



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA WARMIŃSKO-MAZURSKIEGO

Olsztyn, dnia środa, 17 grudnia 2025 r.

Poz. 5017

UCHWAŁA NR XXII/159/2025 RADY GMINY GIETRZWAŁD

z dnia 31 października 2025 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszarów w obrębie Sząbruk, gmina Gietrzwałd

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust.1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2025 r. poz. 1153) oraz 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.) oraz uchwały nr LXXIV/555/2024 Rady Gminy Gietrzwałd z dnia 28 marca 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszarów w obrębie Sząbruk, gmina Gietrzwałd, po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Gietrzwałd, Rada Gminy Gietrzwałd uchwala co następuje:

Rozdział 1. Przepisy ogólne

§ 1. 1. Uchwala się „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszarów w obrębie Sząbruk, gmina Gietrzwałd” zwany dalej planem.

2. Granice obszaru objętego planem miejscowym zostały określone uchwałą Nr LXXIV/555/2024 Rady Gminy Gietrzwałd z dnia 28 marca 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszarów w obrębie Sząbruk, gmina Gietrzwałd.

3. Plan obejmuje teren o powierzchni 3,40 ha

4. Plan składa się z następujących elementów podlegających uchwaleniu i opublikowaniu:

- 1) części tekstowej planu miejscowego, stanowiącej treść niniejszej uchwały;
- 2) części graficznej planu miejscowego w skali 1:1 000, stanowiącej załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały, będącej integralną częścią uchwały;
- 3) rozstrzygnięcia w sprawie rozpatrzenia uwag do projektu planu miejscowego, stanowiącego załącznik Nr 2 do niniejszej uchwały;
- 4) rozstrzygnięcia o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych – załącznik Nr 3;
- 5) danych przestrzennych, stanowiących załącznik Nr 4 do niniejszej uchwały.

§ 2. 1. Przedmiotem ustaleń planu są:

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, oznaczony symbolem MNW;
- 2) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej, oznaczony symbolem MNW–MNB;

- 3) teren pompowni ścieków, oznaczony symbolem IKP;
- 4) teren komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczony symbolem KR;
- 5) teren lasu, oznaczony symbolem L;
- 6) teren zieleni urządzonej, oznaczony symbolem ZP;
- 7) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego - §5 uchwały;
- 8) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu - §6 uchwały;
- 9) zasady kształtowania krajobrazu - §7 uchwały;
- 10) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej - §8 uchwały;
- 11) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych - §9 uchwały;
- 12) granice i sposób zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych - §10 uchwały;
- 13) szczegółowe zasady podziału i scalania nieruchomości - §11 uchwały;
- 14) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy - §12 uchwały;
- 15) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej - §13 uchwały;
- 16) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania i użytkowania terenów - §14 uchwały;
- 17) ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz parametrów i wskaźników zagospodarowania terenu - §15 uchwały;
- 18) określenie stawki procentowej, służącej naliczeniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym - §16 uchwały;
- 19) inwestycje celu publicznego z zakresu infrastruktury technicznej, należące do zadań własnych gminy - §17 uchwały.

§ 3. 1. Część graficzna planu miejscowego zawiera następujące elementy będące ustaleniami planu miejscowego:

- 1) granica obszaru objętego planem miejscowym;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) wymiar podany w metrach;
- 5) określenie przeznaczenia terenów, zdefiniowane symbolem liczbowo – literowym.

§ 4. 1. Ustala się następującą interpretację użytych pojęć:

- 1) infrastruktura techniczna – należy przez to rozumieć urządzenia i sieci uzbrojenia technicznego, w tym wodociągowe, kanalizacyjne, ciepłownicze, elektroenergetyczne, gazowe i telekomunikacyjne;
- 2) nieprzekraczalna linia zabudowy – należy przez to rozumieć linię wyznaczającą teren, na którym można sytuować budynki; nieprzekraczalną linią zabudowy należy rozumieć następująco: żaden element budynku nie może tej linii przekroczyć z wyjątkiem okapów, gzymsów i wykuszy, które tę linię mogą przekroczyć nie więcej jak o 0,50m, oraz balkonów i schodów zewnętrznych, które tę linię mogą przekroczyć nie więcej jak o 1,30m;
- 3) teren – należy przez to rozumieć obszar wyznaczony w części graficznej planu miejscowego liniami rozgraniczającymi, o określonym przeznaczeniu, oznaczony symbolem cyfrowo – literowym, odpowiadającym temu przeznaczeniu;

- 4) zabudowa bliźniacza - należy przez to rozumieć układ dwóch budynków stykających się ze sobą ścianami bocznymi na minimum 90% ściany, gdzie styk tych ścian zlokalizowany jest w granicy sąsiadujących ze sobą działek, na których położony jest każdy z tych budynków, przy czym budynki stanowiące parę muszą posiadać bardzo zbliżoną lub identyczną, o zwierciadlanym odbiciu formę architektoniczną;
- 5) usługi nieuciążliwe - należy przez to rozumieć usługi, których realizacja nie wymaga przeprowadzenia postępowania w sprawie oceny oddziaływania na środowisko, zgodnie z przepisami odrębnymi oraz realizowane przy zastosowaniu rozwiązań organizacyjnych, technicznych oraz technologicznych w sposób nie pogarszający higienicznych i zdrowotnych warunków użytkowania nieruchomości sąsiednich, a w szczególności budynków lub lokali z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi.

Rozdział 2.

Przepisy dotyczące całego obszaru objętego planem.

§ 5. 1. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego zostały określone poprzez ustalenie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu w §15;
- 2) zakazuje się stosowania urządzeń reklamowych oraz stosowania oświetlenia pulsacyjnego i tablic LCD;
- 3) w zakresie kolorystyki i materiałów elewacji budynków ustala się:
 - a) zakaz stosowania jaskrawej, dysharmonicznej kolorystyki elewacji;
 - b) do wykończenia elewacji należy stosować takie materiały jak: cegła ceramiczna, tynki, kamień, drewno lub materiały drewnopodobne, szkło lub ceramika w kolorystyce nawiązującej do cegły ceramicznej;
- 4) ogrodzenia od strony ulic nie mogą przekraczać wysokości 1,60m od poziomu terenu; ogrodzenia należy wykonać z materiałów tradycyjnych takich, jak: drewno, kamień, cegła lub metalowe kute, z możliwością łączenia wyżej wymienionych materiałów; zakaz stosowania ogrodzeń pełnych na całej długości oraz prefabrykowanych żelbetowych;
- 5) w granicach opracowania planu nie występują elementy zagospodarowania przestrzennego w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, które wymagają przekształceń i rekultywacji oraz rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej.

§ 6. 1. Ustalenia dotyczące ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) obszar objęty planem zlokalizowany jest w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Doliny Pasłęki. Na terenie objętym planem obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu wynikające z przepisów odrębnych o ochronie przyrody i przepisów wykonawczych:
 - a) zakazuje się zabijania dziko występujących zwierząt, niszczenia ich nor, legowisk, innych schronień i miejsc rozrodu oraz tarlisk, złożonej ikry, z wyjątkiem amatorskiego połowu ryb oraz wykonywania czynności związanych z racjonalną gospodarką rolną, leśną, rybacką i łowiecką;
 - b) zakazuje się likwidowania i niszczenia zadrzewień śródpolnych, przydrożnych i nadwodnych, jeżeli nie wynikają one z potrzeby ochrony przeciwpowodziowej i zapewnienia bezpieczeństwa ruchu drogowego lub wodnego lub budowy, odbudowy, utrzymania, remontów lub naprawy urządzeń wodnych, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - c) zakazuje się wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu, z wyjątkiem realizacji inwestycji celu publicznego, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - d) zakazuje się likwidowania naturalnych zbiorników wodnych, starorzeczy i obszarów wodno-błotnych, z wyjątkiem realizacji inwestycji celu publicznego, zgodnie z przepisami odrębnymi;

- e) zakazuje się budowania nowych obiektów budowlanych w pasie szerokości 100m od linii brzegów rzek, jezior i innych naturalnych zbiorników wodnych, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego oraz lokalizowania obiektów budowlanych niezbędnych do pełnienia funkcji plaż, kąpielisk i przystani na wyznaczanych w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego terenach dostępu do wód publicznych oraz realizacji infrastruktury technicznej na potrzeby tych terenów, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć kwalifikowanych jako przedsięwzięcia mogące zawsze znacząco lub mogące potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów ustawy o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego;
- 3) na obszarze objętym planem miejscowym mogą występować niezainwentaryzowane podziemne systemy melioracyjne, w związku z tym:
- a) ustala się zapewnienie spójnego systemu gospodarki wodno-gruntowej;
- b) ustala się zabezpieczenie istniejących systemów melioracyjnych przed zniszczeniem;
- c) w przypadku wystąpienia kolizji należy system melioracyjny przebudować w sposób zapewniający jego prawidłowe działanie z zachowaniem wymogów przewidzianych w przepisach odrębnych;
- 4) w nowo instalowanych systemach grzewczych należy stosować rozwiązania o wysokiej sprawności energetycznej wykorzystujące technologie zapewniające zachowanie norm emisji stosownie do przepisów odrębnych;
- 5) nakazuje się na terenie własnej działki gromadzenie odpadów komunalnych poddawanych okresowemu wywozowi, zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku w gminie;
- 6) projektowane użytkowanie i zagospodarowanie terenu nie mogą stanowić źródła zanieczyszczeń dla środowiska wodno – gruntowego;
- 7) należy stosować takie rozwiązania techniczne, technologiczne i organizacyjne, aby przeciwdziałać zagrożeniom środowiskowym;
- 8) dopuszczalny poziom hałasu w środowisku należy przyjąć dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonych symbolami MNW oraz MNB, jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, stosownie do przepisów odrębnych.

§ 7. Zasady kształtowania krajobrazu zawarto w ustaleniach szczegółowych.

§ 8. Ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej: na terenie objętym planem nie występują obiekty chronione lub wymagające ochrony, zgodnie z przepisami o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

§ 9. Nie ustala się wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

§ 10. 1. Ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych:

- 1) na terenie opracowania planu nie występują udokumentowane geologicznie złoża kopalin ewidencjonowane w Krajowym Bilansie Zasobów oraz tereny zagrożone osuwaniem się mas ziemnych i zagrożone powodziami;
- 2) na terenie objętym opracowaniem planu nie wyznaczono krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym województwa warmińsko - mazurskiego.

§ 11. 1. Ustalenia dotyczące szczegółowych zasady i warunków scalania i podziału nieruchomości.

- 1) w granicach planu nie wyznacza się obszarów do objęcia scaleniem i podziałem nieruchomości;
- 2) w przypadku wszczęcia procedury scalenia i podziału nieruchomości, ustala się następujące zasady:
- a) minimalna powierzchnia działki:
- dla terenu oznaczonego symbolem 1MNW: 1300 m²;
 - dla terenów oznaczonych symbolami 2MNW: 1200 m²;

- dla terenów oznaczonych symbolami 3MNW, 5MNW: 1200 m²;
- dla terenu oznaczonego symbolem 4MNW: 1000 m²;
- dla terenu oznaczonego symbolem 1MNW–MNB: 1000 m²;

b) kąt położenia granicy działki w stosunku do pasa drogowego: 90° z dopuszczeniem tolerancji $\pm 20^\circ$;

c) minimalna szerokość frontu działki: 25,0 m.

§ 12. 1. Ustalenia dotyczące szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy.

- 1) od istniejących i projektowanych sieci infrastruktury technicznej, należy zachować odpowiednie odległości zabudowań uwzględniające przepisy odrębne.

§ 13. 1. Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.

- 1) Minimalna liczba i sposób realizacji miejsc do parkowania, w tym miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową:

- a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej należy zapewnić minimum 2 stanowiska postojowe na każdy samodzielny lokal mieszkalny jednorodzinny;
- b) miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową należy zabezpieczyć zgodnie z przepisami odrębnymi.

- 2) W rozwiązaniach infrastruktury technicznej ustala się:

- a) adaptuje się istniejące sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
- b) zaopatrzenie w wodę z istniejącej sieci wodociągowej, z uwzględnieniem przepisów dotyczących zaopatrzenia w wodę do celów przeciwpożarowych oraz zgodnie z przepisami odrębnymi;
- c) teren opracowania planu położony jest w granicach aglomeracji Olsztyn. W granicach aglomeracji Olsztyn odprowadzenie ścieków odbywać się będzie do układu kanalizacji sanitarnej (kierującej ścieki na istniejącą oczyszczalnię). W przypadku braku możliwości przyłączenia do sieci kanalizacyjnej odprowadzanie ścieków należy realizować poprzez indywidualne rozwiązania i technologie dopuszczone przepisami odrębnymi;

- d) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych ustala się:

- wody opadowe i roztopowe z powierzchni dachów i terenu działki należy zagospodarować na terenie własnej działki bez szkody dla gruntów sąsiednich zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - pozostałe zasady odprowadzania wód opadowych i roztopowych zgodnie z przepisami odrębnymi,
- e) sieci elektroenergetyczne w granicach planu należy wykonać jako kablowe podziemne.

W przypadku kolizji sieci z projektowanym zagospodarowaniem należy je przebudować, zgodnie z przepisami odrębnymi;

- f) w zagospodarowaniu terenu należy uwzględnić istniejącą infrastrukturę telekomunikacyjną podziemną i nadziemną, od której należy zachować odległości zgodne z obowiązującymi normami;
- g) linie telekomunikacyjne w granicach planu należy projektować jako podziemne, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- h) zaopatrzenie w gaz należy realizować z istniejącej sieci gazowej zgodnie z przepisami odrębnymi. Dla sieci gazowych obowiązują strefy kontrolowane zgodnie z przepisami odrębnymi;
- i) w zakresie melioracji ustala się:

- wszelkie inwestycje realizowane na terenach zdrenowanych powinny być realizowane w sposób niezakłócający funkcjonowania urządzeń melioracyjnych;
- dopuszcza się przebudowę systemu melioracyjnego w taki sposób, aby nowa sieć drenarska przejęła funkcje starej sieci zachowując spływ wód;

- j) dopuszcza się indywidualne rozwiązania w zakresie odnawialnych źródeł energii, stanowiące mikroinstalacje odnawialnych źródeł energii w rozumieniu przepisów odrębnych w postaci m.in.: pomp ciepła, kolektorów słonecznych, paneli fotowoltaicznych, z wykluczeniem elektrowni wiatrowych i turbin wiatrowych;

§ 14. Ustalenia dotyczące sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzenia

i użytkowania terenów: na obszarze objętym planem nie występują tereny, dla których istnieje potrzeba ustalenia sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania.

Rozdział 3.

Przepisy dotyczące poszczególnych terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi.

§ 15. Ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz parametrów i wskaźników zagospodarowania terenu.

Symbol terenu	Ustalenia
1MNW	1.Przeznaczenie: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej. 2.Zasady zagospodarowania terenu: a)w ramach przeznaczenia zabudowę należy realizować w ilości nie większej niż jeden budynek mieszkalny na jednej działce budowlanej oraz jeden budynek gospodarczy lub garażowy lub gospodarczo–garażowy; b)minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej: 1300 m²; c)nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z częścią graficzną planu miejscowego; d)nadziemna intensywność zabudowy: od 0,07 do 0,50; e)maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,25; f)minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,60. 3.Parametry kształtowania zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej: a)maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: – dla budynku mieszkalnego: dwie kondygnacje, w tym druga stanowiąca poddasze użytkowe; – dla budynku gospodarczego lub garażowego lub gospodarczo–garażowego: jedna kondygnacja; b)maksymalna wysokość zabudowy: – dla budynku mieszkalnego: 10,0m; – dla budynku gospodarczego lub garażowego lub gospodarczo–garażowego: 5,0m; c)geometria i pokrycie dachów: – dachy dwuspadowe o symetrycznym kącie nachylenia głównych połaci dachowych, zawartym w przedziale 35°-45°; – pokrycie dachowe dachów dwuspadowych dachówką ceramiczną lub blachodachówką w odcieniach ceglastej czerwieni; d)miejsca do parkowania zgodnie z § 13 ust. 1 pkt 1. 4.Dostępność komunikacyjna: obsługa komunikacyjna z drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem 1KR.
2MNW	1.Przeznaczenie: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej. 2.Zasady zagospodarowania terenu: a)w ramach przeznaczenia zabudowę należy realizować w ilości nie większej niż jeden budynek mieszkalny na jednej działce budowlanej oraz jeden budynek gospodarczy lub garażowy lub gospodarczo – garażowy; b)minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej: 1200 m²; c)nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z częścią graficzną planu miejscowego; d)nadziemna intensywność zabudowy: od 0,10 do 0,50; e)maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,25; f)minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,60. 3.Parametry kształtowania zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej: a)maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: – dla budynku mieszkalnego: dwie kondygnacje, w tym druga stanowiąca poddasze użytkowe; – dla budynku gospodarczego lub garażowego lub gospodarczo–garażowego: jedna kondygnacja; b)maksymalna wysokość zabudowy:

	– dla budynku mieszkalnego: 10,0m; – dla budynku gospodarczego lub garażowego lub gospodarczo-garażowego: 5,0m; c) geometria i pokrycie dachów: – dachy dwuspadowe o symetrycznym kącie nachylenia głównych połaci dachowych, zawartym w przedziale 35°-45°; – pokrycie dachowe dachów dwuspadowych dachówką ceramiczną lub blachodachówką w odcieniach ceglastej czerwieni; d) miejsca do parkowania zgodnie z § 13 ust. 1 pkt 1. 4. Dostępność komunikacyjna: obsługa komunikacyjna z drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem 1KR.
3MNW, 5MNW	1. Przeznaczenie: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej. 2. Zasady zagospodarowania terenu: a) w ramach przeznaczenia zabudowę należy realizować w ilości nie większej niż jeden budynek mieszkalny na jednej działce budowlanej oraz jeden budynek gospodarczy lub garażowy lub gospodarczo – garażowy; b) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej: 1200 m²; c) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z częścią graficzną planu miejscowego; d) nadziemna intensywność zabudowy: od 0,07 do 0,50; e) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,25; f) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,60. 3. Parametry kształtowania zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej: a) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: – dla budynku mieszkalnego: dwie kondygnacje, w tym druga stanowiąca poddasze użytkowe; – dla budynku gospodarczego lub garażowego lub gospodarczo-garażowego: jedna kondygnacja; b) maksymalna wysokość zabudowy: – dla budynku mieszkalnego: 10,0m; – dla budynku gospodarczego lub garażowego lub gospodarczo-garażowego: 5,0m; c) geometria i pokrycie dachów: – dachy dwuspadowe o symetrycznym kącie nachylenia głównych połaci dachowych, zawartym w przedziale 35°-45°; – pokrycie dachowe dachów dwuspadowych dachówką ceramiczną lub blachodachówką w odcieniach ceglastej czerwieni; d) miejsca do parkowania zgodnie z § 13 ust. 1 pkt 1. 4. Dostępność komunikacyjna: obsługa komunikacyjna z przyległych dróg wewnętrznych.
4MNW	1. Przeznaczenie: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej. 2. Zasady zagospodarowania terenu: a) w ramach przeznaczenia zabudowę należy realizować w ilości nie większej niż jeden budynek mieszkalny na jednej działce budowlanej oraz jeden budynek gospodarczy lub garażowy lub gospodarczo – garażowy; b) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej: 1000 m²; c) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z częścią graficzną planu miejscowego; d) nadziemna intensywność zabudowy: od 0,10 do 0,50; e) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,25; f) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,60. 3. Parametry kształtowania zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej: a) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: – dla budynku mieszkalnego: dwie kondygnacje, w tym druga stanowiąca poddasze użytkowe; – dla budynku gospodarczego lub garażowego lub gospodarczo-garażowego: jedna kondygnacja; b) maksymalna wysokość zabudowy: – dla budynku mieszkalnego: 10,0m; – dla budynku gospodarczego lub garażowego lub gospodarczo-garażowego: 5,0m; c) geometria i pokrycie dachów: – dachy dwuspadowe o symetrycznym kącie nachylenia głównych połaci dachowych, zawartym w przedziale 35°-45°; – pokrycie dachowe dachów dwuspadowych dachówką ceramiczną lub blachodachówką w

	odcieniach ceglastej czerwieni; d) miejsca do parkowania zgodnie z § 13 ust. 1 pkt 1. 4. Dostępność komunikacyjna: obsługa komunikacyjna z drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem 1KR.
1MNW–MNB	1. Przeznaczenie: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej. 2. Przeznaczenie uzupełniające: usługi nieuciążliwe wbudowane w budynek mieszkalny jednorodzinny o powierzchni użytkowej nieprzekraczającej 40% powierzchni użytkowej samodzielnego lokalu mieszkalnego jednorodzinnego; 3. Dopuszcza się lokalizację zabudowy gospodarczej lub garażowej lub gospodarczo-garażowej na granicy działki z uwzględnieniem nieprzekraczalnej linii zabudowy; 4. Zasady zagospodarowania terenu: a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej: – 1000 m² w zabudowie wolnostojącej; – 500 m² dla segmentu w zabudowie bliźniaczej; b) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z częścią graficzną planu miejscowego; c) nadziemna intensywność zabudowy: od 0,09 do 0,50; d) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,25; e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,50. 4. Parametry kształtowania zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej: a) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: – dla budynku mieszkalnego: dwie kondygnacje, w tym druga stanowiąca poddasze użytkowe; – dla budynku gospodarczego lub garażowego lub gospodarczo-garażowego: jedna kondygnacja; b) maksymalna wysokość zabudowy: – dla budynku mieszkalnego: 10,0m; – dla budynku gospodarczego lub garażowego lub gospodarczo-garażowego: 5,0m; c) geometria i pokrycie dachów: – dachy dwuspadowe o symetrycznym kącie nachylenia głównych połaci dachowych, zawartym w przedziale 35°-45°; – pokrycie dachowe dachów dwuspadowych dachówką ceramiczną lub blachodachówką w odcieniach ceglastej czerwieni; d) miejsca do parkowania zgodnie z § 13 ust. 1 pkt 1. 5. Dostępność komunikacyjna: z drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem 1KR.
1ZP	1. Przeznaczenie: teren zieleni urządzonej. 2. Przeznaczenie uzupełniające: sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, obiekty małej architektury oraz obiekty związane z kultem religijnym (kapliczka). 3. Zasady zagospodarowania terenu: a) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,08; b) nadziemna intensywność zabudowy: od 0,01 do 0,08; c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,70; d) maksymalna wysokość zabudowy: 3,5m.
1L	1. Przeznaczenie: teren lasu. 2. Zasady zagospodarowania terenu: a) należy zachować teren leśny uwzględniając zasady prowadzenia gospodarki leśnej zgodnie z przepisami odrębnymi; b) zakazuje się lokalizacji obiektów budowlanych, w tym tymczasowych, z wyjątkiem realizacji sieci infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi.
1IKP	1. Przeznaczenie: teren pompowni ścieków. 2. Zasady zagospodarowania terenu: a) zakaz lokalizacji budynków; b) w ramach zagospodarowania terenu dopuszcza się realizację pompowni ścieków oraz innych urządzeń służących celom realizacji infrastruktury technicznej; c) dopuszcza się sytuowanie obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej o wysokości do 10,0m. 3. Dostępność komunikacyjna: obsługa komunikacyjna z przyległej drogi oznaczonej symbolem 1KR.
1KR,	1. Przeznaczenie: teren komunikacji drogowej wewnętrznej.

2KR	2.Zasady zagospodarowania terenu: a)szerość w liniach rozgraniczających drogę zgodnie z rysunkiem planu; b)dopuszcza się sytuowanie obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej o wysokości do 10,0m.
------------	--

Rozdział 4. Ustalenia końcowe

§ 16. Stawkę procentową służącą naliczeniu jednorazowej opłaty, o której mowa art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustala się dla całego terenu objętego opracowaniem w wysokości 30%.

§ 17. W granicach planu nie przewiduje się inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych Gminy.

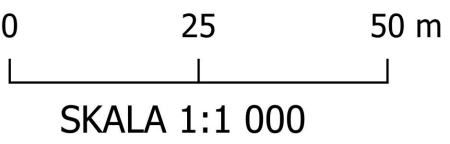
§ 18. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Gietrzwałd.

§ 19. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko – Mazurskiego i podlega publikacji na stronie internetowej Gminy Gietrzwałd.

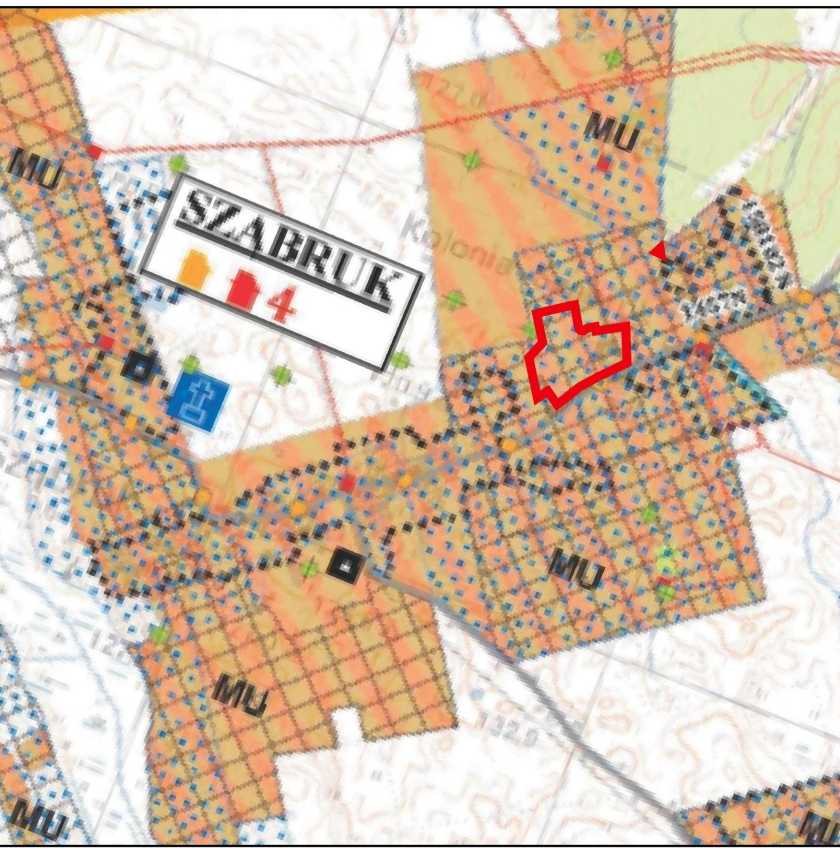
Przewodniczący Rady Gminy

Janusz Tkaczyk

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA OBSZARÓW W OBRĘBIE SZĄBRUK, GMINA GIETRZWAŁD



WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY GIETRZWAŁD



LEGENDA

- Granica obszaru objętego planem miejscowym
- Tereny objęte miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego
- Tereny, dla których należy sporządzić miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego lub jego zmianę
- Granicę zwartej zabudowy wsi
- PRZEZNACZENIE TERENÓW**
- Usługowo - produkcyjne strefy przedsiębiorczości - UP
- Tereny mieszkalno - usługowe i rekreacji indywidualnej - MUT
- Tereny mieszkalno-usługowe - MU

I. ELEMENTY BĄDĄCE USTALENIAMI PLANU MIEJSCOWEGO

- granica obszaru objętego planem miejscowym
- linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- nieprzekraczalne linie zabudowy
- m wymiar podany w metrach

II. OKREŚLENIE PRZEZNACZENIA TERENU

- MNW** Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej
- MNW-MNB** Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej
- IKP** Teren pompowni ścieków
- KR** Teren komunikacji drogowej wewnętrznej
- L** Teren lasu
- ZP** Teren zieleni urządzonej

III. TEREN OPRACOWANIA ZLOKALIZOWANY JEST W GRANICACH OBSZARU CHRONIONEGO KRAJOBRZASU DOLINY PASŁĘKI

Państwowy Układ Współrzędnych Geodezyjnych 2000 (strefa 7)

Mapa zasadnicza pozyskana z Państwowego Zasobu Geodezyjnego i Kartograficznego
Licencja Nr GD-1.6642.2.45.2024_2814_P z dnia 04.06.2024

ZAŁĄCZNIK NR 1
DO UCHWAŁY NR XXII/159/2025
RADY GMINY GIETRZWAŁD
Z DNIA 31 PAŹDZIERNIKA 2025 R.

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XXII/159/2025
Rady Gminy Gietrzwałd
z dnia 31 października 2025 r.

Załącznik Nr 2

do Uchwały Nr XXII/159/2025
Rady Gminy Gietrzwałd
z dnia 31 października 2025 r.

**Rozstrzygnięcie w sprawie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania
przestrzennego dla obszarów w obrębie Sząbruk, gmina Gietrzwałd**

Do ww. projektu planu nie wniesiono uwag. W związku z tym rozstrzygnięcie, o którym mowa w 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.) nie ma zastosowania.

Załącznik nr 3 do uchwały nr XXII/159/2025

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 zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

Na terenie opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszarów w obrębie Sząbruk, gmina Gietrzwałd nie przewiduje się inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr XXII/159/2025

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