisami odrębnymi, a w przypadku, gdy teren nie podlega ochronie akustycznej - nie ustala się.
2. Ustala się zasady w zakresie ochrony przyrody:
 - a) nakazuje się stosowanie obowiązujących przepisów odrębnych związanych z lokalizacją planu w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Krainy Wielkich Jezior Mazurskich;
 - b) nakazuje się, aby projektowaną zabudowę i zagospodarowanie terenów dostosować i wkomponować w istniejącą rzeźbę i ukształtowanie terenów;
 - c) nakazuje się, aby projektowaną zabudowę i zagospodarowanie terenów dostosować i wkomponować w istniejącą zielenią wysoką.
3. W zakresie ochrony i zasad kształtowania krajobrazu ustala się nakaz realizacji nowej zabudowy i prowadzenia robót budowlanych w istniejących budynkach przy uwzględnieniu gabarytów i formy zabudowy zgodnie ze wskaźnikami kształtowania zabudowy określonymi w ustaleniach ogólnych i szczegółowych planu.

Ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu §7.

1. Ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz parametrów i wskaźniki zagospodarowania terenu zawarto w ustaleniach szczegółowych planu.

2. Nakazuje się dostosowanie obiektów budowlanych i zagospodarowania terenu do potrzeb osób ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w przepisach odrębnych.
3. Adaptuje się istniejącą zabudowę z możliwością prowadzenia robót budowlanych w istniejących obiektach budowlanych na zasadach określonych w przepisach ogólnych i szczegółowych planu.

Ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa

§8.

1. W granicach planu występują: tereny podlegające ochronie na podstawie przepisów odrębnych o których mowa w §6 ust. 3.
2. W granicach planu nie występują:
 - 1) obszary szczególnego zagrożenia powodzią, obszary osuwania się mas ziemnych, tereny górniczych;
 - 2) obszary krajobrazów priorytetowych ustalanych w planie zagospodarowania przestrzennego województwa warmińsko - mazurskiego;
 - 3) obszary krajobrazów priorytetowych ustalanych na podstawie audytu krajobrazowego województwa warmińsko - mazurskiego.

Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym

§9.

1. Ustala się, że w granicach opracowania planu nie wyznacza się obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości, w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu gospodarki nieruchomościami.
2. Ustala się w przypadku przeprowadzenia procedury scalenia i podziału nieruchomości szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości dla terenów elementarnych MNW, MNW-U:
 - 1) minimalna powierzchnia działek – 1000 m²;
 - 2) minimalna szerokość frontów działek – 22 m;
 - 3) kąty położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego 90° z tolerancją $\pm 45^\circ$ oraz 180° z tolerancją $\pm 45^\circ$.
3. Ustala się, że szczegółowe zasady i warunki określone w ust. 2 nie dotyczą wydzielania działek pod sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, których lokalizacja dopuszczona jest w ustaleniach ogólnych i szczegółowych planu.

Ustalenia dotyczące szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy

§10.

1. Ustala się szczególne warunki zagospodarowania terenów i ograniczenia w ich użytkowaniu:
 - 1) w granicach planu zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych, z zastrzeżeniem §6 ust.1 pkt 6);
 - 2) ustala się oznaczoną na rysunku planu strefę ograniczeń w lokalizacji zabudowy od lasu, wynikającą z przepisów odrębnych z zakresu prawa budowlanego i warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie oraz z zakresu bezpieczeństwa przeciwpożarowego, z zastrzeżeniem §3 ust. 1 pkt 3;
 - 3) na terenach elementarnych oznaczonych w planie symbolem literowym MNW, MNW-U w sąsiedztwie lasu oznaczonego w palnie symbolem literowym L obowiązują ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu bezpieczeństwa przeciwpożarowego.

Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

§11.

1. Ustala się następujące zasady w zakresie systemów komunikacji:
 - 1) układ komunikacyjny planu dzieli się na podstawowy oraz pomocniczy;

- 2) powiązanie układu komunikacyjnego z układem zewnętrznym odbywa się poprzez zlokalizowane w obszarze planu drogi, które posiadają dalszy przebieg w obrębie gminy i powiązane są z systemem komunikacyjnym w gminie;
- 3) podstawowy układ komunikacyjny w granicach planu tworzą: droga powiatowa i gminna droga publiczna oznaczone na rysunku planu odpowiednio symbolami literowymi **KDZ**, **KDD**;
- 4) pomocniczy układ komunikacyjny w granicach planu tworzą drogi wewnętrzne oznaczone symbolem literowym **KR** i tereny komunikacji pieszo-rowerowej oznaczone w planie symbolem literowym **KP**;
- 5) obsługę komunikacyjną terenów elementarnych należy realizować bezpośrednio z drogi powiatowej oznaczonej symbolami cyfrowo – literowymi **1KDZ**, gminnej drogi publicznej oznaczonej symbolem cyfrowo - literowym **1KDD** oraz poprzez drogi wewnętrzne oznaczone w planie symbolem literowym **KR** i tereny komunikacji pieszo-rowerowej oznaczone w planie symbolem literowym **KP**;
- 6) ustala się wskaźniki i zasady wyposażenia terenów w odpowiednią liczbę miejsc do parkowania, zapewniającą zaspokojenie potrzeb w zakresie parkowania i postoju samochodów:
 - a) w granicach terenu elementarnego oznaczonego w planie symbolem literowym **MNW**: minimum 1 miejsce do parkowania na jedno mieszkanie lub jeden lokal w budynku mieszkalnym jednorodzinnym;
 - b) w granicach terenu elementarnego oznaczonego w planie symbolem literowym **MNW-U**: minimum 1 miejsce do parkowania na jeden lokal oraz minimum 1 miejsce do parkowania na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej usług;
 - c) wyznacza się następujące zasady oraz liczbę miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową:
 - nie mniej niż 1 stanowisko – jeżeli liczba stanowisk wynosi 6–15;
 - nie mniej niż 2 stanowiska – jeżeli liczba stanowisk wynosi 16–40;
 - nie mniej niż 8% ogólnej liczby stanowisk, jeżeli ogólna liczba stanowisk wynosi więcej niż 40.

Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

§12.

1. Ustala się następujące zasady w zakresie systemów infrastruktury technicznej:
 - 1) powiązanie sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym odbywa się poprzez zlokalizowane w granicach planu lub w bezpośrednim sąsiedztwie planu sieci infrastruktury technicznej, które posiadają dalszy przebieg w obrębie gminy i powiązane są z gminnym systemem uzbrojenia terenu;
 - 2) nakazuje się lokalizację nowych sieci infrastruktury technicznej, ich stref ochronnych oraz stref kontrolowanych w granicach terenów elementarnych oznaczonych symbolami literowymi **KDZ**, **KDD**, **KR**, **KP**, **ZN** oraz w granicach terenów elementarnych oznaczonych symbolami literowymi **MNW**, **MNW-U**, pomiędzy liniami rozgraniczającymi a nieprzekraczalnymi liniami zabudowy - na obszarach, na których nie dopuszcza się realizacji, budynków i ich elementów oraz wiat, zgodnie z definicją nieprzekraczalnej linii zabudowy;
 - 3) lokalizacja nowych sieci infrastruktury technicznej, ich stref ochronnych oraz stref kontrolowanych w granicach terenów elementarnych, o których mowa w pkt 2), nie może powodować ograniczenia oraz zmiany przeznaczenia terenu elementarnego;
 - 4) dopuszcza się lokalizację przyłączy do sieci infrastruktury technicznej w granicach terenów elementarnych oznaczonych symbolami literowymi **MNW**, **MNW-U**;
 - 5) dopuszcza się możliwość remontu istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, na zasadach określonych w przepisach odrębnych oraz ustaleniach niniejszego planu;
 - 6) w granicach opracowania planu sieci infrastruktury technicznej należy wykonać jako podziemne lub nadziemne;
 - 7) w przypadku kolizji projektowanych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz projektowanego zagospodarowania z istniejącymi sieciami i urządzeniami infrastruktury technicznej należy je przebudować i dostosować do projektowanego zagospodarowania, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.
2. Ustala się zasady z zakresu zaopatrzenia w wodę:
 - 1) ustala się zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej;
 - 2) dopuszcza się zaopatrzenie w wodę z ujęć własnych zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 3) ustala się zaopatrzenie w wodę dla potrzeb przeciwpożarowych z gminnej sieci wodociągowej lub poprzez indywidualny system zaopatrzenia w wodę, na zasadach określonych w przepisach odrębnych;

- 4) ustala się, iż sieć wodociągowa musi posiadać parametry techniczne gwarantujące zaopatrzenie w wodę istniejącej i projektowanej zabudowy oraz w razie potrzeb dla ochrony przeciwpożarowej;
- 5) nakazuje się wyposażenie projektowanej sieci wodociągowej w hydranty przeciwpożarowe według zasad określonych w przepisach odrębnych.
3. Zasady z zakresu odprowadzania i oczyszczania ścieków sanitarnych oraz odprowadzania wód opadowych i roztopowych:
 - 1) ustala się odprowadzanie ścieków do sieci kanalizacji sanitarnej;
 - a) ustala się, iż sieć kanalizacji sanitarnej musi posiadać parametry techniczne zapewniające odprowadzenie ścieków z istniejącej i projektowanej zabudowy;
 - 2) poza obszarem i granicami aglomeracji Giżycko dopuszcza się stosowanie indywidualnych rozwiązań w zakresie odprowadzania ścieków zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu utrzymania czystości i porządku w gminach;
 - 3) ustala się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z powierzchni uszczelnionych do otwartej lub zamkniętej sieci kanalizacji deszczowej wyposażonej w niezbędne urządzenia podczyszczające, zgodnie z przepisami odrębnymi:
 - a) ustala się minimalną średnicę sieci kanalizacji deszczowej 100 mm;
 - 4) dopuszcza się odprowadzanie wcześniej oczyszczonych wód opadowych i roztopowych z powierzchni uszczelnionych w sposób nie zagrażający środowisku oraz zasobom wód podziemnych stosownie do przepisów odrębnych:
 - a) do gruntu w granicach własnej działki,
 - b) na grunt w granicach własnej działki,
 - c) do zbiorników szczelnych lub do zbiorników retencyjnych,
 - d) do ogólnodostępnych rowów melioracyjnych;
 - 5) zakazuje się zmiany kierunku i natężenia odpływu wód opadowych lub roztopowych oraz kierunku odpływu wód ze źródeł ze szkodą dla gruntów sąsiednich, zgodnie z przepisami odrębnymi.
4. Ustala się zasady z zakresu zaopatrzenia w energię elektryczną:
 - 1) ustala się, iż zaopatrzenie w energię elektryczną należy realizować z sieci elektroenergetycznej, zachowując istniejące linie i urządzenia elektroenergetyczne: napowietrzne i doziemne linie o napięciu 0,4 kV;
 - 2) ustala się, iż nowe sieci elektroenergetyczne średniego napięcia (SN) i niskiego napięcia (nN) należy wykonać jako podziemne lub napowietrzne na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
 - 3) dopuszcza się indywidualne urządzenia wytwarzające energię elektryczną z odnawialnych źródeł energii w postaci instalacji fotowoltaicznych o mocach i zasadach lokalizacji określonych w przepisach odrębnych, z wyłączeniem elektrowni wiatrowych.
5. Ustala się zasady z zakresu infrastruktury telekomunikacyjnej:
 - 1) ustala się zaopatrzenie w zakresie telekomunikacji z sieci telekomunikacyjnej lub w sposób indywidualny;
 - 2) ustala się, iż sieci telekomunikacyjne należy lokalizować jako kablowe umieszczane doziemnie.
6. Ustala się zasady z zakresu zaopatrzenia w ciepło:
 - 1) ustala się, iż zaopatrzenie w ciepło należy realizować indywidualnie;
 - 2) nakazuje się ogrzewanie urządzeniami, które nie powodują przekroczenia dopuszczalnych zawartości substancji w powietrzu zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;
 - 3) dopuszcza się ogrzewanie energią elektryczną lub odnawialnymi źródłami energii o mocy i na zasadach lokalizacji wynikających z przepisów odrębnych, z wyłączeniem elektrowni wiatrowych;
 - 4) do ogrzewania budynków zakazuje się stosowania urządzeń, które spowodowałyby przekroczenia dopuszczalnych zawartości substancji w powietrzu zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.
7. Ustala się zasady z zakresu zaopatrzenia w gaz:
 - 1) ustala się, iż zaopatrzenie w gaz należy realizować z sieci gazowej;
 - 2) dopuszcza się indywidualnie zaopatrzenie w gaz ze zbiorników na gaz, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.
8. Ustala się, iż gospodarkę odpadami należy realizować zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi oraz obowiązującymi w tym zakresie przepisami lokalnymi.

Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, wynikającą ze wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu

§13.

Ustala się wysokości stawek procentowych dla naliczania opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości związanych z uchwaleniem niniejszego planu dla terenów elementarnych oznaczonych symbolami literowymi:

- 1) **MNW, MNW-U** – 30%;
- 2) pozostałe tereny elementarne – 1%.

Minimalne powierzchnie nowo wydzielonych działek budowlanych

§14.

1. Ustala się następujące minimalne powierzchnie nowo wydzielonych działek budowlanych dla terenów elementarnych oznaczonych symbolem literowym **MNW, MNW-U**: 1000 m².
2. Wymogu wynikającego z ust. 1 nie stosuje się dla działek wydzielanych pod: urządzenia infrastruktury technicznej, działek wydzielanych w celu polepszenia warunków zagospodarowania działki sąsiedniej oraz regulacji stanów prawnych nieruchomości.

ROZDZIAŁ IV
USTALENIA SZCZEGÓŁOWE

Ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenów elementarnych oznaczonych symbolem literowym MNW

§15.

1. Dla terenów elementarnych oznaczonych w planie symbolem cyfrowo-literowym **1MNW, 2MNW, 3MNW, 4MNW** ustala się:
 - 1) przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej;
 - 2) zasady użytkowania i zagospodarowania terenu elementarnego:
 - a) w ramach przeznaczenia terenu dopuszcza się realizację budynków zabudowy gospodarczo – garażowej;
 - b) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu, ustaleniami ogólnymi, przepisami odrębnymi;
 - 3) ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenu:
 - a) w granicach terenów elementarnych oznaczonych symbolami cyfrowo-literowymi 3MNW, 4MNW w granicach strefy ograniczeń w lokalizacji zabudowy od lasu wskazanej na rysunku planu obowiązują ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenu wynikające z przepisów odrębnych, ustanowione dla obszarów położonych w sąsiedztwie lasu, z zastrzeżeniem §3 ust. 1 pkt 3;
 - 4) wskaźniki zagospodarowania terenu elementarnego:
 - a) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,6;
 - b) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,3;
 - c) minimalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,03;
 - d) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,6;
 - e) maksymalna intensywność zabudowy – 0,9;
 - 5) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) liczba kondygnacji w budynkach mieszkalnych jednorodzinnych: maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne, w tym ostatnia kondygnacja jako poddasze użytkowe;
 - b) liczba kondygnacji w budynkach zabudowy gospodarczo – garażowej: maksymalnie 1 kondygnacja nadziemna;
 - c) dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych: 9,5 m;
 - d) dla budynków zabudowy gospodarczo – garażowej: 6 m;
 - e) dla zabudowy niewymienionej w lit. c) i d): 5 m;
 - 6) usytuowanie, geometria i pokrycie dachów, kolorystyka zabudowy:
 - a) kierunek głównej kalenicy: prostopadle lub równolegle w stosunku do frontu działki lub najdłuższej granicy działki;

- b) geometria i pokrycie dachów nad główną bryłą budynków: dachy symetryczne dwuspadowe lub wielospadowe z wyodrębnioną główną kalenicą, o kącie nachylenia połaci od 30° do 45°, kryte dachówką lub blachodachówką w odcieniach czerwieni lub brązu;
 - c) w elewacjach budynków stosować materiały tradycyjne jak cegła, kamień, drewno, tynki o wyglądzie tynków tradycyjnych;
 - d) kolorystyka elewacji, w przypadku zastosowania tynków – barwy stonowane w odcieniach bieli, beżu lub szarości.
- 7) szczególne warunki zagospodarowania – obszary narażone na występowanie zjawisk złomu lub wywrotu drzew, stanowią element informacyjny planu.

Ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenów elementarnych oznaczonych symbolem literowym MNW-U

§16.

1. Dla terenu elementarnego oznaczonego w planie symbolem cyfrowo-literowym **1MNW-U** ustala się:
 - 1) przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług;
 - a) przeznaczenia dopuszczone w ramach usług: teren usług handlu, usług turystyki, usług sportu i rekreacji, usług gastronomii, usług zdrowia i pomocy społecznej, usług edukacji, usług biurowych i administracji;
 - b) przeznaczenia wykluczane w ramach usług: teren usług handlu wielkopowierzchniowego, usług rzemieślniczych, usług kultury i rozrywki, usług nauki, usług kultu religijnego, usług bezpieczeństwa i porządku publicznego,
 - 2) zasady użytkowania i zagospodarowania terenu elementarnego:
 - a) budynki usługowe realizować jako wolnostojące;
 - b) w ramach przeznaczenia terenu dopuszcza się realizację budynków zabudowy gospodarczo – garażowej;
 - c) dopuszcza się łączenie funkcji mieszkaniowej i funkcji usługowej w jednej bryle budynku;
 - d) dopuszcza się realizację usług wyłącznie jako usługi nieuciążliwe z zakresu usług handlu detalicznego, usług drobnego rzemiosła i rękodzieła, usług turystyki, usług gastronomii, usług kultury, usług biurowych;
 - e) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu, ustaleniami ogólnymi, przepisami odrębnymi;
 - 3) wskaźniki zagospodarowania terenu elementarnego:
 - a) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,45;
 - b) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,45;
 - c) minimalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,1;
 - d) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,9;
 - e) maksymalna intensywność zabudowy – 1,35;
 - 4) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) liczba kondygnacji w budynkach mieszkalnych jednorodzinnych wolnostojących, budynkach usługowych: maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne, w tym ostatnia kondygnacja jako poddasze użytkowe;
 - b) liczba kondygnacji w budynkach zabudowy gospodarczo – garażowej: maksymalnie 1 kondygnacja nadziemna;
 - c) dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolnostojących, budynków usługowych: 9,5 m;
 - d) dla budynków zabudowy gospodarczo – garażowej: 6 m;
 - e) dla zabudowy niewymienionej w lit. c) i d): 5 m;
 - 5) usytuowanie, geometria i pokrycie dachów, kolorystyka zabudowy:
 - a) kierunek głównej kalenicy: prostopadle lub równolegle w stosunku do frontu działki lub najdłuższej granicy działki;
 - b) geometria i pokrycie dachów nad główną bryłą budynków: dachy symetryczne dwuspadowe lub wielospadowe z wyodrębnioną główną kalenicą, o kącie nachylenia połaci od 30° do 45°, kryte dachówką, blachodachówką w odcieniach czerwieni lub brązu;
 - c) w elewacjach budynków stosować materiały tradycyjne jak cegła, kamień, drewno, tynki o wyglądzie tynków tradycyjnych;
 - d) kolorystyka elewacji, w przypadku zastosowania tynków – barwy stonowane w odcieniach bieli, beżu lub szarości.

Ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu elementarnego oznaczonego symbolem literowym KDZ

§17.

Dla terenu elementarnego oznaczonego w planie symbolem cyfrowo-literowym **1KDZ** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: teren drogi zbiorczej;
- 2) zasady użytkowania i zagospodarowania terenu elementarnego:
 - a) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających drogi:
 - **1KDZ** – zmienna, od 7 m do 11,6 m, zgodnie z rysunkiem planu;
 - b) dopuszcza się realizację infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - c) ustala się zasady zagospodarowania terenów elementarnych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) maksymalna wysokość zabudowy: 12 m.

Ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu elementarnego oznaczonego symbolem literowym KDD

§18.

Dla terenu elementarnego oznaczonego w planie symbolem cyfrowo-literowym **1KDD** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: teren drogi dojazdowej;
- 2) zasady użytkowania i zagospodarowania terenu elementarnego:
 - a) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających drogi:
 - **1KDD** – 10 m, zgodnie z rysunkiem planu;
 - b) dopuszcza się realizację infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - c) ustala się zasady zagospodarowania terenów elementarnych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) maksymalna wysokość zabudowy: 12 m.

Ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenów elementarnych oznaczonych symbolem literowym KR

§19.

Dla terenów elementarnych oznaczonych w planie symbolami cyfrowo - literowymi **1KR, 2KR, 3KR, 4KR, 5KR, 6KR, 7KR** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: teren komunikacji drogowej wewnętrznej;
- 2) zasady użytkowania i zagospodarowania terenów elementarnych:
 - a) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających dróg:
 - **1KR** – zmienna, od 6,4 m do 7,6 m, zgodnie z rysunkiem planu;
 - **2KR** – 6,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;
 - **3KR** – 8,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;
 - **4KR** – 8,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;
 - **5KR** – 8,0 m, zakończona placem do zawracania, zgodnie z rysunkiem planu;
 - **6KR** – 8,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;
 - **7KR** – 8,0 m, zakończona placem do zawracania, zgodnie z rysunkiem planu;
 - b) dopuszcza się realizację ścieżek rowerowych, chodników oraz infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - c) ustala się zasady zagospodarowania terenów elementarnych zgodnie z przepisami odrębnymi.
- 3) maksymalna wysokość zabudowy: 12 m.

Ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenów elementarnych oznaczonych symbolem literowym KP

§20.

Dla terenu elementarnego oznaczonego w planie symbolem cyfrowo - literowym **1KP** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: teren komunikacji pieszo-rowerowej;
- 2) zasady użytkowania i zagospodarowania terenów elementarnych:
 - a) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających terenu: **1KP** – zmienna, od 3,9 m do 5,1 m, zgodnie z rysunkiem planu;
 - b) dopuszcza się realizację infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - c) ustala się zasady zagospodarowania terenu elementarnego zgodnie z przepisami odrębnymi.
- 3) maksymalna wysokość zabudowy: 12 m.

Ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu elementarnego oznaczonego symbolem literowym WS

§21.

Dla terenu elementarnego oznaczonego w planie symbolem cyfrowo-literowym **1WS** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: teren wód powierzchniowych śródlądowych;
- 2) zasady użytkowania i zagospodarowania terenu elementarnego:
 - a) zakazuje się niszczenia brzegów wód powierzchniowych śródlądowych;
 - b) zakazuje się zanieczyszczania wód powierzchniowych śródlądowych;
 - c) dopuszcza się budowę kładki pieszko-rowerowej o szerokości nie większej niż 5 m przez Rzekę Sapina;
 - d) ustala się, że wszelkie prace związane z utrzymaniem i ochroną wód śródlądowych powierzchniowych płynących należy przeprowadzać zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

Ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenów elementarnych oznaczonych symbolem literowym L

§22.

Dla terenów elementarnych oznaczonych w planie symbolami cyfrowo-literowymi **1L, 2L, 3L** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: teren lasu;
- 2) zasady użytkowania i zagospodarowania terenu elementarnego: ustala się leśne użytkowanie terenów elementarnych zgodnie z przepisami odrębnymi.

Ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenów elementarnych oznaczonych symbolem literowym ZN

§23.

Dla terenów elementarnych oznaczonych w planie symbolami cyfrowo – literowymi **1ZN, 2ZN, 3ZN, 4ZN, 5ZN, 6ZN, 7ZN, 8ZN, 9ZN** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: teren zieleni naturalnej.
- 2) zasady użytkowania i zagospodarowania terenu elementarnego:
 - a) nakazuje się zachowanie i ochronę istniejącej rzeźby terenu;
 - b) nakazuje się zachowanie i ochronę istniejącej zieleni;
 - c) zakazuje się niszczenia istniejącej zieleni jako ostoi bioróżnorodności;
 - d) dopuszcza się pielęgnację i właściwe utrzymanie istniejącej zieleni;
 - e) dopuszcza się dokonywanie nowych nasad roślinności rodzimej stanowiącej element zabudowy biologicznej, służącej m.in. do wzmacniania wysokich skarp, wzmacniania brzegów wód płynących;
 - f) dopuszcza się urządzenie nieutwardzonej, przełajowej ścieżki pieszej lub pieszko-rowerowej.

POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§24.

1. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Krukłanki.
2. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko - Mazurskiego.