



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA WARMIŃSKO-MAZURSKIEGO

Olsztyn, dnia środa, 17 grudnia 2025 r.

Poz. 5000

UCHWAŁA NR XXII/158/2025 RADY GMINY GIETRZWAŁD

z dnia 31 października 2025 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów wzdłuż ulicy Jagodowej, obręb Sząbruk, gmina Gietrzwałd

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późniejszymi zmianami) oraz art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2025 r. poz. 1153) Rada Gminy Gietrzwałd po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Gietrzwałd, uchwala co następuje:

§ 1. Uchwala się „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenów wzdłuż ulicy Jagodowej, obręb Sząbruk, gmina Gietrzwałd” zwany dalej planem.

§ 2. Granice planu zostały określone w Uchwale Nr IX/73/2024 Rady Gminy Gietrzwałd z dnia 27 listopada 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów wzdłuż ulicy Jagodowej, obręb Sząbruk, gmina Gietrzwałd”.

§ 3. Uchwalony plan składa się:

- 1) z części tekstowej stanowiącej treść niniejszej uchwały;
- 2) z części graficznej obejmującej rysunek w skali 1:1000 stanowiącej załącznik nr 1 do niniejszej uchwały zatytułowany: „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenów wzdłuż ulicy Jagodowej, obręb Sząbruk, gmina Gietrzwałd”;
- 3) z rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu stanowiącego załącznik nr 2 do niniejszej uchwały;
- 4) z rozstrzygnięcia o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania stanowiącego załącznik nr 3 do niniejszej uchwały;
- 5) z danych przestrzennych określonych w art. 67a ust. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym stanowiących załącznik nr 4 do niniejszej uchwały.

Rozdział 1.

Ustalenia ogólne – dotyczące całego terenu.

§ 4. Przedmiotem ustaleń planu są:

- 1) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) przeznaczenie terenów określone symbolami:
 - MNW – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej,

- KDD – teren drogi dojazdowej,
 - KR – teren komunikacji drogowej wewnętrznej,
 - I – teren infrastruktury technicznej,
 - ZP – teren zieleni urządzonej;
- 3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
 - 4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;
 - 5) zasady kształtowania krajobrazu;
 - 6) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej;
 - 7) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
 - 8) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy, minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej, maksymalny udział powierzchni zabudowy, maksymalna wysokość zabudowy, minimalna liczba i sposób realizacji miejsc do parkowania, w tym miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;
 - 9) granice i sposoby 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;
 - 10) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
 - 11) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
 - 12) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
 - 13) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
 - 14) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 5. Ilekcioć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) linii rozgraniczającej tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania – należy przez to rozumieć linię obowiązującą, która nie może ulec przesunięciu w wyniku realizacji planu i która rozdziela tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć wyznaczoną na rysunku planu linię, której w przestrzeni nie może przekroczyć żaden element budynku;
- 3) terenie elementarnym – należy przez to rozumieć teren wydzielony linią rozgraniczającą i oznaczony literowo-cyfrowym symbolem przeznaczenia terenu;
- 4) przeznaczeniu – należy przez to rozumieć podstawowe przeznaczenie terenu, które przeważa na danym terenie elementarnym, zarówno w zakresie wykorzystania powierzchni terenu jak i kubatury;
- 5) dachu zielonym (wegetatywnym) – należy przez to rozumieć stropodach z nawierzchnią umożliwiającą naturalną wegetację roślin.

§ 6. 1. Rysunek planu obowiązuje w następującym zakresie ustaleń planu:

- 1) granic obszaru objętego planem miejscowym;
- 2) linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalnych linii zabudowy;
- 4) obszaru stanowiska archeologicznego – objętego ochroną konserwatorską;
- 5) wymiarowania;

6) przeznaczenia terenów.

2. Oznaczenia na rysunku planu określające postulowane rozwiązania:

- 1) linie wewnętrznego podziału – obrazujące optymalny podział na działki budowlane, mogące podlegać zmianom pod warunkiem zachowania minimalnych powierzchni nowo wydzielanych działek budowlanych zawartych w ustaleniach szczegółowych dla terenu elementarnego.

3. Oznaczenia na rysunku planu o charakterze informacyjnym:

- 1) orientacyjna lokalizacja urządzeń melioracji wodnej.

§ 7. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego zostały określone poprzez ustalenie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu zawartych w § 23;
- 2) w ustaleniach szczegółowych zawartych w § 23 ustala się minimalną powierzchnię dla nowo wydzielanych działek budowlanych;
- 3) ustala się zakaz lokalizowania tymczasowych obiektów budowlanych, w tym tymczasowych obiektów usługowo-handlowych, z wyjątkiem obiektów zaplecza budowy;
- 4) zakazuje się lokalizacji instalacji do produkcji energii ze źródeł odnawialnych wykorzystujących energię wiatru;
- 5) wprowadza się zakaz stosowania ogrodzeń wyższych niż 1,6 m oraz ogrodzeń wykonanych z prefabrykowanych elementów żelbetowych;
- 6) ustala się następujące zasady dotyczące elewacji budynków:
 - a) zakaz stosowania jaskrawej kolorystyki,
 - b) nakaz stosowania stonowanych kolorów harmonizujących z otoczeniem, w szczególności tynków w odcieniach: bieli, szarości, brązu, zieleni, żółtego,
 - c) dopuszcza się stosowanie na elewacjach takich materiałów jak: cegła lub ceramika w odcieniach: czerwieni, bieli, brązu, szarości oraz kamień lub drewno w jego naturalnej kolorystyce;
- 7) ustala się następujące zasady dotyczące dachów budynków:
 - a) dopuszcza się stosowanie okien połaciowych lub stosowanie przeszkleń dachu na powierzchni nie większej niż 1/3 jego połaci,
 - b) dopuszcza się stosowanie lukarn i wykuszy na maksymalnie 1/3 połaci dachu, przykrytych dwuspadowymi lub płaskimi (pulpitowymi) dachami,
 - c) dopuszcza się stosowanie tarasów dachowych lub dachów zielonych (wegetatywnych) nad częścią pierwszej kondygnacji nadziemnej, przy czym nie więcej niż 50% powierzchni zabudowy;
- 8) w zakresie uniwersalnego projektowania nakazuje się dostosowywanie przestrzeni publicznych oraz obiektów użyteczności publicznej do wymagań osób ze szczególnymi potrzebami, w szczególności poprzez eliminowanie przeszkód lub ograniczeń architektonicznych, cyfrowych oraz informacyjno-komunikacyjnych.

§ 8. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) teren planu położony jest na Obszarze Chronionego Krajobrazu Doliny Pasłęki w odniesieniu do którego obowiązują przepisy Uchwały Nr XXVI/605/17 Sejmiku Województwa Warmińsko-Mazurskiego z dnia 25 kwietnia 2017 r. w sprawie wyżej wymienionego obszaru chronionego krajobrazu;
- 2) ustala się zakaz lokalizacji przedsięwzięć zaliczanych do mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego;
- 3) dopuszcza się lokalizację przedsięwzięć zaliczanych do mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska na zasadach określonych w przepisach odrębnych, w szczególności dotyczących Obszaru Chronionego Krajobrazu Doliny Pasłęki;

- 4) nakaz zachowania istniejących zadrzewień, w przypadku konieczności usunięcia drzewa należy postępować zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) obszar planu przylega od strony północno-wschodniej do rowu melioracyjnego, wszelkie działania inwestycyjno-budowlane oraz eksploatacyjne związane z realizacją i funkcjonowaniem zabudowy i zagospodarowaniem terenów należy prowadzić w sposób chroniący istniejący rów melioracyjny i spływające do niego wody powierzchniowe;
- 6) na całym terenie obowiązuje zakaz wykonywania nawierzchni z żużlu i gruzu budowlanego;
- 7) ze względu na występowanie w granicach planu urządzeń melioracji wodnej ustala się:
 - a) planowaną zabudowę oraz zagospodarowanie terenu należy projektować i realizować z zachowaniem istniejących urządzeń melioracyjnych,
 - b) w przypadku wystąpienia kolizji projektowanej oraz realizowanej zabudowy i zagospodarowania terenu z istniejącymi urządzeniami melioracyjnymi należy je przebudować na zasadach określonych w przepisach odrębnych,
 - c) obowiązuje zakaz grodzenia terenu i wprowadzania nowych nasadzeń zieleni w odległości mniejszej niż 3,0 m od górnej krawędzi skarpy rowu melioracyjnego;
- 8) dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku zostały określone w ustaleniach szczegółowych zawartych w § 23.

§ 9. Zasady kształtowania krajobrazu:

- 1) zasady kształtowania krajobrazu w zakresie elementów przestrzennych wpływających na walory krajobrazowe zostały określone w § 7 poprzez ustalenie parametrów i formy ogrodzenia oraz materiałów i kolorystyki elewacji;
- 2) zasady kształtowania krajobrazu w zakresie ochrony walorów estetyczno-widokowych zostały określone w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów elementarnych zawartych w § 23 poprzez zapisy chroniące istniejącą zieleni i ukształtowanie terenu oraz określające parametry zabudowy.

§ 10. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej:

- 1) w granicach planu zlokalizowany jest obszar stanowiska archeologicznego wpisanego do wojewódzkiej ewidencji zabytków – AZP 25-60 Sząbruk, nr st. w miejscowości 6, nr st. na obszarze 17, położonego w granicach terenów elementarnych 3MNW, 1KR;
- 2) w odniesieniu do oznaczonego na rysunku planu obszaru stanowiska archeologicznego wpisanego do wojewódzkiej ewidencji zabytków obowiązują przepisy odrębne, w szczególności ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.
- 3) planowanie i realizacje inwestycji budowlanych na terenie stanowiska archeologicznego należy prowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi, w tym ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

§ 11. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) w granicach planu przestrzenią publiczną jest teren drogi dojazdowej oznaczony symbolem 1KDD;
- 2) zasady umieszczania w przestrzeni publicznej obiektów małej architektury, tymczasowych obiektów usługowo-handlowych, urządzeń technicznych i zieleni zostały określone w § 7 i § 16 oraz w ustaleniach szczegółowych dla terenu elementarnego zawartych w § 23.

§ 12. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy, minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej, maksymalny udział powierzchni zabudowy, maksymalna wysokość zabudowy, minimalna liczba i sposób realizacji miejsc do parkowania, w tym miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów zostały określone w § 17 i w § 23.

§ 13. 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:

- 1) tereny górnicze – nie występują;
- 2) obszary szczególnego zagrożenia powodzią – nie występują;
- 3) obszary osuwania się mas ziemnych – nie występują;
- 4) krajobrazy priorytetowe określone w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa – obszar planu zlokalizowany jest poza granicami krajobrazów priorytetowych wyznaczonych w Uchwale Nr XI/183/25 Sejmiku Województwa Warmińsko-Mazurskiego z dnia 25 marca 2025 r. w sprawie uchwalenia Audytu krajobrazowego województwa warmińsko-mazurskiego;
- 5) Obszar Chronionego Krajobrazu Doliny Pasłęki objęty ochroną na podstawie przepisów o ochronie przyrody, na którym obowiązują ustalenia zawarte w § 8;
- 6) obszar objęty ochroną konserwatorską na podstawie przepisów o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami oznaczony na rysunku planu, w odniesieniu do którego obowiązują ustalenia zawarte w § 10.

§ 14. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym:

- 1) na terenie planu nie wyznacza się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości zgodnie z przepisami o gospodarce nieruchomościami;
- 2) dla procedur scalania i podziału na podstawie przepisów o gospodarce nieruchomościami ustala się następujące parametry działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości:
 - a) minimalna szerokość frontu działki – 23,0 m,
 - b) minimalna powierzchnia działki – 1000 m²,
 - c) kąt położenia granicy działki w stosunku do pasa drogowego – zawarty w przedziale od 45 stopni do 135 stopni.

§ 15. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

- 1) w granicach planu zlokalizowana jest napowietrzna linia elektroenergetyczna średniego napięcia 15 kV od której obowiązuje pas terenu ochrony funkcyjnej o szerokości 7,0 m w poziomie od osi linii w obie strony;
- 2) w pasie terenu ochrony funkcyjnej napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15 kV obowiązują ograniczenia zabudowy i zagospodarowania określone w przepisach odrębnych.

§ 16. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

- 1) zachowuje się istniejące sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
- 2) dopuszcza się przebudowę i rozbudowę istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz budowę nowych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej na zasadach określonych w przepisach odrębnych i niniejszej uchwale;
- 3) ustala się następujące zasady lokalizacji infrastruktury technicznej:
 - a) nakaz prowadzenia nowych sieci infrastruktury technicznej jako podziemne na zasadach określonych w przepisach odrębnych,
 - b) sieci infrastruktury technicznej lokalizowane poza pasami dróg publicznych należy prowadzić w maksymalnym zbliżeniu równoległe lub w sposób zbliżony do równoległego w odniesieniu do granic geodezyjnych działek lub linii rozgraniczających tereny elementarne,
 - c) w przypadku lokalizacji sieci infrastruktury technicznej w pasach dróg publicznych mają zastosowanie przepisy odrębne dotyczące dróg publicznych,
 - d) wszystkie sieci i urządzenia infrastruktury technicznej należy lokalizować w sposób nie kolidujący z zabudową i zagospodarowaniem oraz nie powodujący zmiany przeznaczenia terenu określonego w § 23 ustaleń szczegółowych;
- 4) w zakresie realizacji mikroinstalacji przeznaczonych do produkcji energii ze źródeł odnawialnych dopuszcza się realizację instalacji takich jak: panele fotowoltaiczne, kolektory słoneczne, pompy ciepła na

zasadach określonych w przepisach odrębnych z zakazem lokalizacji urządzeń wykorzystujących energię wiatru;

5) w zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:

- a) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej o średnicy nie mniejszej niż fi 32 na zasadach określonych w przepisach odrębnych,
- b) przy projektowaniu sieci wodociągowej należy uwzględniać wymagania dotyczące zaopatrywania w wodę do celów przeciwpożarowych zgodnie z przepisami odrębnymi;

6) w zakresie odprowadzania ścieków sanitarnych ustala się – odprowadzanie ścieków sanitarnych do sieci kanalizacji sanitarnej o średnicy nie mniejszej niż fi 75 na zasadach określonych w przepisach odrębnych;

7) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych ustala się:

- a) wody opadowe i roztopowe z nawierzchni uszczelnionych dróg i placów manewrowych należy odprowadzać zgodnie z przepisami odrębnymi, w tym przepisami prawa wodnego oraz przepisami dotyczącymi ochrony środowiska,
- b) wody opadowe i roztopowe z powierzchni dachów należy odprowadzać do gruntu lub zagospodarować w granicach własnych działki bez szkody dla gruntów sąsiednich zgodnie z przepisami odrębnymi,

8) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:

- a) zaopatrzenie w energię elektryczną należy realizować z sieci elektroenergetycznej na zasadach określonych w przepisach odrębnych i niniejszej uchwale,
- b) dopuszcza się zaopatrzenie w energię elektryczną z urządzeń i instalacji produkujących energię z odnawialnych źródeł energii na zasadach określonych w przepisach odrębnych i niniejszej uchwale,
- c) przebudowę ewentualnych kolizji urządzeń elektroenergetycznych z projektowanymi elementami uzbrojenia lub zagospodarowania terenu należy wykonać na warunkach i zasadach określonych w przepisach odrębnych;

9) w zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się:

- a) zaopatrzenie w gaz należy realizować z sieci gazowej na zasadach i warunkach określonych w przepisach odrębnych i niniejszej uchwale,
- b) dopuszcza się indywidualne zaopatrzenie w gaz ze zbiorników podziemnych lub naziemnych na zasadach i warunkach określonych w przepisach odrębnych i niniejszej uchwale;

10) w zakresie wyposażenia w sieć telekomunikacyjną ustala się:

- a) linie telekomunikacyjne należy projektować i realizować na zasadach określonych w przepisach odrębnych i niniejszej uchwale;
- b) w przypadku kolizji projektowanych obiektów z urządzeniami telekomunikacyjnymi należy je przebudować i dostosować do projektowanego zagospodarowania terenu na zasadach określonych w przepisach odrębnych;

11) w zakresie zaopatrzenia w ciepło ustala się:

- a) wykorzystanie indywidualnych źródeł ciepła produkujących energię z odnawialnych źródeł energii na zasadach i warunkach określonych w przepisach odrębnych i niniejszej uchwale,
- b) dopuszcza się wykorzystanie konwencjonalnych indywidualnych źródeł ciepła o technologiach spalania paliw zapewniających zachowanie norm emisji określonych w przepisach odrębnych;

12) w zakresie usuwania odpadów stałych ustala się:

- a) gospodarkę odpadami należy realizować zgodnie z przepisami odrębnymi, w tym z zasadami określonymi w regulaminie utrzymania czystości i porządku w gminie,
- b) zakaz unieszkodliwiania odpadów w granicach własnych działki lub terenu elementarnego.

§ 17. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

- 1) główny układ komunikacyjny łączący obszar planu z terenami sąsiednimi stanowi droga dojazdowa oznaczona symbolem 1KDD;
- 2) powiązanie poszczególnych terenów elementarnych z drogą dojazdową oznaczoną symbolem 1KDD będzie następowało poprzez drogę wewnętrzną oznaczoną symbolem 1KR;
- 3) ciągi komunikacyjne powinny odpowiadać wymogom stawianym drogom pożarowym zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami;
- 4) miejsca do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji należy projektować i realizować w sposób i w liczbie określonej w przepisach odrębnych.

§ 18. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – w granicach planu nie ustala się sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§ 19. Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 30%.

§ 20. Zadania własne gminy z zakresu infrastruktury technicznej:

- 1) budowa sieci wodociągowej oraz sieci kanalizacji sanitarnej;
- 2) budowa drogi dojazdowej oznaczonej symbolem 1KDD.

§ 21. Inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym:

- 1) budowa sieci wodociągowej oraz sieci kanalizacji sanitarnej;
- 2) budowa drogi dojazdowej oznaczonej symbolem 1KDD.

§ 22. Inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym – budowa, przebudowa i modernizacja sieci kanalizacji sanitarnej i wodociągowej zgodnie z Planem zagospodarowania przestrzennego województwa warmińsko-mazurskiego uchwalonego Uchwałą Nr XXXIX/832/18 Sejmiku Województwa Warmińsko-Mazurskiego z dnia 28 sierpnia 2018 roku.

Rozdział 2.

Ustalenia szczegółowe – dotyczące poszczególnych terenów elementarnych.

§ 23. Dla terenów elementarnych wydzielonych liniami rozgraniczającymi ustala się następujące warunki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

Symbol przeznaczenia terenu elementarnego	Ustalenia określające przeznaczenie oraz zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu elementarnego
1MNW 3MNW 6MNW 7MNW	Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej 1) przeznaczenie: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej; 2) dopuszcza się budowę budynku gospodarczego lub garażowego, wiat, altan, obiektów małej architektury; 3) zabudowę należy realizować jako wolnostojącą w liczbie nie większej niż jeden budynek mieszkalny jednorodzinny wolnostojący oraz jeden budynek gospodarczy lub garażowy na jednej działce budowlanej; 4) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – 1100 m²; 5) nieprzekraczalna linia zabudowy – 6,0 m; 6) maksymalna wysokość zabudowy: a) budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego – 9,0 m, b) budynku gospodarczego lub garażowego – 6,0 m, c) pozostałych obiektów budowlanych – 5,0 m; 7) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych – dwie kondygnacje nadziemne w tym druga jako poddasze użytkowe; 8) geometria dachu – dach dwuspadowy o symetrycznym nachyleniu połaci głównych zawartym w przedziale od 35 do 45 stopni; 9) dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolnostojących ustala się kierunek kalenicy głównej – równoległy do drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem 1KR; 10) rodzaj pokrycia i kolorystyka dachu – dachówka lub blachodachówka w odcieniach czerwieni; 11) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,30; 12) maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy – od 0,60 do 0,05; 13) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,60; 14) miejsca do parkowania należy lokalizować w granicach działki budowlanej w liczbie nie mniejszej niż 2

	miejsca postojowe na 1 lokal mieszkalny z uwzględnieniem miejsc realizowanych w garażu; 15) dojazd do działek należy realizować z drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem 1KR; 16) projekt zagospodarowania działki należy dostosować do istniejącej rzeźby terenu; 17) ustala się dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną zgodnie z przepisami odrębnymi; 18) w granicach terenu elementarnego 3MNW zlokalizowane jest stanowisko archeologiczne ujęte w systemie AZP podlegające ochronie konserwatorskiej na zasadach określonych w § 10.
2MNW 5MNW 8MNW 9MNW	Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej 1) przeznaczenie: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej; 2) dopuszcza się budowę budynku gospodarczego lub garażowego, wiat, altan, obiektów małej architektury; 3) zabudowę należy realizować jako wolnostojącą w liczbie nie większej niż jeden budynek mieszkalny jednorodzinny wolnostojący oraz jeden budynek gospodarczy lub garażowy na jednej działce budowlanej; 4) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – 1000 m²; 5) nieprzekraczalna linia zabudowy – 6,0 m; 6) maksymalna wysokość zabudowy: a) budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego – 9,0 m, b) budynku gospodarczego lub garażowego – 6,0 m, c) pozostałych obiektów budowlanych – 5,0 m; 7) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych – dwie kondygnacje nadziemne w tym druga jako poddasze użytkowe; 8) geometria dachu – dach dwuspadowy o symetrycznym nachyleniu połaci głównych zawartym w przedziale od 35 do 45 stopni; 9) dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolnostojących ustala się kierunek kalenicy głównej – równoległy do drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem 1KR; 10) rodzaj pokrycia i kolorystyka dachu – dachówka lub blachodachówka w odcieniach czerwieni; 11) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,30; 12) maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy – od 0,60 do 0,05; 13) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,60; 14) miejsca do parkowania należy lokalizować w granicach działki budowlanej w liczbie nie mniejszej niż 2 miejsca postojowe na 1 lokal mieszkalny z uwzględnieniem miejsc realizowanych w garażu; 15) dojazd do działek należy realizować z drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem 1KR; 16) projekt zagospodarowania działki należy dostosować do istniejącej rzeźby terenu; 17) ustala się dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną zgodnie z przepisami odrębnymi; 18) w granicach terenu elementarnego 2MNW zlokalizowana jest napowietrzna linia elektroenergetyczna średniego napięcia 15 kV wraz z pasem terenu ochrony funkcyjnej w odniesieniu do których obowiązują zasady określone w § 15.
4MNW	Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej 1) przeznaczenie: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej; 2) dopuszcza się budowę budynku gospodarczego lub garażowego, wiat, altan, obiektów małej architektury; 3) zabudowę należy realizować jako wolnostojącą w liczbie nie większej niż jeden budynek mieszkalny jednorodzinny wolnostojący oraz jeden budynek gospodarczy lub garażowy na jednej działce budowlanej; 4) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – 1100 m²; 5) nieprzekraczalna linia zabudowy – 6,0 m; 6) odległości obiektów budowlanych od lasu zlokalizowanego na działce sąsiedniej poza planem należy przyjmować zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi w szczególności ochrony przeciwpożarowej; 7) maksymalna wysokość zabudowy: a) budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego – 9,0 m, b) budynku gospodarczego lub garażowego – 6,0 m, c) pozostałych obiektów budowlanych – 5,0 m; 8) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych – dwie kondygnacje nadziemne w tym druga jako poddasze użytkowe; 9) geometria dachu – dach dwuspadowy o symetrycznym nachyleniu połaci głównych zawartym w przedziale od 35 do 45 stopni; 10) dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolnostojących ustala się kierunek kalenicy głównej – równoległy do drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem 1KR; 11) rodzaj pokrycia i kolorystyka dachu – dachówka lub blachodachówka w odcieniach czerwieni; 12) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,30; 13) maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy – od 0,60 do 0,05; 14) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,60; 15) miejsca do parkowania należy lokalizować w granicach działki budowlanej w liczbie nie mniejszej niż 2 miejsca postojowe na 1 lokal mieszkalny z uwzględnieniem miejsc realizowanych w garażu; 16) dojazd do działek należy realizować z drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem 1KR; 17) projekt zagospodarowania działki należy dostosować do istniejącej rzeźby terenu; 18) ustala się dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną zgodnie z przepisami odrębnymi; 19) w granicach terenu elementarnego zlokalizowana jest napowietrzna linia elektroenergetyczna średniego

	napięcia 15 kV wraz z pasem terenu ochrony funkcyjnej w odniesieniu do których obowiązują zasady określone w § 15.
1KDD	Teren drogi dojazdowej 1) przeznaczenie: teren drogi dojazdowej; 2) droga gminna – w klasie technicznej D (dojazdowa); 3) szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających – 10,0 m; 4) minimalna szerokość jezdni – zgodnie z warunkami technicznymi; 5) maksymalna wysokość obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej oraz drogowej – 12,0 m; 6) w granicach terenu elementarnego zlokalizowana jest napowietrzna linia elektroenergetyczna średniego napięcia 15 kV wraz z pasem terenu ochrony funkcyjnej w odniesieniu do których obowiązują zasady określone w § 15.
1KR	Teren komunikacji drogowej wewnętrznej 1) przeznaczenie: teren komunikacji drogowej wewnętrznej; 2) szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających – 10,0 m; 3) maksymalna wysokość obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej oraz drogowej – 12,0 m; 4) w granicach terenu elementarnego zlokalizowana jest napowietrzna linia elektroenergetyczna średniego napięcia 15 kV wraz z pasem terenu ochrony funkcyjnej w odniesieniu do których obowiązują zasady określone w § 15; 5) w granicach terenu elementarnego zlokalizowane jest stanowisko archeologiczne ujęte w systemie AZP podlegające ochronie konserwatorskiej na zasadach określonych w § 10.
II 2I	Teren infrastruktury technicznej 1) przeznaczenie: teren infrastruktury technicznej; 2) obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej należy lokalizować na zasadach określonych w przepisach odrębnych i zgodnie z ustaleniami § 16; 3) maksymalna wysokość zabudowy – 12,0 m; 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,10.
1ZP 2ZP	Teren zieleni urządzonej 1) przeznaczenie: teren zieleni urządzonej; 2) dopuszcza się lokalizację wiat, altan, obiektów małej architektury; 3) teren na poprawę warunków zagospodarowania nieruchomości przyległych – dopuszcza się powiązanie przestrzenne z przylegającymi terenami zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej oznaczonymi symbolami MNW; 4) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki – 200 m ² ; 5) maksymalna wysokość zabudowy – 5,0 m; 6) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,95; 7) geometria dachu – dach dwuspadowy lub wielospadowy o nachyleniu połaci do 45 stopni; 8) rodzaj pokrycia i kolorystyka dachu – dachówka lub blachodachówka w odcieniach czerwieni; 9) należy zachować istniejące zadrzewienia i zakrzewienia; 10) projekt zagospodarowania działki należy dostosować do istniejącej rzeźby terenu; 11) ustala się dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych na cele rekreacyjno-wypoczynkowe zgodnie z przepisami odrębnymi; 12) w granicach terenu elementarnego 1ZP zlokalizowana jest napowietrzna linia elektroenergetyczna średniego napięcia 15 kV wraz z pasem terenu ochrony funkcyjnej w odniesieniu do których obowiązują zasady określone w § 15.

Rozdział 3. Ustalenia końcowe.

§ 24. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Giętrzwald.

§ 25. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko – Mazurskiego.

Przewodniczący Rady Gminy

Janusz Tkaczyk

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA TERENÓW
WZDŁUŻ ULICY JAGODOWEJ OBREB SZĄBRUK GMINA GIETRZWAŁD

SKALA 1:1000

50 0 50 100 m

Załącznik nr 1
do Uchwały Nr XXII/158/2025
Rady Gminy Gietrzwałd
z dnia 31 października 2025 r.ORIENTACYJNA LOKALIZACJA TERENU OBJĘTEGO
MIEJSCOWYM PLANEM ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO

LEGENDA

OZNACZENIA OGÓLNE

- Graniczna granica gminy Gietrzwałd
- Tereny objęte miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego
- Tereny, dla których należy sporządzić miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego lub jego zmianę
- Granica zwężonej zabudowy wsi

KIERUNKI ROZWOJU PRZESTRZENNEGO

- Granice jednostek strukturalnych
- Jednostka strukturalna - mieszkaniowo-kurtyczna
- Jednostka strukturalna - przedsiabiorczość, rolnictwo, kurtyczka
- Jednostka strukturalna - kurtyczna
- Jednostka strukturalna - kurtyczna z ograniczonymi rozmiarami

PRZEZNACZENIE TERENÓW

- Układowo - produkcyjne strefy przedsiabiorczości - UP
- Tereny mieszkaniowo - usługowe / rekreacji indywidualnej - MUT
- Tereny mieszkaniowo - usługowe - MU
- Tereny usługowe zabudowy - U
- Projektowane zabudowa - ZLS
- Tereny usługowe - MUW
- Tereny usług kurtycznych sportu - UTS
- Tereny usług kurtycznych / rekreacji indywidualnej - UTR
- Tereny sportowo - rekreacyjne

INNE PRZEZNACZENIE TERENÓW

- Ochrona
- Prace publiczne

KOMUNIKACJA

- Drogi krajowe
- Projektowana droga krajowa nr 16
- Projektowany wjazd związany z drogą krajową nr 16
- Drogi wojewódzkie
- Drogi powiatowe
- Drogi gminne (status drogi publicznej)
- Kolej
- Projektowany przebieg obwodnicy miasta Olsztyn
- Projektowany wjazd związany z obwodnicą miasta Olsztyn

INFRASTRUKTURA TECHNICZNA

- Biogazownia w Legutach
- Wewnętrzne oczyszczalnie ścieków
- Oczyszczalnie ścieków włączające do kanalizacji
- Główny Punkt Zasilania Gietrzwałd
- Stacja Stalowa
- Istniejąca odcinek sieci energetycznej wysokiego napięcia WN
- Istniejąca odcinek sieci energetycznej średniego napięcia SN
- Odcinek sieci energetycznej 110 kV WN włączający do rozdzielni na linii deadowej
- Projektowany odcinek sieci energetycznej, jednostkowej 110 kV WN
- Projektowany orientacyjny przebieg sieci energetycznej 400 kV WN proponowany przez operatora sieci
- Granica Aglomeracji Olsztynskiej
- Proponowany przebieg elektroenergetycznej linii napowietrznej 400 kV relacji Płock - Olsztyn Między

DZIEDZICTWO KULTUROWE

- Obszary wpisane do rejestru zabytków woj. wielkopolskiego z podaniem ich liczby w danej miejscowości
- Obszary historycznego wpływu wsi
- Zabytki archeologiczne wpisane do rejestru zabytków woj. wielkopolskiego
- Stanowiska archeologiczne wpisane do wojewódzkiego rejestru zabytków
- Granice Parku Kulturowego Włocławski Dąb Królewski Gietrzwałd - Wory

EKOLOGIA

- Granice terenów Ochrony Chronionego Krajobrazu
- Granice terenów Natura 2000 - obszary mające znaczenie dla Wspólnoty (OWS)
- Granice terenów Natura 2000 - obszary specjalnej ochrony ptaków (OSOP)
- Granice Rezerwatu Olsza Białe na Równinie Północnej
- Fragment projektowanego rezerwatu przyrody na terenie gminy Gietrzwałd
- Obszar ochrony Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 213
- Obszar ochrony GZOP nr 213 - obszar o zasobach w wodzie
- Lasy wodochłonne
- Lasy glebochłonne

**CECHY PRZESTRZENI MAJĄCE WPŁYW NA ZAGOSPODAROWANIE TERENU
ORAZ CECHY PRZESTRZENI OBNIŻAJĄCE JEJ WARTOŚĆ
ESTETYCZNO-UŻYTKOWĄ**

- Tereny nadające się do zabudowy mieszkaniowej
- Tereny nadające się do zabudowy mieszkaniowej
- Lasy wodochłonne
- Lasy glebochłonne
- Równiny wodochłonne
- Równiny glebochłonne
- Złota sunce (słoneczne ceramiki budowlanej)
- Złota kłoty
- Obszary problemowe

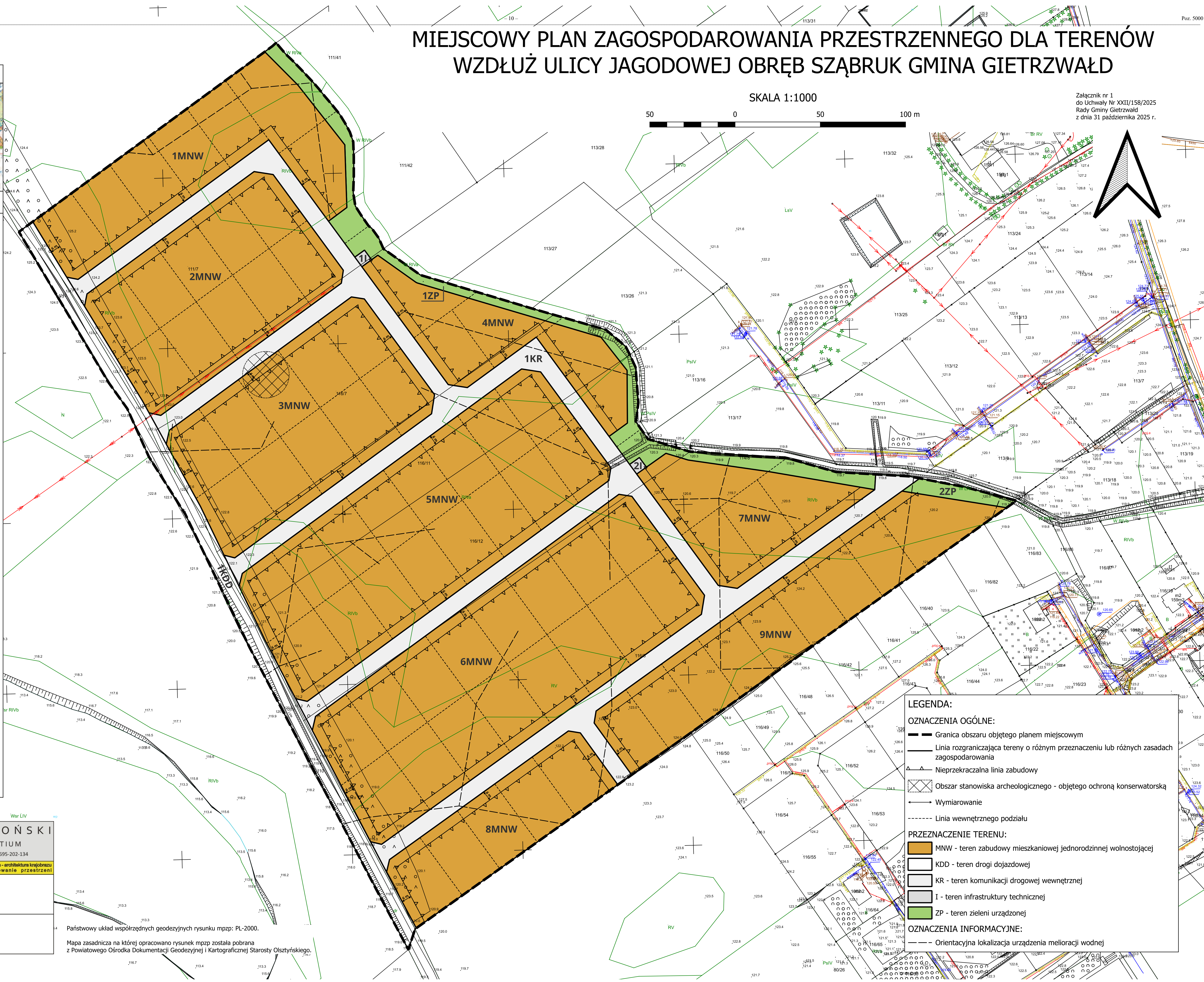
PAWEŁ JABŁOŃSKI
PRACOWNIA SPATUM
spatium.wm@gmail.com - tel. 695-202-134

planowanie przestrzenne - urbanistyka - rurbanistyka - architektura krajobrazu
- kształtowanie, ochrona i projektowanie przestrzeni

Główny projektant
Paweł Jabłoński
POIU G-313/2014

Projektant
Monika Jabłońska

Państwowy układ współrzędnych geodezyjnych rysunku mppz: PL-2000.

Mapa zasadnicza na której opracowano rysunek mppz została pobrana
z Powiatowego Ośrodka Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej Starosty Olsztyńskiego.

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XXII/158/2025

Rady Gminy Gietrzwałd

z dnia 31 października 2025 r.

Załącznik nr 2

do Uchwały Nr XXII/158/2025

Rady Gminy Gietrzwałd

z dnia 31 października 2025 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu:

Zgodnie z art. 17 pkt 11 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.) w wyznaczonym terminie do wnoszenia uwag do dnia 04.09.2025 r., dotyczących projektu Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów wzdłuż ulicy Jagodowej, obręb Szabruk, gmina Gietrzwałd wpłynęło sześć uwag.

Projekt planu był wyłożony w ramach konsultacji społecznych do publicznego wglądu w terminie od dnia 04.08.2025 r. do dnia 04.09.2025 r. W dniu 18.08.2025 r. odbyło się spotkanie otwarte i dyskusja publiczna w ramach konsultacji społecznych oraz odbył się pierwszy dyżur projektanta, natomiast drugi dyżur projektanta odbył się dnia 20.08.2025 r.

Rozstrzyga się uwagi, które wpłynęły do projektu planu w sposób następujący:

Lp.	Data wpływu uwagi	Imię i nazwisko albo nazwa jednostki organizacyjnej	Oznaczenie obszaru którego dotyczy uwaga	Treść uwagi	Sposób rozstrzygnięcia uwagi		Uzasadnienie
					Wójt	Rada	
1.	02.09.2025	Osoba fizyczna (dane w dokumentacji planistycznej)	Dz. nr 111/7, 116/7, 116/11, 116/12, 116/8 obręb Sząbruk	1. Zgłaszamy wątpliwość czy zbiorniki wodne zlokalizowane na działce sąsiedniej są sztucznymi zbiornikami wodnymi. Analiza ortofotomapy, map topograficznych historycznych i aktualnych wskazuje, że teren ten stanowi naturalne obniżenie terenu, które pełniło funkcję retencyjną. Obecnie są to stałe (nieokresowe) oczka wodne o powierzchni łącznie ponad 5,5 ha. Zgodnie z danymi ewidencyjnymi wody te stanowią użytk gruntny Wsr - grunty pod stawami. Stawy te ukształtowały się w naturalnie na gruntach rolnych w obniżeniu terenowym. W związku z powyższym, mając na uwadze zapisy Uchwały Nr XXVI/605/17 Sejmiku Województwa Warmińsko-Mazurskiego z dnia 25 kwietnia 2017 r. w sprawie Obszaru Chronionego Krajobrazu Doliny Pasłęki nie jesteśmy przekonani czy nie powinno się zachować strefy ograniczenia zabudowy w promieniu 100 m od tych zbiorników. 2. W przypadku przebiegającego w sąsiedztwie - od strony wschodniej cieku „Dopływ z Zofijówki”, który jest ciekim o identyfikatorze 56219416, naturalnym, rzeczywistym, stałym położonym w JCWP RW20000956299 Giłwa (dane na podstawie	Uwaga nieuwzględniona.	Uwaga nieuwzględniona.	Ad.1. W zakresie zgodności ustaleń projektu planu miejscowego z przepisami dotyczącymi Obszaru Chronionego Krajobrazu Doliny Pasłęki organami kompetentnymi, posiadającymi odpowiednią dokumentację i dane oraz niezbędną wiedzę są Zarząd Województwa Warmińsko-Mazurskiego oraz Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska. W trakcie procedury sporządzania projektu planu miejscowego, projekt planu został wysłany w celu uzgodnienia rozwiązań w nim przyjętych od Zarządu Województwa Warmińsko-Mazurskiego i do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska, do którego dodatkowo został wysłany jeszcze w celu zaopiniowania. Powyższe organy uzgodniły i zaopiniowały projekt planu bez uwag, rozstrzygając tym samym o zgodności ustaleń i rozwiązań w nim zawartych z przepisami w zakresie ochrony przyrody. Ad.2. Zgodnie z pismem organu posiadającego prawne i merytoryczne kompetencje w zakresie melioracji wodnych, czyli Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wodv Polskie opinującego projekt planu

				https://isok.gov.pl/hydroportaLhtml zgłaszamy zastrzeżenie dotyczące proponowanej linii zabudowy od tego ciek. Pełni on rolę mikokoryatza ekologicznego i jest szczególnie cenny na terenie wskazanym do zainwestowania o tak dużej intensywności - jak obszar na północ od ul. Steffena aż do torów kolejowych. W związku z tym wnioskujemy o oddalenie nieprzekraczalnych linii zabudowy od cieku do 20 m od jego osi wraz z ograniczaniem możliwości grodzenia działek w odległości 3-5 m od niego. Poza oczywistym walorem środowiskowym tego cieku, potrzebie jego ochrony przed zmianami wynikającym z zagospodarowania tych terenów pozostawienie pasa wolnego od zabudowy będzie miało również znaczenie dla sprawnego użytkowania i utrzymywania cieku w dobrym stanie technicznym i ekologicznym. Proponowane intensywne zainwestowanie całego obszaru może spowodować lokalnie zmiany stosunków wodnych w tym rejonie, co może doprowadzić również między innymi do wzrostu poziomu stanu wód w tym cieku. Ponadto przy zmieniających się warunkach pogodowych i nasilających się deszczach nawałnych może dojść do sytuacji zagrożenia podtopieniami. Dostęp do cieku, w tym ograniczenie jego zabudowy wokół jest zatem ważne także ze względów ochrony mienia okolicznych mieszkańców. Nadmienić należy przy tym, że obowiązujące plany miejscowe wzdłuż Dopywu z Zofiówki - na południe od ul. Steffena oraz w rejonie ul. Jasnej i Leśnej ograniczają zainwestowanie w bezpośrednim sąsiedztwie cieku - poprzez wyznaczone nieprzekraczalne i obowiązujące linie zabudowy w odległości do nawet 30 m od cieku. Wnioskujemy o takie samo podejście planistyczne do tej części miejscowości. 3. W naszej ocenie realizacja zainwestowania na takim obszarze nie jest zgodna z racjonalnym podejściem do kształtowania struktury zabudowy. Cała ta część wsi będzie opierać praktycznie o jeden ciąg komunikacyjny ul. Jagodowej, która stanowi drogę KDD dojazdową o szerokości pasa drogowego 10 m. W ramach planu miejscowego planuje się utworzenie ponad 80 działek budowlanych, co przekłada się na ok. 250 nowych mieszkańców. Należy przy tym nadmienić, że ul. Jagodowa stanowi już jedyny ciąg komunikacyjny obsługujący istniejące i projektowane zabudowania w rejonie osiedli bliżej ul. Steffena. Ulica ta, niedawno w części wyasfaltowana ma szerokość jezdni 5 m, pozbawiona jest chodników, kanalizacji deszczowej, oświetlenia. A będzie to jedyne dojście mieszkańców do centrum wsi, szkoły, sklepów, przystanków komunikacji publicznej. Przy takim zagęszczeniu liczby działek budowlanych może to prowadzić do konfliktów społecznych z Gminą wynikających z niedostosowania infrastruktury do zainwestowania. 4. Mając na uwadze zachowanie podstawowych zasad ładu przestrzennego oraz dbając o przyjazną, czytelną strukturę przestrzenną naszej miejscowości wnioskujemy o utworzenie w granicach planu zielonych przestrzeni wolnych od zabudowy w postaci zieleni urządzonej lub naturalnej na osi północ - południe i wschód - zachód, który nie tylko uatrakcyjni przestrzeń projektowane osiedle, ale także pozwoli na zachowanie choćby minimalnych, racjonalnych powierzchni aktywnych biologicznie służących mieszkańcom, przyrodzie, migracji fauny i flory. Postulujemy przy tym o utworzenie zielonego pasa - bufora o szerokości minimum 20 m w części południowej osiedla oddzielającego od już istniejącej i projektowanej zabudowy części wsi zlokalizowanej bliżej ul. Steffena. Wydzielanie jak największej liczby działek budowlanych na niewielkim terenie (w celu uzyskania maksymalnych korzyści ekonomicznych), wobec dużej podaży atrakcyjnych działek pod zabudowę w okolicy, z pominięciem wskazania terenów zieleni stoi w sprzeczności z podstawowymi zasadami gospodarowania przestrzenią oraz dbaniem		wskazany w uwadze ciek wodny jest „rowem melioracyjnym”. W obowiązujących przepisach brak jest regulacji prawnych określających konieczność zachowania pasa zieleni lub wyznaczania linii zabudowy od urządzeń melioracyjnych, w tym rowów, lecz mimo to w projekcie planu wyznaczono pas zieleni urządzonej wzdłuż rowu melioracyjnego, w nawiązaniu do rozwiązań zawartych już w obowiązujących planach miejscowych obejmujących tereny położone przy ulicach Leśnej i Wrzosowej. Odnosnie wód opadowych i roztopowych, to w projekcie planu ustalono minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej dla działki budowlanej wynoszący 0,60 (60%) i zapisano, że wody opadowe i roztopowe z powierzchni dachów należy odprowadzać do gruntu lub zagospodarować w granicach własnych działki bez szkody dla gruntów sąsiednich zgodnie z przepisami odrębnymi. W przepisach odrębnych wyższego rzędu, w tym w ustawie Prawo wodne w art. 234 określono obowiązki spoczywające na właścicielu gruntu w zakresie wód opadowych i roztopowych. Wobec powyższych faktów projekt planu miejscowego zachowuje wszelkie standardy i wymogi prawne w zakresie melioracji oraz wód opadowych i roztopowych. Ad.3. Wskazana w uwadze ulica Jagodowa w projekcie planu została poszerzona do 10,0 m i obecnie obsługuje komunikacyjnie tylko 9 budynków mieszkalnych jednorodzinnych, co potwierdza ewidencja gruntów i budynków zawarta w geoportalu Powiatu Olsztyńskiego. W związku z powyższym, zawarte w uwadze stwierdzenie, iż ulica Jagodowa jest lub będzie nadmiernie obciążona jest całkowicie niezasadne i nielogiczne, co dodatkowo potwierdza składający uwagę poprzez stwierdzenie, że ulica Jagodowa została w części (na odcinku) wyasfaltowana, czyli bez wątpienia przygotowana do obsługi komunikacyjnej istniejącej i przyszłej zabudowy. Ad. 4. W projekcie planu ustalono minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej od 1000 m² do 1100 m², przy jednoczesnym ustaleniu minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej wynoszącego 0,60 (60% powierzchni działki). Przy stosunkowo dużych powierzchniach działek budowlanych i dużym udziale powierzchni biologicznie czynnej, całkowicie nieuzasadnione i niczym nie poparte byłoby wydzielenie dodatkowych pasów zieleni, w tym zieleni izolacyjnej oddzielającej tereny niezabudowane od terenów objętych projektem planu, tym bardziej że projekt planu przeznacza tereny pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną tożsamą z zabudową istniejącą i projektowaną w sąsiedztwie. Zwiększenie powierzchni działek na terenach mieszkaniowych spowoduje znaczne rozproszenie zabudowy oddalonej względem siebie, co jest działaniem nieefektywnego gospodarowania przestrzenią prowadzącym do marnotrawienia gruntów oraz znacznego zwiększenia kosztów uzbrojenia terenów w przyszłości.
--	--	--	--	--	--	--

				o komfort zamieszkania przyszłych mieszkańców. Wobec powyższego proponujemy zmianę ustaleń mpzp jak na rysunku poniżej. 5. Na terenie miejscowości Sząbruk podaż terenów pod budownictwo mieszkaniowe jest już bardzo wysoka. Tereny te, obecnie często rolne, są objęte już ustaleniami miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. W wielu przypadkach wypełnienie tych planów nie sięga 40 %. Czy w związku z tym przeznaczeniem pod zabudowę kolejnych terenów jest ekonomicznie uzdatnione? Gmina, w ramach zadań własnych wskazanych w przepisach prawa jest zobowiązana do realizacji m.in. sieci wodno - kanalizacyjne, zapewnienia obsługi komunikacyjnej. Delimitacja tak dużych obszarów wskazanych pod zainwestowanie wiąże się z coraz to wyższymi kosztami po stronie gminy. Podłączenie nowych zabudowań do istniejących sieci kanalizacyjnych i wodnych będzie skutkować koniecznością przebudowy tych sieci, w tym również sieci magistralnych. Czy gmina przystępując do opracowania planu miejscowego dokonała analiz w zakresie przepustowości istniejących sieci infrastruktury technicznej, szczególnie wodnej - w kontekście napotykanym w 2025 problemów w jakości oraz ciśnieniem wody w sieci? 6. Zaznaczy także, że zabudowa i tak intensywne zagospodarowanie w tej części Sząbruka prowadzi nie tylko - o czym była mowa powyżej, do ograniczenia lub przerwania ciągłości lokalnych korytarzy ekologicznych pomiędzy istniejącą zabudową wsi a linią kolejową to dodatkowo nie jest spójne z układem urbanistycznym/ruralistycznym miejscowości, kształtującym się dotychczas w pasie o szerokości do 250 m na północ lub południe od ul. Streffena. Procedowany plan miejscowy wprowadza możliwość zainwestowania na obszarze w głąb miejscowości o dodatkowy pas zabudowy o szerokości ponad 500 m, co niekorzystnie wpłynąć może na estetykę wsi jak i jej walory krajobrazowe oraz całą strukturę przestrzenną Sząbruka - w tym przypadku opartą o jedną ulicę - Jagodową.			Ad. 5. Dokumentem kształtującym politykę przestrzenną gminy, w tym kierunki rozwoju zabudowy jest Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy. W Studium gminy Giętrzwald przedmiotowy teren oznaczony jest symbolem MU i już od wielu lat posiada wyznaczony kierunek zagospodarowania na cele mieszkalno-usługowe (tereny mieszkalno-usługowe). Gmina Giętrzwald jako jednostka samorządowa jest zobowiązana przepisami ustawy o samorządzie gminnym do realizacji zadań własnych, w tym do zapewnienia ładu przestrzennego, w związku z czym Gmina jest zobligowana do realizacji wyznaczonej przez siebie w Studium polityki przestrzennej, czego efektem jest sporządzenie i uchwalenie planu miejscowego zgodnego z założeniami Studium. W odległości około 280 m od granicy terenu objętego planem zlokalizowane są m.in. sieci wodociągowa i kanalizacji sanitarnej oraz droga o nawierzchni asfaltowej, w związku z czym istnieje techniczna możliwość podłączenia obszaru planu do infrastruktury technicznej i komunikacyjnej. Ad. 6. Obszar planu miejscowego zlokalizowany jest w odległości około 470 m od ulicy Steffena stanowiącej główną oś komunikacyjną dawnej wsi Sząbruk, w związku z czym przedmiotowy teren jest znacznie oddalony od zabudowań dawnej wsi i stanowi zupełnie odrębną jednostkę planistyczną. W związku z powyższym, całkowicie niezasadnym i nielogicznym jest twierdzenie, że obszar oddalony o blisko 500 m od zabudowań dawnej wsi, stanowiący odrębną jednostkę planistyczną, nie jest spójny z układem ruralistycznym wsi Sząbruk.
2.	03.09.2025	Osoba fizyczna (dane w dokumentacji planistycznej)	Dz. nr 111/7, 116/7, 116/11, 116/12, 116/8 obręb Sząbruk	Właściciel działek objętych miejscowym planem wnioskuje o podział terenu przy ul. Jagodowej w Sząbruku na ponad 80 działek pod zabudowę jednorodzinną. Obecnie w Sząbruku mieszka ponad 1000 osób- 2025 r. Jest tu dwa boiska, teren rekreacyjny nad jeziorem, niewielki plac zabaw na ul. Hermana. Naturalną konsekwencją przekształcenia terenu rolniczego pod zabudowę jednorodzinną będzie potencjalny przyrost liczby mieszkańców Sząbruka o ok. 30%. Zakładając, iż w każdym domu może zamieszkać średnio 4 osoby, to zwiększy się liczba mieszkańców Sząbruka o ponad 320 osób. Zasadnym jest przeznaczenie dodatkowego terenu na potrzeby potencjalnych, przyszłych mieszkańców Sząbruka typu: boisko/ plac zabaw lub skwer rekreacyjny przy ul. Jagodowej. Jesteśmy mieszkańcami Sząbruka i widzimy już teraz potrzebę dodatkowego terenu rekreacyjnego w tej części Sząbruka. Przybywa z roku na rok nowych mieszkańców, rodzin z małymi dziećmi. Przybywa rowerzystów, spacerowiczów i poruszających się na hulajnogach elektrycznych. Osoby te nie mają możliwości korzystania z placu zabaw/boiska blisko miejsca zamieszkania. Boisko Orlik jest bardzo oblegane przez uczniów szkoły i szkoły piłkarskie. Wnioskujemy zatem o zaplanowanie na terenie objętym planem terenu rekreacyjnego dla mieszkańców przy ul. Jagodowej w Sząbruku.	Uwaga nieuwzględniona.	Uwaga nieuwzględniona.	Obszar objęty planem miejscowym w całości stanowi własność prywatną. Obecnie obowiązujące przepisy nie dają podstaw do zobligowania właściciela gruntu aby zagospodarował i urządził teren rekreacyjny, a także utrzymywał go w odpowiednim stanie technicznym i estetycznym. Przeznaczenie fragmentu terenu pod rekreację i sport w konsekwencji spowoduje pozostawienie go niezagospodarowanym, jak pokazuje doświadczenie miejscem do wyprowadzania psów i składowania odpadów.
3.	04.09.2025	Osoba fizyczna (dane w	Dz. nr 111/7, 116/7, 116/11,	1. Niedostosowana infrastruktura techniczna i drogowa	Uwaga nieuwzględniona.	Uwaga nieuwzględniona.	Ad.1. W celu zapewnienia bezpieczeństwa ruchu drogowego i odpowiednich wymogów komunikacyjnych, wskazana w uwadze ulica

		dokumentacji planistycznej)	116/12, 116/8 obręb Sząbruk	Obecnie ulica Jagodowa (nieutwardzona) ma szerokość ok. 5 m, brak chodników, kanalizacji deszczowej i oświetlenia. Główna „arteria” Sząbruka, czyli ulica Steffena w stronę Naterek, doczekała się chodnika dopiero w zeszłym roku, a przy ulicy Kopernika w stronę Tomaszkowa nadal nie ma chodnika. Pomiędzy tymi ulicami jest bardzo dużo działek jeszcze niezagospodarowanych, do których doprowadzone są ulice asfaltowe (jest dobry dojazd do działek, nie trzeba inwestować w nową drogę), ale również bez chodników. Sugeruje to, że ulicę Jagodową (pomimo planu) może w przyszłości czekać podobna sytuacja, a przy planowanych ponad 80 nowych działkach (a wliczając działki objęte innym planem z tego roku, bezpośrednio przylegające do omawianych terenów w stronę ulicy Słonecznej, to około 120 działek) powstanie ruch generujący ponad 300 przejazdów dziennie więcej, co grozi konfliktem społecznym i zagrożeniem bezpieczeństwa mieszkańców. Rozumiem, że budowa takiej drogi z chodnikiem to duży koszt, ale właśnie - czy Gmina jest na ten koszt gotowa? Istniejąca sieć wodno-kanalizacyjna i energetyczna jest już przeciążona. W Sząbruku notorycznie występują problemy z jakością wody (w tym okresy niezdatności do spożycia i apele o niepodlewanie ogrodów). Podłączenie kolejnych gospodarstw wymagałoby wielomilionowych inwestycji w modernizację stacji uzdatniania wody oraz dostosowanie sieci magistralnych odprowadzających ścieki do Olsztyna, a te elementy to koszt Gminy. Obecna sieć energetyczna jest niewydolna, często zdarzają się przerwy i spadki napięcia, ale też bardzo często zbyt wysokie napięcie w sieci. Sieć przy ulicy Słonecznej już teraz wymaga pilnej modernizacji. Koszty tych inwestycji znacząco przewyższają ewentualne przychody z podatków od nowych działek. 2. Nienaturalny kierunek rozwoju wsi Rozwój wsi Sząbruk dotychczas koncentrował się wzdłuż ul. Steffena i Klonowej w stronę ulicy Kopernika oraz w drugiej lokalizacji w okolicy ulicy Hermana, gdzie istnieje infrastruktura oraz liczne niewykorzystane jeszcze działki budowlane. Również w sąsiednich miejscowościach (Unieszewo, Nagłady, Natarki, Gronity, Tomaszkowo) wyznaczono już duże powierzchnie pod zabudowę, z których znaczna część pozostaje niewykorzystana. Zabudowa i tak intensywne zagospodarowanie w tej części Sząbruka prowadzi nie tylko do ograniczenia lub przerwania ciągłości lokalnych korytarzy ekologicznych pomiędzy istniejącą zabudową wsi a linią kolejową to dodatkowo nie jest spójne z układem urbanistycznym/ruralistycznym miejscowości, kształtującym się dotychczas w pasie o szerokości do 250 m na północ lub południe od ul. Steffena. Procedowany plan miejscowy wprowadza możliwość zainwestowania na obszarze w głąb miejscowości o dodatkowy pas zabudowy o szerokości ponad 500 m, co niekorzystnie wpłynąć może na estetykę wsi jak i jej walory krajobrazowe oraz całą strukturę przestrzenną Sząbruka - w tym przypadku opartą o jedną ulicę – Jagodową 3. Wątpliwości środowiskowe W przypadku przebiegającego w sąsiedztwie - od strony wschodniej - ciek „Dopływ z Zofijówki”, który jest ciekim o identyfikatorze 56219416, naturalnym, rzeczywistym, stałym, położonym w JCWP RW20000956299 Gilwa (dane na podstawie https://isok.gov.pl/hydroportal.html), zgłaszam zastrzeżenie dotyczące proponowanej linii zabudowy od tego ciek. Pełni on rolę mikrokorytarza ekologicznego i jest szczególnie cenny na		Jagodowa w projekcie planu została poszerzona do 10,0 m. Ulica Jagodowa obecnie obsługuje komunikacyjnie tylko 9 budynków mieszkalnych jednorodzinnych, co potwierdza ewidencja gruntów i budynków zawarta w geoportalu Powiatu Olsztyńskiego, w związku z powyższym, zawarte w uwadze stwierdzenie, że dodatkowe obciążenie ulicy Jagodowej grozi zagrożeniem bezpieczeństwa mieszkańców jest całkowicie niezasadne i nielogiczne. W odległości około 280 m od granicy terenu objętego planem zlokalizowane są sieci: wodociągowa, kanalizacji sanitarnej, elektroenergetyczna, gazowa i telekomunikacyjna, w związku z czym istnieje techniczna możliwość podłączenia obszaru planu do infrastruktury technicznej. Działki położone w granicach miejscowego planu będą zabudowywane przez co najmniej kilkanaście lub nawet kilkadziesiąt lat, w związku z czym Gmina będzie zobligowana na przestrzeni tak długiego okresu do modernizacji i rozbudowy infrastruktury technicznej, co jest nieuniknione choćby ze względu na fakt eksploatacji i zużywania już istniejącej infrastruktury technicznej. Ad. 2. Obszar planu miejscowego zlokalizowany jest w odległości około 470 m od ulicy Steffena stanowiącej główną oś komunikacyjną dawnej wsi Sząbruk, w związku z czym przedmiotowy teren jest znacznie oddalony od zabudowań dawnej wsi i stanowi zupełnie odrębną jednostkę planistyczną. W związku z powyższym, całkowicie niezasadnym i nielogicznym jest twierdzenie, że obszar oddalony o blisko 500 m od zabudowań dawnej wsi, stanowiący odrębną jednostkę planistyczną, nie jest spójny z układem ruralistycznym wsi Sząbruk. Ad.3. Zgodnie z pismem organu posiadającego prawne i merytoryczne kompetencje w zakresie melioracji wodnych, czyli Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie opiniującego projekt planu, wskazany w uwadze ciek wodny jest „rowem melioracyjnym”. W obowiązujących przepisach brak jest regulacji prawnych określających konieczność zachowania pasa zieleni lub wyznaczania linii zabudowy od urządzeń melioracyjnych, w tym rowów, lecz mimo to w projekcie planu wyznaczono pas zieleni urządzonej wzdłuż rowu
--	--	-----------------------------	--------------------------------	--	--	--

				terenie wskazanym do zainwestowania o tak dużej intensywności - jak obszar na północ od ul. Steffena aż do torów kolejowych. Z tego względu proponuję odsunięcie nieprzekraczalnych linii zabudowy od cieków do 20 m od jego osi wraz z ograniczeniem możliwości grodzienia działek w odległości 3-5 m od niego. Poza oczywistym walorem środowiskowym, pozostawienie pasa wolnego od zabudowy będzie miało znaczenie dla sprawnego użytkowania i utrzymywania cieku w dobrym stanie technicznym i ekologicznym. Proponowane intensywne zainwestowanie całego obszaru może spowodować lokalnie zmiany stosunków wodnych w tym rejonie, co może prowadzić do wzrostu poziomu wód w tym cieku. Przy zmieniających się warunkach pogodowych i nasilających się deszczach nawalnych może dojść do sytuacji zagrożenia podtopieniami. Dostęp do cieku, w tym ograniczenie jego zabudowy wokół, jest więc ważny także ze względów ochrony mienia mieszkańców. Nadmieniam, że obowiązujące plany miejscowe wzdłuż Dopływu z Zofijówki - na południe od ul. Steffena oraz w rejonie ul. Jasnej i Leśnej - ograniczają zabudowę w bezpośrednim sąsiedztwie cieku poprzez wyznaczone nieprzekraczalne i obowiązujące linie zabudowy w odległości do nawet 30 m od cieku. Oczekuję takiego samego podejścia planistycznego również w tej części miejscowości. Zgodnie z obowiązującymi w innych częściach gminy rozwiązaniami, linia zabudowy powinna być oddalona od cieku o min. 20 m, a teren wokół zbiorników wodnych objęty strefą ochronną. 4. Tereny zielone i bufony ekologiczne Zachowanie pasów zieleni i naturalnych korytarzy ekologicznych zwiększa atrakcyjność osiedla, chroni faunę i florę oraz wspiera mikroklimat. Zielone bufony i mieszane zalesienie stanowią barierę krajobrazową i przyczyniają się do poprawy jakości życia mieszkańców, a także budują pozytywny wizerunek gminy jako dbającej o zrównoważony rozwój. Tworzenie przyjaznych warunków do życia, zachowanie zrównoważonych proporcji środowiskowych oraz zapewnienie terenów do wspólnego użytkowania stanowi szansę na aktywizację społeczną mieszkańców wsi. W Sząbruku działa wiele środowisk i organizacji, których aktywność daje realne możliwości pozyskiwania środków na cele gminne i wiejskie, a także sprzyja budowaniu silnej wspólnoty lokalnej. Dzięki temu decyzje planistyczne uwzględniające większą rolę terenów zielonych mogą stać się impulsem do współpracy, wspólnego działania i trwałego podnoszenia jakości życia mieszkańców. Aby zachować harmonijną i czytelną strukturę naszej wsi, proponuję wyznaczenie w granicach planu zielonych przestrzeni wolnych od zabudowy, które będą służyć mieszkańcom, przyrodzie oraz migracji fauny i flory. Teren ten pełnił dotychczas funkcję naturalnego siedliska wielu gatunków - stałą obecność miały tu sarny, zające, lisy i jelenie, a kilkakrotnie widywano nawet łosie i wilki. Z tego względu zwracam się o ponowne rozpatrzenie ustaleń miejscowego planu. Poniżej przedstawiam schematyczną propozycję zmiany, opracowaną w oparciu o konsultacje z ekspertami i organizacjami działającymi w obszarze planowania przestrzennego, ekologii i gospodarowania zielenią, która wydaje się bardziej przyjazna, zrównoważona i zgodna ze standardami europejskimi. 5. Uwaga końcowa - Zagrożenie dla ładu przestrzennego i tożsamości kulturowej miejscowości Przedstawiony podczas konsultacji społecznych projekt planu miejscowego zupełnie nie koresponduje z dotychczasowym sposobem		melioracyjnego, w nawiązaniu do rozwiązań zawartych już w obowiązujących planach miejscowych obejmujących tereny położone przy ulicach Leśnej i Wrzosowej. Odnosnie wód opadowych i roztopowych, to w projekcie planu ustalono minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej dla działki budowlanej wynoszący 0,60 (60%) i zapisano, że wody opadowe i roztopowe z powierzchni dachów należy odprowadzać do gruntu lub zagospodarować w granicach własnych działki bez szkody dla gruntów sąsiednich zgodnie z przepisami odrębnymi. W przepisach odrębnych wyższego rzędu, w tym w ustawie Prawo wodne w art. 234 określono obowiązki spoczywające na właścicielu gruntu w zakresie wód opadowych i roztopowych. Wobec powyższych faktów projekt planu miejscowego zachowuje wszelkie standardy i wymogi prawne w zakresie melioracji oraz wód opadowych i roztopowych. Ad. 4. W projekcie planu ustalono minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej od 1000 m² do 1100 m², przy jednoczesnym ustaleniu minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej wynoszącego 0,60 (60% powierzchni działki). Przy stosunkowo dużych powierzchniach działek budowlanych i dużym udziale powierzchni biologicznie czynnej, czyli zieleni, całkowicie nieuzasadnione i niczym nie poparte byłoby wydzielenie dodatkowych pasów zieleni. Wyznaczenie w osiedlu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej pasów migracyjnych dla zwierząt, w tym jak wspomniał składający uwagę wilków byłoby działaniem skrajnie nieodpowiedzialnym, stwarzającym zagrożenie bezpieczeństwa mieszkańców i ich mienia, a ponadto stwarzającym zagrożenie sanitarno-epidemiologiczne, poprzez przenoszenie chorób i pasożytów przez dzikie zwierzęta.
--	--	--	--	--	--	--

				rozwoju zabudowy wsi Sząbruk. To już nawet nie jest zabudowa podmiejska, a schematyczny, ortogonalny podział mający na celu maksymalizację zysku. W ten sposób „zgubiono” charakterystyczny kod kulturowy wsi warmińskiej polegający na organicznym, tzn. dostosowanym do warunków terenowych rozwoju zabudowy. Zaproponowany schematyczny podział terenu na działki budowlane nie uwzględnia powiązań zewnętrznych w zakresie komunikacji drogowej z pozostałą częścią miejscowości, nie uwzględnia również konieczności wydzielenia terenów wspólnych (terenów zielonych, terenów rekreacyjnych, czy terenów sportowych). Niestety to wygląda tak, jakby projektant niezwiązany ze specyfiką obszarów wiejski Warmii, bazując tylko na płaskich (2D) mapach zasadniczych zaprojektował schematyczny podział na działki budowlane, typowy dla obszarów nizinnych (płaskich). Nie na tym polega projektowanie urbanistyczne w naszym regionie. Przecież na terenie gminy Gietrzwałd obowiązuje kilka planów miejscowych (np. plan dla części wsi Gietrzwałd, czy części wsi Nagłady), które mogą być inspiracją, a właściwie zestawem wytycznych projektowych. Podstawowym problemem jest jednak zbyt mała powierzchnia działki budowlanej. Zbyt duże zagęszczenie zabudowy spowoduje nadmierne obciążenie środowiska, ale również infrastruktury gminnej. Przykładem może być zaproponowany projekt podziału na działki wzdłuż cieku wodnego przebiegającego wzdłuż północno-wschodniej granicy. To powinny być większe działki z dużym udziałem zieleni, a nie podzielone, wręcz „wycięnięte” działki o nieregularnych kształtach (np. trójkątne). Należy również wskazać na skutki uchwalenia takiego planu z punktu widzenia przygotowywanego przez gminę Planu Ogólnego. Nadmierny rozwój zabudowy obniży możliwości wyznaczenia nowych terenów pod zabudowę w innych miejscowościach, co uznano za poważny problem z punktu widzenia strategii rozwoju gminy.			Ad. 5. Obszar planu miejscowego zlokalizowany jest w odległości około 470 m od ulicy Steffena stanowiącej główną oś komunikacyjną dawnej wsi Sząbruk, w związku z czym przedmiotowy teren jest znacznie oddalony od zabudowań dawnej wsi i stanowi zupełnie odrębną jednostkę planistyczną. W związku z powyższym, całkowicie niezasadnym i nielogicznym jest twierdzenie, że obszar oddalony o blisko 500 m od zabudowań dawnej wsi, stanowiący odrębną jednostkę planistyczną, nie koresponduje z obecnym sposobem rozwoju wsi Sząbruk. Twierdzenia składającego uwagę, że projekt planu nie uwzględnia charakterystycznego kod kulturowego wsi warmińskiej polegającego na organicznym, tzn. dostosowanym do warunków terenowych rozwoju zabudowy dowodzi, że nie dokonał wizji terenowej obszaru, a przede wszystkim nie posiada podstawowej wiedzy planistycznej, gdyż obszar planu jest niemal płaski i tzw. „organiczne” projektowanie na takim terenie byłoby działaniem niczym nie uzasadnionym, niepotrzebnie komplikującym układ komunikacyjny osiedla i przeczyłoby nie tylko zdrowemu rozsądkowi ale przede wszystkim zasadom planowania przestrzennego. Zwiększenie powierzchni działek na terenach mieszkaniowych spowoduje znaczne rozproszenie zabudowy oddalonej względem siebie, co jest działaniem nieefektywnego gospodarowania przestrzenią prowadzącym do marnotrawienia gruntów oraz znacznego zwiększenia kosztów uzbrojenia terenów w przyszłości.
4.	04.09.2025	Osoba fizyczna (dane w dokumentacji planistycznej)	Dz. nr 111/7, 116/7, 116/11, 116/12, 116/8 obręb Sząbruk	Jako mieszkańcy domu na skrzyżowaniu ulic Jgodowa/Słoneczna żywimy obawy związane z drożnością drogi przy tak gęstej zabudowie. Warto rozważyć także możliwości obsługi wodno-kanalizacyjnej. Gmina, w ramach zadań własnych wskazanych w przepisach prawa jest zobowiązana do realizacji m.in. sieci wodno - kanalizacyjne, zapewnienia obsługi komunikacyjnej. Delimitacja tak dużych obszarów wskazanych pod zainwestowanie wiąże się z coraz to wyższymi kosztami po stronie gminy. Podłączenie nowych zabudowań do istniejących sieci kanalizacyjnych i wodnych będzie skutkować koniecznością przebudowy tych sieci, w tym również sieci magistralnych. Czy gmina przystępując do opracowania planu miejscowego dokonała analiz w zakresie przepustowości istniejących sieci infrastruktury technicznej, szczególnie wodnej - w kontekście napotykanych w 2025 problemów w jakości oraz ciśnieniem wody w sieci? Ponadto wzmógł się ruch pojazdów ciężarowych dowożących materiały budowlane dla tak dużej ilości działek budowlanych spowoduje całkowite zniszczenie nawierzchni asfaltowej, która została położona 2 lata temu a i tak w wielu miejscach nadaje się już do remontu.	Uwaga nieuwzględniona.	Uwaga nieuwzględniona.	W celu zapewnienia bezpieczeństwa ruchu drogowego i odpowiednich wymogów komunikacyjnych, wskazana w uwadze ulica Jagodowa w projekcie planu została poszerzona do 10,0 m. Ulica Jagodowa obecnie obsługuje komunikacyjnie tylko 9 budynków mieszkalnych jednorodzinnych, co potwierdza ewidencja gruntów i budynków zawarta w geoportalu Powiatu Olsztyńskiego, w związku z powyższym, obawy zawarte w uwadze o drożności drogi są niezasadne. Działki położone w granicach miejscowego planu będą zabudowywane przez co najmniej kilkanaście lub nawet kilkadziesiąt lat, w związku z czym Gmina będzie zobligowana na przestrzeni tak długiego okresu do modernizacji i rozbudowy infrastruktury technicznej, co jest nieuniknione choćby ze względu na fakt eksploatacji i zużywania już istniejącej infrastruktury technicznej.
5.	04.09.2025	Osoba fizyczna (dane w dokumentacji planistycznej)	Dz. nr 111/7, 116/7, 116/11, 116/12, 116/8 obręb Sząbruk	Mając na uwadze zachowanie podstawowych zasad ładu przestrzennego oraz dbając o przyjazną, czytelną strukturę przestrzenną naszej miejscowości wnioskuję o utworzenie w granicach planu zielonych przestrzeni wolnych od zabudowy w postaci zieleni urządzonej lub naturalnej na osi północ -południe i wschód - zachód, które nie tylko uatrakcyjnią przestrzennie projektowane osiedle, ale także pozwoli na zachowanie choćby minimalnych, racjonalnych powierzchni aktywnych biologicznie służących mieszkańcom, przyrodzie, migracji fauny i flory. Postuluje przy tym o utworzenie	Uwaga nieuwzględniona.	Uwaga nieuwzględniona.	W projekcie planu ustalono minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej od 1000 m² do 1100 m², przy jednoczesnym ustaleniu minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej wynoszącego 0,60 (60% powierzchni działki). Przy stosunkowo dużych powierzchniach działek budowlanych i dużym udziale powierzchni biologicznie czynnej, całkowicie nieuzasadnione i niczym nie poparte byłoby wydzielenie dodatkowych pasów zieleni, w tym zieleni izolacyjnej oddzielającej tereny niezabudowane od terenów objętych projektem planu, tym bardziej że projekt planu przeznacza tereny pod

				zielonego pasa - bufora o szerokości minimum 20 m w części południowej osiedla oddzielającego od już istniejącej i projektowanej zabudowy części wsi zlokalizowanej bliżej ul. Steffena. Wydzielanie jak największej liczby działek budowlanych na niewielkim terenie (w celu uzyskania maksymalnych korzyści ekonomicznych), wobec dużej podaży atrakcyjnych działek pod zabudowę w okolicy, z pominięciem wskazania terenów zieleni stoi w sprzeczności z podstawowymi zasadami gospodarowania przestrzenią oraz dbaniem o komfort zamieszkania przyszłych mieszkańców. Jako mieszkanka Sząbruka, bardzo bym chciała, aby nasza miejscowość zachowała swój niepowtarzalny charakter warmińskiej wsi, co przy zachowaniu równowagi między terenem zabudowanym a biologicznie czynnym nie będzie stało ze sobą w sprzeczności. Obszar objęty planem jest na tyle duży, żeby spróbować przemysleć i zagospodarować go w sposób przyjazny obecnym i przyszłym mieszkańcom. Obecna tendencja do dzielenia wszystkich pól w okolicy tylko na działki budowlane pokazuje, że tereny te wyglądają jak zabudowa miejska. Ja i inni mieszkańcy Sząbruka na pewno takiego charakteru naszej wsi nie chcemy. Wobec powyższego proponuję zmianę ustaleń mpzp jak na załączonym rysunku.			zabudowę mieszkaniową jednorodziną tożsamą z zabudową istniejącą i projektowaną w sąsiedztwie. Dokumentem kształtującym politykę przestrzenną gminy, w tym kierunki rozwoju zabudowy jest Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy. W Studium gminy Gietrzwałd przedmiotowy teren oznaczony jest symbolem MU i już od wielu lat posiada wyznaczony kierunek zagospodarowania na cele mieszkalno-usługowe (tereny mieszkalno-usługowe). Gmina Gietrzwałd jako jednostka samorządowa jest zobowiązana przepisami ustawy o samorządzie gminnym do realizacji zadań własnych, w tym do zapewnienia ładu przestrzennego, w związku z czym Gmina jest zobligowana do realizacji wyznaczonej przez siebie w Studium polityki przestrzennej, czego efektem jest sporządzenie i uchwalenie planu miejscowego zgodnego z założeniami Studium.
6.	04.09.2025	Osoby fizyczne (dane w dokumentacji planistycznej)	Dz. nr 111/7, 116/7, 116/11, 116/12, 116/8 obręb Sząbruk	Zgłaszamy wątpliwość czy zbiorniki wodne zlokalizowane na działce sąsiedniej są sztucznymi zbiornikami wodnymi. Analiza ortofotomapy, map topograficznych historycznych i aktualnych wskazuje, że teren ten stanowi naturalne obniżenie terenu, które pełniło funkcję retencyjną. Obecnie są to stałe (nieokresowe) oczka wodne o powierzchni łącznie ponad 5,5 ha. Zgodnie zdanymi ewidencyjnymi wody te stanowią użytek grunty WSR- grunty pod stawami. Stawy te ukształtowały się w naturalnie na gruntach rolnych w obniżeniu terenowym. W związku z powyższym, mając na uwadze zapisy Uchwały Nr XXVI/605/17 Sejmiku Województwa Warmińsko-Mazurskiego z dnia 25 kwietnia 2017 r. w sprawie Obszaru Chronionego Krajobrazu Doliny Pasłęki nie jesteśmy przekonani czy nie powinno się zachować strefy ograniczenia zabudowy w promieniu 100 m od tych zbiorników. Dodatkowo w naszej ocenie realizacja zainwestowania na takim obszarze nie jest zgodna z racjonalnym podejściem do kształtowania struktury zabudowy. Cała ta część wsi będzie opierać praktycznie o jeden ciąg komunikacyjny ul. Jagodowej, która stanowi drogę KDD dojazdową o szerokości pasa drogowego 10 m. W ramach planu miejscowego planuje się utworzenie ponad 80 działek budowlanych, co przekłada się na ok. 250 nowych mieszkańców. Należy przy tym nadmienić, że ul. Jagodowa stanowi już jedyny ciąg komunikacyjny obsługujący istniejące i projektowane zabudowania w rejonie osiedli bliżej ul. Steffena. Ulica ta, niedawno w części wyasfaltowana ma szerokość jezdni 5 m, pozbawiona jest chodników, kanalizacji deszczowej, oświetlenia. A będzie to jedyne dojsie mieszkańców do centrum wsi, szkoły, sklepów, przystanków komunikacji publicznej. Przy takim zagęszczeniu liczby działek budowlanych może to prowadzić do konfliktów społecznych z Gminą wynikających z niedostosowania infrastruktury do zainwestowania.	Uwaga nieuwzględniona.	Uwaga nieuwzględniona.	W zakresie zgodności ustaleń planu miejscowego z przepisami dotyczącymi Obszaru Chronionego Krajobrazu Doliny Pasłęki organami kompetentnymi, posiadającymi odpowiednią dokumentację i dane oraz niezbędną wiedzę są Zarząd Województwa Warmińsko-Mazurskiego oraz Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska. W trakcie procedury sporządzania planu miejscowego, projekt planu został wysłany w celu uzgodnienia rozwiązań w nim przyjętych od Zarządu Województwa Warmińsko-Mazurskiego i do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska, do którego dodatkowo został wysłany jeszcze w celu zaopiniowania. Powyższe organy uzgodniły i zaopiniowały projekt planu bez uwag, rozstrzygając tym samym o zgodności ustaleń i rozwiązań w nim zawartych z przepisami w zakresie ochrony przyrody. Wskazana w uwadze ulica Jagodowa w projekcie planu została poszerzona do 10,0 m i obecnie obsługuje komunikacyjnie tylko 9 budynków mieszkalnych jednorodzinnych, co potwierdza ewidencja gruntów i budynków zawarta w geoportalu Powiatu Olsztyńskiego. W związku z powyższym, zawarte w uwadze stwierdzenie, iż ulica Jagodowa jest lub będzie nadmiernie obciążona jest całkowicie niezasadne i nielogiczne, co dodatkowo potwierdza składający uwagę poprzez stwierdzenie, że ulica Jagodowa została w części (na odcinku) wyasfaltowana, czyli bez wątplenia przygotowana do obsługi komunikacyjnej istniejącej i przyszłej zabudowy.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XXII/158/2025

Rady Gminy Gietrzwałd

z dnia 31 października 2025 r.

Załącznik nr 3

do Uchwały Nr XXII/158/2025

Rady Gminy Gietrzwałd

z dnia 31 października 2025 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania:

Zgodnie z art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.) rozstrzyga się o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy w Miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla terenów wzdłuż ulicy Jagodowej, obręb Sząbruk, gmina Gietrzwałd, w sposób następujący:

1. Budowa sieci wodociągowej oraz sieci kanalizacji sanitarnej – zgodnie z wieloletnią prognozą finansową.

2. Budowa drogi dojazdowej oznaczonej symbolem 1KDD – zgodnie z wieloletnią prognozą finansową.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr XXII/158/2025

Rady Gminy Gietrzwałd

z dnia 31 października 2025 r.

Zalacznik4.gml

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