UCHWAŁA
RADY GMINY KRUKLANKI

z dnia 20 listopada 2026 r.

NR XXIII/171/2026

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 (Dz. U. z 2026 r. poz. 662 z późn.zm.), art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r. poz. 538 z późn. zm.), art. 67 ust. 3, ust. 4 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 oraz Uchwały Nr XXIII/170/2026 Rady Gminy Kruklanki z dnia 20 listopada 2026 r. zmieniająca uchwałę 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 1.
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 realizacji oraz zasad finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych Gminy Kruklanki;

4) załącznika nr 3 - 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 terenów i obiektów podlegających ochronie 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 2.
SŁOWNICZEK POJĘĆ UŻYTYCH W UCHWALE

§ 3. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

1) **granicy 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, dojścia i dojazdy;

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 immisji 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 wchodzą 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;

Rozdział 3.

USTALENIA OGÓLNE

Ustalenia dotyczące przeznaczenia terenów elementarnych w granicach planu

§ 4. 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 ładu przestrzennego

§ 5. 1. Ustala się zasady ochrony ładu 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 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 należytym 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 literowych **MNW** jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

b) dla terenów elementarnych oznaczonych na rysunku planu symbolem literowych **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 zieleń 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. 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.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 m^2;

2) minimalna szerokość frontów działek – 22 m;

3) kąty położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego 90° z tolerancją ± 45° oraz 180° z tolerancją ± 45°. 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 5);

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 m^2 powierzchni użytkowej usług;

   c) wyznacza się następujące zasady oraz liczbę miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, o ile obowiązek ich realizacji wynika z przepisów odrębnych, w szczególności z przepisów dotyczących dróg publicznych oraz przepisów regulujących kwestię ruchu drogowego: 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 napowietrzne;

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) 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;

3) 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;

4) 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 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 m^2.

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 IVUSTALENIA 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 30º do 45º, 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) kolorystka elewacji, w przypadku zastosowania tynków – barwy stonowane w odcieniach bieli, beżu lub szarości.

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) usługi realizować jako nieuciążliwe;

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 30º do 45º, 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) kolorystka 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 9,6 m, zgodnie z rysunkiem planu;

b) dopuszcza się realizację infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi;

c) ustala się zasady zagospodarowania terenów elementarnych zgodne 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 zgodne 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 zgodne 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 zgodne 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 zanieczyszczania wód powierzchniowych śródlądowych;

b) dopuszcza się budowę kładki pieszo-rowerowej o szerokości nie większej niż 5 m przez Rzekę Sapina;

c) 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 pieszo-rowerowej.**POSTANOWIENIA KOŃCOWE**

§ 24. 1. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Kruklanki.

2. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko - Mazurskiego.

Przewodniczący Rady Gminy

Jerzy Piniaha

ZAŁĄCZNIK NR 1
DO UCHWAŁY NR XXIII/171/2026
RADY GMINY W KRUKLANKACH
Z DNIA 20 LISTOPADA 2026 R.

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA TERENÓW POŁOŻONYCH W REJONIE ULIC WODNEJ I WCZASOWEJ W KRUKLANKACH

N



skala 1:1000

0 10 50 m

USTALENIA:

- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM MIEJSCOWYM
- LINIA ROZGRANICZAJĄCA TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY
- MNW — TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ WOLNOSTOJĄCEJ
- MNW-U — TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ WOLNOSTOJĄCEJ LUB USŁUG
- KDZ — TEREN DROGI ZBIORCZEJ
- KDD — TEREN DROGI DOJAZDOWEJ
- KR — TEREN KOMUNIKACJI DROGOWEJ WEWNĘTRZNEJ
- KP — TEREN KOMUNIKACJI PIESZO-ROWEROWEJ
- WS — TEREN WÓD POWIERZCHNIOWYCH ŚRÓDLĄDOWYCH
- L — TEREN LASU
- ZN — TEREN ZIELENI NATURALNEJ
- 14 — WYMIAROWANIE W JEDNOSTCE METRYCZNEJ (M)

USTALENIA DOTYCZĄCE TERENÓW I OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE NA PODSTAWIE PRZEPISÓW ODRĘBNCH:

- STREFA OGRANICZEŃ W LOKALIZACJI ZABUDOWY OD LASU

OBSZAR OBJĘTY PLANEM MIEJSCOWYM POŁOŻONY JEST W GRANICACH OBSZARU CHRONIONEGO KRAJOBRAZU KRAINY WIELKICH JEZIOR MAZURSKICH

OZNACZENIA INFORMACYJNE:

- PROPOZYCJA ZASAD PODZIAŁU NA DZIAŁKI BUDOWLANE

MAPA ZASADNICZA W POSTACI ELEKTRONICZNEJ Z PAŃSTWOWEGO ZASOBU GEODEZYJNO-KARTOGRAFICZNEGO (STAROSTA GIŻYCKI)
UKŁAD WSPÓŁRZĘDNYCH
PL-2000 STREFA 7

Załącznik Nr 2
do Uchwały Nr XXIII/171/2026
Rady Gminy Kruklanki
z dnia 20 listopada 2026 r.

Rozstrzygnięcie sposobu realizacji oraz zasad finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych Gminy Kruklanki

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2026 r. poz. 538 z późn. zm.) w związku z art. 67 ust. 3 pkt. 2 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.) Rada Gminy Kruklanki rozstrzyga, co następuje:

§ 1.

Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej należące do zadań własnych gminy to budowa sieci wodociągowej i kanalizacyjnej.

§ 2.

1. Zadania z zakresu budowy sieci wodociągowej i kanalizacyjnej finansowane będą na podstawie aktualnie obowiązujących przepisów ustawy o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków z budżetu Gminy oraz dotacji z funduszy ochrony środowiska i funduszy unijnych lub na podstawie porozumień z innymi podmiotami.

2. Zadania z zakresu budowy sieci elektroenergetycznych finansowane będą na podstawie aktualnie obowiązujących przepisów ustawy Prawo Energetyczne. Inwestycje z zakresu przesyłania i dystrybucji energii elektrycznej realizowane będą w sposób określony w aktualnie obowiązujących przepisach Prawa Energetycznego.

Załącznik nr 3 do uchwały nr XXIII/171/2026

Rady Gminy Kruklanki

z dnia 20 listopada 2026 r.

Zalacznik3.xml

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę