

**UCHWAŁA NR .....**  
**RADY GMINY GIETRZWAŁD**  
**z dnia ..... 2025 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 2024 r. poz. 1465 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. w sprawie zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Gietrzwałd, 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. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów w obrębie Sząbruk, gmina Gietrzwałd.

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) rysunek planu 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) na rysunku planu 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 wykonany został rysunek planu.

#### § 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, wiatrolapów, 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 na rysunku planu, 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 na rysunku 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 m<sup>2</sup>, 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 na rysunku planu linii zabudowy:
  - a) na rysunku planu określono nieprzekraczalne linie zabudowy,
  - b) odległość poszczególnych linii zabudowy w szczególności od linii rozgraniczającej komunikację drogową, została określona w formie cyfrowej i umieszczona na poszczególnych liniach 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 terenach 2MNW, 3MNW, 4MNW i 1MNW-U 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 nieruchome zabytki 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 m<sup>2</sup> 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 ciepłą – 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 (ślady 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 (ślady 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 (rządnych, spadków lub kierunków nachyleń), z wyjątkiem prac związanych z zabezpieczeniem przeciwsztorowym, przeciwpowodziowym lub przeciwsuwiskowym 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 rysunkiem planu;
- 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,
  - c) geometria dachów: dwu lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci dachowych – od 35° do 45°,
  - d) pokrycie dachu 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: dwu lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci dachowych – od 35° do 45°,
  - d) pokrycie dachu 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 m<sup>2</sup>.

§ 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 rysunkiem planu;
- 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 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,
  - c) geometria dachów: dwu lub wielospadowe, 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: dwu lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci dachowych – od 35° do 45°,
  - d) pokrycie dachu 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 m<sup>2</sup>,
  - b) mieszkaniowo-usługowej – 1200 m<sup>2</sup>,
  - c) usługowej – 1500 m<sup>2</sup>.

**§ 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**

#### **Przepisy końcowe**

**§ 23.** 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.

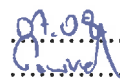
§ 25. Uchwała podlega publikacji na stronie internetowej w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Gminy Gietrzwałd.

§ 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

Przygotował materiały:

 .....2025 r.  
.....  
data i podpis

Akceptuję (radca prawny):  
.....2025 r.  
.....  
data i podpis

Akceptuję (kierownik):  
 .....2025 r.  
.....  
data i podpis

Akceptuję (sekretarz)  
.....2025 r.  
.....  
data i podpis

Kieruję na sesję  
Rady Gminy  
..... 2025 r.  
.....  
data i podpis

KANCELARIA PRAWNA

Marcin Adamczyk Marta Wojsa i Partnerzy s.c.

Sprawdzono pod względem formalno-prawnym

Podpis  data 7.08.2025r.

Z up. WÓJTA  
SEKRETAŹ GMINY  
  
Krystyna Dziukowska

  
Jan Kasprówsz

## **Uzasadnienie**

### **Do 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 2024 r. poz. 1465 z późn. zm.) do wyłącznej właściwości rady gminy należy uchwalanie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

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 późn. zm.) plan miejscowy uchwała Rada Gminy, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń studium, rozstrzygając jednocześnie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu oraz 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. Część tekstowa planu stanowi treść uchwały, część graficzna oraz wymagane rozstrzygnięcia stanowią załączniki do uchwały.

Procedurę sporządzenia planu Wójt Gminy Gietrzwałd rozpoczął na podstawie 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.

Projekt planu wraz z niezbędnymi dokumentami planistycznymi, w tym prognozą oddziaływania na środowisko oraz prognozą skutków finansowych, został opracowany zgodnie z obowiązującymi przepisami, w tym: ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustawą o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. 2024 poz. 1112 z późn. zm.), rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2003 r. Nr 164 poz. 1587) oraz ustawą o samorządzie gminnym. Projekt planu, uzyskał zgodnie z przepisami wymagane uzgodnienia i opinie.

Zgodnie z art. 46 pkt 1 Ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko sporządzenie projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wymagało przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko (SOOŚ), czyli postępowania w sprawie oceny oddziaływania na środowisko skutków realizacji tego planu.

Przeznaczenie terenów ustalane w planie miejscowym 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. w sprawie zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Gietrzwałd, zmienionego uchwałą Nr XXXII/233/2021 Rady Gminy Gietrzwałd z dnia 25 lutego 2021 r., Rada Gminy Gietrzwałd. Tym samym niniejsza uchwała stanowi wypełnienie określonych w Studium kierunków polityki przestrzennej Gminy Gietrzwałd.

Plan miejscowy spełnia wymogi wynikające z art. 1 ust. 2-4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

1. W planie uwzględniono:

1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury zostały uwzględnione poprzez:

a) wprowadzenie funkcji terenu zgodnej z ustaleniami zawartymi w obowiązującym

"Studium",

- b) wyznaczenie linii zabudowy w stosunku wewnętrznych z uwzględnieniem istniejącego systemu melioracji,
  - c) określenie parametrów projektowanej zabudowy będących w harmonii z zabudową sąsiadującą;
- 2) walory architektoniczne i krajobrazowe – wprowadzone parametry dla projektowanej zabudowy i zagospodarowania terenu pozwalają na zachowanie walorów architektonicznych i krajobrazowych na obszarze opracowania;
  - 3) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych – 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);
  - 4) wymagania zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej:
    - a) w granicach obszaru objętego planem położone są nieruchomości archeologiczne (ślady osadnictwa z okresu średniowiecza), ujęte w wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków, objęte ochroną na podstawie planu miejscowego, dla których wyznaczono strefę OW,
    - b) ochronę zabytków archeologicznych należy uwzględnić na etapie projektowania i realizacji zabudowy terenu, zgodnie z wymaganiami przepisów odrębnych.
  - 5) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych – miejsca do parkowania dla pojazdów zaopatrzone w kartę parkingową; nie wystąpiła potrzeba określania;
  - 6) walory ekonomiczne przestrzeni – walorami ekonomicznymi planu są położenie oraz istniejąca zabudowa sąsiednia; w zabudowie sąsiedniej zlokalizowana jest w szczególności zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
  - 7) prawo własności – zgodnie z rejestrem gruntów i budynków działki znajdujące się w granicach opracowania planu stanowią własność osób fizycznych i gminy Gietrzwałd;
  - 8) potrzeba obronności i bezpieczeństwa – w obszarze opracowania nie ma zlokalizowanych dróg publicznych o znaczeniu ponadlokalnym, linii kolejowych, wodnych szlaków komunikacyjnych oraz nieruchomości i terenów zamkniętych mających znaczenie dla obronności i bezpieczeństwa państwa;
  - 9) potrzeby interesu publicznego – na obszarze objętym planem miejscowym przewiduje się przeznaczenie terenu pod funkcję:
    - a) MNW – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej,
    - b) MNW-U – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług,
    - c) KR – teren komunikacji drogowej wewnętrznej.
  - 10) potrzeba w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej – na obszarze objętym planem miejscowym przewiduje się rozwój infrastruktury technicznej (w szczególności w zakresie przyłączy: elektroenergetycznej, wodociągowej, gazowej, kanalizacyjnej,

teletechnicznej z uwzględnieniem przepisów odrębnych;

11) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego zostało zrealizowane poprzez wypełnienie ustawowego obowiązku, o którym mowa w art. 17 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym tj.:

- a) opublikowano ogłoszenie w prasie miejscowej „Gazeta Wyborcza” o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego oraz o przystąpieniu do opracowania prognozy oddziaływania na środowisko dla tego obszaru, obwieszczenie zostało wywieszone na tablicy ogłoszeń w siedzibie urzędu oraz na stronie internetowej urzędu (BIP) wraz z informacją o możliwości składania wniosków w terminie 21 dni od dnia ukazania się ogłoszenia,
- b) udział społeczeństwa został zapewniony również w trakcie konsultacji społecznych w dniach od 30 maja 2025 r. do 30 czerwca 2025 r.,
- c) ogłoszenie zostało wywieszone „na tablicy ogłoszeń urzędu oraz na stronie internetowej Urzędu (BIP), a także ogłoszenie zostało opublikowane w prasie miejscowej „Gazeta Wyborcza”;
- d) spotkanie otwarte poprzedzone prezentacją projektu planu miejscowego, odbyło się 16 czerwca 2025 r. o godz. 16.00 w siedzibie Urzędu Gminy Gietrzwałd w sali konferencyjnej, w budynku przy ul. Olsztyńskiej 2,
- e) 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 zostały zgłoszone żadne uwagi,
- e) ponadto tekst i rysunek planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w trakcie konsultacji społecznych zostały umieszczone na BIP Gminy Gietrzwałd.

12) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych – na każdym etapie procedury planistycznej zapewniona była jawność i przejrzystość informacji o etapach prac nad projektem opracowania poprzez publikowanie ogłoszeń w prasie miejscowej oraz poprzez obwieszczenia umieszczane na tablicy ogłoszeń Urzędu i na stronie Biuletynu Informacji Publicznej urzędu, a także przez umożliwianie wglądu do dokumentacji planistycznej;

13) potrzeba zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności - plan miejscowy w § 16 zawiera ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.

2. Ustalając przeznaczenie terenu i określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, został przeanalizowany i rozważony interes publiczny i interesy prywatne, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne.

3. Przeznaczenie terenu oraz sposób zagospodarowania i korzystania z terenu został wykonany w sposób zgodny z obowiązującym „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Gietrzwałd”; obszar objęty opracowaniem planu zlokalizowany jest na terenach mieszkalno-usługowych (MU).

4. Przy sytuowaniu nowej zabudowy, uwzględniono wymagania ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walory ekonomiczne przestrzeni poprzez:

- 1) kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego – obszar objęty opracowaniem zlokalizowany jest przy terenach komunikacji drogowej wewnętrznej – ul. Świerkowa, ul. Dębowa, ul. Sosnowa i ul. Kasztanowa (teren 1KR), co umożliwia prawidłowe zapewnienie komunikacji dla planowanego przeznaczenia terenu;
- 2) teren wyposażony jest w istniejącą sieć powiązań komunikacyjnych, ponadto przez teren opracowania lub w przylegających drogach przebiega sieć telekomunikacyjna, sieć elektroenergetyczna, sieć kanalizacji sanitarnej, sieć gazowa oraz sieć wodociągowa;
- 3) dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy – na obszarze objętym opracowaniem przewiduje się lokalizację terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług, terenów komunikacji drogowej wewnętrznej.

5. Zgodność z wynikami analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym Gminy Gietrzwałd – analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym została sporządzona przez Wójta Gminy Gietrzwałd i przyjęta Uchwałą Nr XIII/97/2019 Rady Gminy Gietrzwałd z dnia 25 września 2019 r. w sprawie oceny aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Gietrzwałd i planów miejscowych na terenie gminy Gietrzwałd; opracowany plan miejscowy jest zgodny z kierunkami wyznaczonymi w analizie.

6. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy – został określony w Załączniku nr 3 do uchwały.

7. Na podstawie art. 15 ust. 2 pkt 12 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym określono stawkę procentową, na podstawie, której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 30% wzrostu wartości nieruchomości, zgodnie z przyjętymi ustaleniami Rady Gminy w tym zakresie.

Przewodniczący Rady Gminy

Janusz Tkaczyk

WÓJT  
  
Jan Kasprowski