



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA WARMIŃSKO-MAZURSKIEGO

Olsztyn, dnia wtorek, 10 marca 2026 r.

Poz. 971

UCHWAŁA NR XXVII/197/2026 RADY GMINY GIETRZWAŁD

z dnia 29 stycznia 2026 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów w obrębie Sząbruk, Gmina Gietrzwałd

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U z 2025 r. poz. 1153 z późn. zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.) oraz uchwały Nr LXXIV/552/2024 Rady Gminy Gietrzwałd z dnia 28 marca 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów w obrębie Sząbruk, Gmina Gietrzwałd, po stwierdzeniu, iż miejscowy plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Gietrzwałd, przyjętego uchwałą Nr XXIX/209/2020 Rady Gminy Gietrzwałd z dnia 15 grudnia 2020 r., zmienionego uchwałą Nr XXXII/233/2021 Rady Gminy Gietrzwałd z dnia 25 lutego 2021 r., **Rada Gminy Gietrzwałd uchwala, co następuje:**

Rozdział 1.

Ustalenia ogólne

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenów w obrębie Sząbruk, Gmina Gietrzwałd, zgodnie z Uchwałą Nr LXXIV/552/2024 Rady Gminy Gietrzwałd z dnia 28 marca 2024 r.

2. W granicach opracowania planu zmianie ulegną ustalenia Uchwały nr XXIII/223/2008 Rady Gminy Gietrzwałd z dnia 25 sierpnia 2008 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Gietrzwałd miejscowości Sząbruk gmina Gietrzwałd.

§ 2. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) część graficzna w skali 1:1000 wraz z wrysem ze „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Gietrzwałd”, stanowiący Załącznik Nr 1;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiące Załącznik Nr 2;
- 3) 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, stanowiące Załącznik Nr 3;
- 4) dane przestrzenne, stanowiące Załącznik Nr 4.

§ 3. Zakres obowiązywania ustaleń graficznych:

- 1) W części graficznej zastosowano następujące oznaczenia graficzne o charakterze obowiązującym:
 - a) granica obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego,
 - b) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
 - c) nieprzekraczalna linia zabudowy,

- d) oznaczenie terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi,
 - e) wymiarowanie,
 - f) strefa „OW” ochrony archeologicznej,
 - g) przeznaczenie terenów:
 - MNW – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej,
 - MNW-U – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług,
 - KR – teren komunikacji drogowej wewnętrznej;
- 2) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania pokrywa się częściowo z granicami obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego;
- 3) charakter informacyjny mają wszelkie dodatkowe oznaczenia, opisy oraz symbole i oznaczenia geodezyjne zawarte na urzędowej kopii mapy zasadniczej pochodzącej z państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego, na której wykonana została część graficzna.

§ 4. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) budynku gospodarczym i budynku garażowym – należy przez to rozumieć również budynek gospodarczo-garażowy;
- 2) geometrii dachu – należy przez to rozumieć ustalenie obowiązujące dla dachu budynku z wyłączeniem w szczególności: ogrodów zimowych, wiatrołapów, zadaszeń tarasów i balkonów, wiat;
- 3) miejscu do parkowania – należy przez to rozumieć miejsce, o wymiarach zapewniających parkowanie samochodu osobowego, zgodnie z przepisami odrębnymi, zrealizowane w formie terenowej naziemnej, w garażu;
- 4) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię określoną w części graficznej, której nie może przekroczyć ściana zewnętrzna nowoplanowanego budynku, w kierunku linii rozgraniczającej teren komunikacji drogowej z wyłączeniem w szczególności: wykuszy, klatek schodowych, pilastrów, gzymsów, podziemnych części budynku, schodów, na odległość większą niż 1,5 m oraz której nie może przekroczyć ściana zewnętrzna nowoplanowanego budynku, w kierunku rowu melioracyjnego;
- 5) niskoemisyjnym źródle ciepła – należy przez to rozumieć źródła ciepła o wysokiej sprawności energetycznej, oparte na paliwach stałych, ciekłych, gazowych, energii elektrycznej, energii odnawialnej;
- 6) obszarze objętym planem – należy przez to rozumieć sumę terenów będących przedmiotem ustaleń niniejszej uchwały;
- 7) planie – należy przez to rozumieć ustalenia tekstowe i graficzne miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zawarte w niniejszej uchwale;
- 8) przepisach odrębnych – należy przez to rozumieć w szczególności przepisy prawa w zakresie prawa budowlanego, ochrony środowiska, ochrony zabytków i opieki nad zabytkami, dróg publicznych, gospodarki nieruchomościami i innych regulujących zasady działań inwestycyjnych na danym terenie;
- 9) terenie – należy przez to rozumieć teren, o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, który został wyznaczony w części graficznej planu liniami rozgraniczającymi, posiada oznaczenie – numer i symbol literowy oraz przypisane ustalenia, zawarte w niniejszej uchwale;
- 10) usługach – należy przez to rozumieć w szczególności usługi związane z: kulturą, nauką i oświatą, służbą zdrowia (w tym wszelkiego rodzaju usługi medyczne), salony fryzjersko-kosmetyczne, zakwaterowanie turystyczne (hotele, motele), biura oraz handel o powierzchni sprzedaży do 2000,0 m², chyba że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej;
- 11) ustawie – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.).

§ 5. Pojęcia występujące w niniejszej uchwale, niewymienione w §4 należy interpretować zgodnie z definicjami przyjętymi w ustawie oraz definicjami wynikającymi z przepisów odrębnych.

§ 6. 1. Planem objęto obszar o powierzchni ok. 14,10 ha.

2. Dla obszaru objętego planem ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) MNW – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej,
- 2) MNW-U – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług,
- 3) KR – teren komunikacji drogowej wewnętrznej.

§ 7. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:

- 1) maksymalną wysokość zabudowy do 12,0 m za wyjątkiem budynków, dla których maksymalna wysokość została ustalona w ustaleniach szczegółowych niniejszej uchwały oraz inwestycji celu publicznego, z zakresu łączności publicznej, w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 2) w zakresie wyznaczonych w części graficznej linii zabudowy:
 - a) w części graficznej określono nieprzekraczalne linie zabudowy,
 - b) odległość poszczególnej linii zabudowy w szczególności od linii rozgraniczającej komunikację drogową, została określona w formie cyfrowej i umieszczona na poszczególnej linii wymiarowania.

§ 8. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) obszar objęty planem położony jest w Obszarze Chronionego Krajobrazu Dolina Pasłęki i w związku z tym, należy przestrzegać zakazów wynikających z przepisów odrębnych w tym zakresie (Uchwała nr XXVI/605/17 Sejmiku Województwa Warmińsko-Mazurskiego z dnia 25 kwietnia 2017 r. w sprawie Obszaru Chronionego Krajobrazu Doliny Pasłęki);
- 2) w terenie 3MNW przebiega rów melioracyjny (częściowo o charakterze odkrytym) oraz drenaż, dla których należy zachować drożność i funkcjonalność systemu melioracyjnego regulującego stosunki wodne i odprowadzającego nadmiar wody z gruntu;
- 3) w terenie 3MNW (działka nr 177/103) występują pojedyncze zadrzewienia śródpolne (brzoza) na wysokości rowu melioracyjnego, dla których na mocy obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie ma zastosowania zakaz wynikający z par. 5 ust. 1 pkt 3 ww. uchwały oraz ma zastosowanie odstępstwo przewidziane w par. 5 ust. 5 pkt ww. uchwały;
- 4) w terenach 3MNW i 10MNW (działka nr 177/98, 177/99, 177/100, 177/101 i 177/102 oraz 177/58 i 177/59) występuje plantacja modrzewia i świerku, dla której na mocy obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie ma zastosowania zakaz wynikający z par. 5 ust. 1 pkt 3 ww. uchwały oraz ma zastosowanie odstępstwo przewidziane w par. 5 ust. 5 pkt ww. uchwały;
- 5) po obu stronach rowu melioracyjnego i drenażu należy pozostawić pas o szerokości 3,0 m bez nasadzeń, ogrodzeń oraz innych obiektów mogących stanowić przeszkodę dla potrzeb konserwacyjnych;
- 6) przy realizacji ustaleń planu potrzebę zapewnienia ewentualnej ochrony siedlisk i stanowisk chronionych gatunków, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, dotyczącymi ochrony gatunkowej, w tym:
 - a) dziko występujących roślin objętych ochroną,
 - b) dziko występujących zwierząt objętych ochroną,
 - c) dziko występujących grzybów objętych ochroną.
- 7) dla terenów MNW należy przyjąć dopuszczalny poziom hałasu jak dla terenów mieszkaniowych jednorodzinnych, określony w przepisach odrębnych;
- 8) dla terenu MNW-U należy przyjąć dopuszczalny poziom hałasu jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych, określony w przepisach odrębnych;
- 9) działalność prowadzona w granicach terenu MNW-U nie może powodować uciążliwości pogarszających warunki użytkowania sąsiednich budynków oraz lokali przeznaczonych na pobyt ludzi, w szczególności poprzez emisję dymów, pyłów, nieprzyjemnych zapachów, hałasu o wartościach przekraczających poziomy normowe albo innych czynników o charakterze uciążliwym lub szkodliwym dla ludzi;
- 10) nakaz wyznaczenia miejsc na pojemniki służące do czasowego gromadzenia odpadów stałych oraz prawidłowe zagospodarowanie odpadów zgodnie z przepisami odrębnymi;

11) nakaz gromadzenia i usuwania odpadów komunalnych na zasadach określonych w przepisach odrębnych oraz gminnych przepisach porządkowych, a odpadów innych niż komunalne na zasadach określonych w przepisach ustawy o odpadach.

§ 9. W zakresie zasad kształtowania krajobrazu – ustalenia zawarte w przedmiotowym planie miejscowym spełniają wymogi zasad kształtowania krajobrazu, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi.

§ 10. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej ustala się:

- 1) w granicach obszaru objętego planem położone są nieruchomości archeologiczne (śląd osadnictwa z okresu średniowiecza), ujęte w wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków (AZP 25-60/27 i AZP 25-60/29), objęte ochroną na podstawie planu miejscowego, dla których wyznaczono strefę OW;
- 2) ochronę zabytków archeologicznych należy uwzględnić na etapie projektowania i realizacji zabudowy terenu, zgodnie z wymaganiami przepisów odrębnych.

§ 11. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych – nie wystąpiła potrzeba określania.

§ 12. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu: określono w rozdziale 2, w ustaleniach szczegółowych.

§ 13. W zakresie 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 – nie wystąpiła potrzeba określania.

§ 14. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym ustala się:

- 1) dla potrzeb komunikacji oraz urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej dopuszcza się w terenach wydzielenie działek o powierzchniach niezbędnych dla ich prawidłowego funkcjonowania na warunkach wynikających z przepisów odrębnych;
- 2) możliwość dokonywania podziałów w celu wydzielenia:
 - a) dróg wewnętrznych i dojazdów,
 - b) terenów i obiektów budowlanych infrastruktury technicznej,
 - c) działki na cel powiększenia sąsiedniej działki (wydzielenie o charakterze regulacyjnym).

§ 15. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy – nie wystąpiła potrzeba określania.

§ 16. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej ustala się:

- 1) obsługę komunikacyjną obszaru objętego planem zapewnia się z drogi powiatowej nr 1457N – ul. Steffena, zlokalizowanej poza granicami opracowania planu poprzez teren komunikacji drogowej – 1KR i 2KR (ul. Sosnowa, ul. Dębowa, ul. Świerkowa, ul. Kasztanowa);
- 2) dopuszczenie dostępu do dróg publicznych przez tereny komunikacji drogowej wewnętrznej (nieokreślone niniejszym planem) o minimalnej szerokości 6,0 m z narożnymi ścięciami granic minimum 5,0 m x 5,0 m na skrzyżowaniach, wydzielone na etapie podziału nieruchomości w terenach przeznaczonych pod zabudowę;
- 3) miejsca do parkowania:
 - a) należy realizować w ilości minimum:
 - 2 miejsca na 1 lokal mieszkalny dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej,
 - 3 miejsca na 100 m² powierzchni obiektu usługowego (dla określonej usługi), jednak nie mniej niż 2 miejsca na 1 lokal usługowy,
 - b) obliczoną ilość miejsc parkingowych za pomocą wskaźników, należy realizować

- w przypadku nowo wybudowanego budynku, rozbudowy budynku lub zmiany sposobu użytkowania istniejącego budynku, ustalenie to nie dotyczy w przypadku przeprowadzenia remontu i przebudowy istniejącego budynku,
- c) do bilansu wlicza się także miejsca do parkowania dla samochodów osobowych w garażu,
- d) dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową – nie wystąpiła potrzeba określania;
- 4) dopuszczenie w pasie drogi lokalizacji sieci infrastruktury technicznej niezwiązanej z funkcjonowaniem drogi, pod warunkiem spełnienia wymogów określonych w przepisach odrębnych;
- 5) w realizacji poszczególnych elementów układu komunikacyjnego uwzględniać obecne i przyszłe powiązania komunikacyjne ciągów jezdni, chodników oraz ścieżek rowerowych w wyznaczonych terenach komunikacyjnych;
- 6) dopuszczenie budowy, przebudowy i rozbudowy wszelkich sieci infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi, w tym w sposób niekolidujący z ustalonym przeznaczeniem terenu;
- 7) w przypadku lokalizacji obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej obowiązuje nakaz udostępniania terenu do celów eksploatacji, konserwacji i w razie awarii;
- 8) dla potrzeb komunikacji oraz urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej dopuszcza się w terenach wydzielenie działek o powierzchniach niezbędnych dla ich prawidłowego funkcjonowania na warunkach wynikających z przepisów odrębnych;
- 9) zaopatrzenie w energię elektryczną:
- a) w postaci linii napowietrznych i linii kablowych podziemnych w powiązaniu z zewnętrzną siecią nN (niskiego napięcia) i SN (średniego napięcia) - 0,4kV – 15kV,
- b) z indywidualnych źródeł energii odnawialnej o łącznej mocy zainstalowanej elektrycznej jak dla mikroinstalacji, za wyjątkiem turbin wiatrowych – zgodnie z przepisami o odnawialnych źródłach energii;
- 10) zaopatrzenie w wodę – nakazuje się przyłączenie budynków do sieci wodociągowej przewodami o przekroju nie mniejszym niż \varnothing 32 mm;
- 11) odprowadzenie ścieków – do sieci kanalizacji sanitarnej grawitacyjnej przewodami o przekroju nie mniejszym niż \varnothing 160 mm, natomiast w przypadku kanalizacji tłocznej nakazuje się przyłączenie budynków przewodami o przekroju nie mniejszym niż \varnothing 63 mm;
- 12) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych:
- a) z dachów – dopuszcza się ich odprowadzenie do kanalizacji deszczowej, powierzchniowo w granicach terenu inwestycji (do gruntu), do urządzenia wodnego, w tym również można je zagospodarować na potrzeby gospodarcze, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- b) z powierzchni utwardzonych związanych z funkcją usługową oraz z funkcją produkcyjną – zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi należy, po uprzednim podczyszczeniu w odpowiednim separatorze, odprowadzić wody do gruntu lub do urządzeń wodnych, dopuszcza się ich odprowadzenie do kanalizacji deszczowej;
- 13) zaopatrzenie w gaz – z projektowanej sieci gazowej, w powiązaniu z siecią zewnętrzną o przekroju nie mniejszym niż PE \varnothing 32 mm, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 14) zaopatrzenie w energię cieplną – ogrzewanie budynków z indywidualnych niskoemisyjnych źródeł ciepła, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 15) zaopatrzenie w infrastrukturę telekomunikacyjną – z projektowanej sieci w postaci instalacji podziemnych w powiązaniu z istniejącą siecią zewnętrzną.

§ 17. W zakresie sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – nie wystąpiła potrzeba określania.

§ 18. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się jednorazową opłatę (o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy) w wysokości 30% od wzrostu wartości nieruchomości.

§ 19. Ustala się uwzględnianie ustaleń ogólnych łącznie z ustaleniami szczegółowymi.

Rozdział 2. **Ustalenia szczegółowe**

§ 20. 1. Dla terenów oznaczonych w planie symbolami: 1MNW, 2MNW, 3MNW, 4MNW, 5MNW, 6MNW, 7MNW, 8MNW, 9MNW i 10MNW ustala się przeznaczenie – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej.

2. W zakresie zasad kształtowania zabudowy i wskaźników zagospodarowania terenów ustala się:

- 1) teren 4MNW w części objęty jest strefą „OW” ochrony archeologicznej (śląd osadnictwa z okresu średniowiecza), ujętą w wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków, objętą ochroną na podstawie planu miejscowego – należy uwzględnić odpowiednio zasady określone w §10;
- 2) teren 6MNW w części objęty jest strefą „OW” ochrony archeologicznej (śląd osadnictwa z okresu średniowiecza), ujętą w wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków, objętą ochroną na podstawie planu miejscowego – należy uwzględnić odpowiednio zasady określone w §10;
- 3) tereny położone są w Obszarze Chronionego Krajobrazu Dolina Pasłęki – obowiązują ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych – należy uwzględnić odpowiednio zasady określone w §8,
- 4) w terenach występują ograniczenia w wykonywaniu prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu (rzędnych, spadków lub kierunków nachyleń), z wyjątkiem prac związanych z zabezpieczeniem przeciwsztorowym, przeciwpowodziowym lub przeciwoświszkowym lub utrzymaniem, budową, odbudową, naprawą lub remontem urządzeń wodnych;
- 5) możliwość realizacji na działce budowlanej jednego budynku mieszkalnego i jednego budynku gospodarczego lub garażowego;
- 6) nakaz zastosowania dla elewacji budynków materiałów naturalnych i tradycyjnych: cegła, kamień, tynki i drewno;
- 7) nakaz zastosowania dla wszystkich budynków tożsamej kompozycji wizualnej, kolorystyki elewacji i dachów budynków w ramach działki budowlanej;
- 8) dopuszczenie dostępu do dróg publicznych przez tereny komunikacji drogowej wewnętrznej (nieokreślone niniejszym planem) o minimalnej szerokości 6,0 m z narożnymi ścięciami granic minimum 5,0 m x 5,0 m na skrzyżowaniach, wydzielone na etapie podziału nieruchomości w terenach przeznaczonych pod zabudowę;
- 9) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z częścią graficzną;
- 10) minimalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,1;
- 11) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,5;
- 12) maksymalna intensywność zabudowy – 0,75;
- 13) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 25%;
- 14) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 65%;
- 15) parametry i wskaźniki dla budynków mieszkalnych:
 - a) wysokość nie większa niż 9,0 m,
 - b) liczba kondygnacji nadziemnych: nie więcej niż 2 (w tym piętro jako poddasze użytkowe),
 - c) geometria dachów: dwuspadowe, o kącie nachylenia połaci dachowych – od 35° do 45°,
 - d) pokrycie dachu (ceramiczne lub blachodachówka) w odcieniach czerwieni;
- 16) parametry i wskaźniki dla budynków garażowych, gospodarczych:
 - a) wysokość nie większa niż 5,0 m,
 - b) liczba kondygnacji nadziemnych: 1,
 - c) geometria dachów: dwuspadowe, o kącie nachylenia połaci dachowych – od 35° do 45°,

- d) pokrycie dachu (ceramiczne lub blachodachówka) w odcieniach czerwieni;
 - e) dopuszcza się lokalizację budynku w odległości 1,5 m od granicy działki budowlanej;
- 17) dostępność komunikacyjną dla terenu:
- a) 1MNW, 2MNW, 4MNW, 5MNW, 6MNW, 7MNW, 8MNW, 9MNW i 10MNW – z terenu 1KR,
 - b) 3MNW – z terenu 1KR i 2KR;
- 18) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych dla zabudowy – 1000 m².

§ 21. 1. Dla terenu oznaczonego w planie symbolem 1MNW-U ustala się przeznaczenie – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług.

2. Zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie i zawsze znacząco oddziaływać na środowisko (w rozumieniu przepisów odrębnych), za wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej (w rozumieniu przepisów odrębnych) oraz infrastruktury technicznej.

3. W terenie zakazuje się lokalizacji usług związanych z:

- 1) prowadzeniem warsztatów rzemieślniczych, blacharni, lakierni, stolarni, skupem i przetwarzaniem metali i tworzyw sztucznych (odpadów);
- 2) usługami handlu dotyczącymi sprzedaży surowców energetycznych wykorzystywanych do ogrzewania budynków, obiektów związanych z przechowywaniem zwłok (w szczególności zakłady pogrzebowe).

4. Zabudowę o funkcji mieszkaniowej i usługowej można realizować, jako budynki połączone lub niepołączone ze sobą w granicach terenu lub działki budowlanej.

5. Wokół istniejącej stacji transformatorowej SN/nn 15/0,4 kV należy zachować pas ochrony funkcyjnej w odległości 7,0 m.

6. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz określenia parametrów zabudowy oraz zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) teren położony jest w Obszarze Chronionego Krajobrazu Dolina Pasłęki – obowiązują ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych – należy uwzględnić odpowiednio zasady określone w §8;
- 2) nakaz zastosowania dla elewacji budynków materiałów naturalnych i tradycyjnych: cegła, kamień, tynki i drewno;
- 3) dopuszczenie dostępu do dróg publicznych przez tereny komunikacji drogowej wewnętrznej (nieokreślone niniejszym planem) o minimalnej szerokości 6,0 m z narożnymi ścięciami granic minimum 5,0 m x 5,0 m na skrzyżowaniach, wydzielone na etapie podziału nieruchomości w terenach przeznaczonych pod zabudowę;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z częścią graficzną;
- 5) minimalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,1;
- 6) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,8;
- 7) maksymalna intensywność zabudowy – 0,8;
- 8) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 40%;
- 9) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej dla zabudowy:
 - a) mieszkaniowej – 50%,
 - b) mieszkaniowo-usługowej – 40%,
 - c) usługowej – 30%,
 - d) pokrycie dachu (ceramiczne lub blachodachówka) w odcieniach czerwieni;
- 10) parametry dla budynków, o których mowa w ust. 4:

- a) wysokość nie większa niż 9,00 m,
 - b) liczba kondygnacji nadziemnych: nie więcej niż 2 (w tym piętro jako poddasze użytkowe),
 - c) geometria dachów: dwuspadowe, o kącie nachylenia połaci dachowych – od 35° do 45°;
- 11) parametry dla budynków garażowych, gospodarczych:
- a) wysokość nie większa 5,0 m,
 - b) liczba kondygnacji nadziemnych: 1,
 - c) geometria dachów: dwuspadowe, o kącie nachylenia połaci dachowych – od 35° do 45°,
 - d) pokrycie dachu (ceramiczne lub blachodachówka) w odcieniach czerwieni;
 - e) dopuszcza się lokalizację budynku w odległości 1,5 m od granicy działki budowlanej;
- 12) dostępność komunikacyjną dla terenu – z terenu 1KR;
- 13) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych dla zabudowy:
- a) mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej – 1000 m²,
 - b) mieszkaniowo-usługowej – 1200 m²,
 - c) usługowej – 1500 m².

§ 22. 1. Dla terenów oznaczonych w planie symbolami: 1KR i 2KR ustala się przeznaczenie – teren komunikacji drogowej wewnętrznej.

2. W zakresie parametrów i zasad zagospodarowania terenów ustala się:

- 1) tereny położone są w Obszarze Chronionego Krajobrazu Dolina Pasłęki;
- 2) szerokość pasa drogi w liniach rozgraniczających:
 - a) 1KR – minimum 8,0 m, zakończonego placem do zawracania (ul. Sosnowa, ul. Dębowa, ul. Świerkowa i ul. Kasztanowa),
 - b) 2KR – minimum 6,0 m wraz poszerzeniem, zakończonego placem do zawracania;
- 3) szerokość pasa jezdni, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) dopuszczenie drogi w formie pieszo-jezdni.

Rozdział 3.

§ 23. Przepisy końcowe. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Gietrzwałd.

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

§ 25. Uchwała podlega publikacji na stronie internetowej w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Gminy Gietrzwałd.

§ 26. W granicach objętych niniejszą uchwałą traci moc Uchwała nr XXIII/223/2008 Rady Gminy Gietrzwałd z dnia 25 sierpnia 2008 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Gietrzwałd miejscowości Sząbruk gmina Gietrzwałd.

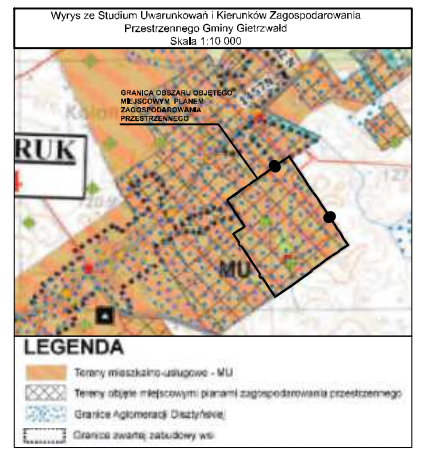
Przewodniczący Rady Gminy

Janusz Tkaczyk



MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA TERENÓW W OBRĘBIE SZĄBRUK, GMINA GIĘTRWAŁD

Załącznik nr 1 do Uchwały nr XXVIII/197/2026
Rady Gminy Giętrwałd z dnia 29 stycznia 2026 r.
Skala 1:1000
Powierzchnia obszaru objętego opracowaniem - ok. 14,10 ha



OZNACZENIA GRAFICZNE O CHARAKTERZE OBOWIĄZUJĄCYM	
	- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO MIEJSCOWYM PLANEM ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
	- LINIA ROZGRANICZAJĄCA TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
	- NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY
	- OZNACZENIE TERENU WYDZIELONEGO LINIAMI ROZGRANICZAJĄCYMI
	- STREFA "OW" OCHRONY ARCHEOLOGICZNEJ
PRZEZNACZENIE TERENU	
	- TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ WOLNOSTOJĄCEJ
	- TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ WOLNOSTOJĄCEJ LUB USŁUG
	- TEREN KOMUNIKACJI DROGOWEJ WEWNĘTRZNEJ
OZNACZENIA GRAFICZNE O CHARAKTERZE INFORMACYJNYM	
	- SIEĆ ISTNIEJĄCEGO DRENAŻU - OZNACZENIE ORIENTACYJNE

MAPA ZASADNICZA W POSTACI WEKTOROWEJ	
OŚRODEK GEODEZYJNY:	POWIATOWY OŚRODEK DOKUMENTACJI GEODEZYJNEJ I KARTOGRAFICZNEJ W GŁSZYŃNIE
DATA:	5 CZERWCA 2024 R.
LICENCJA NR:	GD4.6642.2.46.2024_2814_P
UKŁAD WSPÓŁRZĘDNYCH:	2000/18

Uwaga: Obszar objęty planem miejscowym położony jest w całości w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Dolina Pasiek
Uwaga: Oznaczenia występujące na rysunku obowiązują wyłącznie w granicach opracowania planu miejscowego

Załącznik nr 2 do uchwały nr XXVII/197/2026
Rady Gminy Gietrzwałd
z dnia 29 stycznia 2026 r.

ROZSTRZYGNĘCIE RADY GMINY GIETRZWAŁD

o sposobie rozpatrzenia uwag do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów w obrębie Sząbruk, Gmina Gietrzwałd

Konsultacje społeczne do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów w obrębie Sząbruk, Gmina Gietrzwałd zostały przeprowadzone trzykrotnie.

W trakcie pierwszych konsultacji społecznych, w dniach od 2 czerwca 2025 r. do 2 lipca 2025 r., projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów w obrębie Sząbruk, Gmina Gietrzwałd wraz z prognozą oddziaływania na środowisko oraz w czasie spotkania otwartego nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami, które zostało zorganizowane w dniu 16 czerwca 2025 r. (o godz. 16.00) oraz w czasie dyżuru projektanta w ustalonym terminie tzn. w dniu 9 czerwca 2025 r. (w godz. 17.00-18.00) poprzez kontakt telefoniczny i w dniu 16 czerwca 2025 r. (w godz. 16.30-17.00) w siedzibie Urzędu Gminy Gietrzwałd, nie wniesiono żadnych uwag.

W trakcie drugich konsultacji społecznych, w dniach od 25 sierpnia 2025 r. do 25 września 2025 r., projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów w obrębie Sząbruk, Gmina Gietrzwałd wraz z prognozą oddziaływania na środowisko oraz w czasie spotkania otwartego nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami, które zostało zorganizowane w dniu 17 września 2025 r. (o godz. 16.00) oraz w czasie dyżuru projektanta w ustalonym terminie tzn. w dniu 18 września 2025 r. (w godz. 17.00-18.00) poprzez kontakt telefoniczny i w dniu 17 września 2025 r. (w godz. 16.30-17.00) w siedzibie Urzędu Gminy Gietrzwałd, została zgłoszona jedna uwaga, którą uwzględniono.

W trakcie trzecich konsultacji społecznych, w dniach od 9 grudnia 2025 r. do 9 stycznia 2026 r., projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów w obrębie Sząbruk, Gmina Gietrzwałd wraz z prognozą oddziaływania na środowisko oraz w czasie spotkania otwartego nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami, które zostało zorganizowane w dniu 30 grudnia 2025 r. (o godz. 15.00) oraz w czasie dyżuru projektanta w ustalonym terminie tzn. w dniu 23 grudnia 2025 r. (w godz. 15.00-16.00) poprzez kontakt telefoniczny i w dniu 30 grudnia 2025 r. (w godz. 15.30-16.00) w Centrum Kulturalno-Bibliotecznym w budynku przyul. Kościelnej 1 w Gietrzwałdzie, nie wniesiono żadnych uwag.

Załącznik nr 3 do uchwały nr XXVII/197/2026

Rady Gminy Gietrzwałd

z dnia 29 stycznia 2026 r.

**ROZSTRZYGNIECIE O SPOSOBIE REALIZACJI ZAPISANYCH W PLANIE INWESTYCJI
Z ZAKRESU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ NALEŻĄCYCH DO ZADAŃ WŁASNYCH
GMINY ORAZ ZASADACH ICH FINANSOWANIA**

Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej służące zaspokajaniu zbiorowych potrzeb mieszkańców stanowią, zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2025 r. poz. 1153 z późn. zm.) zadania własne gminy.

Koszty związane z budową infrastruktury technicznej (sieci wodociągowej i kanalizacyjnej) nie są bezpośrednio związane z uchwaleniem rozpatrywanego projektu planu. Są to koszty związane z wcześniej podjętymi decyzjami planistycznymi umożliwiającymi zabudowę terenów sąsiednich pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, gdzie budowa sieci wodociągowej i kanalizacyjnej jest niezbędna do rozwoju terenu zarówno objętego projektem planu jak i terenów sąsiednich.

Ewentualne finansowanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, która należy do zadań własnych gminy, ujęta w niniejszym planie podlega przepisom ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (Dz. U. z 2024 r. poz. 1530 z późn. zm.).

Finansowanie inwestycji będzie odbywać się poprzez:

- 1) wydatki z budżetu gminy,
- 2) możliwe współfinansowanie środkami zewnętrznymi, poprzez budżet gminy – w ramach m.in.:
 - a) środków pochodzących z budżetu Unii Europejskiej,
 - b) dotacji samorządu województwa,
 - c) dotacji i pożyczek z funduszy celowych,
 - d) kredytów i pożyczek bankowych,
 - e) innych środków zewnętrznych.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr XXVII/197/2026

Rady Gminy Giętrwałd

z dnia 29 stycznia 2026 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