

# UCHWAŁA NR IV/38/24 RADY GMINY DYWITY

z dnia 28 sierpnia 2024 r.

## w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w Dywitach przy ulicy Grzybowej

Na podstawie art. 20 ust. 1 w związku z art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j.: Dz. U. z 2024 r. poz. 1130) oraz w związku z art. 67 ust. 3 pkt 4 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r., poz. 1688) oraz art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (t. j. Dz. U. z 2024 r., poz. 609) i uchwały Nr XLVIII/447/23 Rady Gminy Dywity z dnia 27 kwietnia 2023 r. w sprawie przystąpienia do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w Dywitach przy ulicy Grzybowej, Rada Gminy Dywity stwierdza, że plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dywity oraz uchwała co następuje:

### **Rozdział 1. Przepisy ogólne**

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w Dywitach przy ulicy Grzybowej, zwany dalej planem.

2. Obszar objęty planem obejmuje powierzchnię ok. 1,52 ha.

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

- 1) ustaleń stanowiących treść uchwały;
- 2) rysunku planu w skali 1:1000 stanowiącego załącznik nr 1;
- 3) rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiącego załącznik nr 2;
- 4) rozstrzygnięcia o sposobie realizacji oraz finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy, stanowiącego załącznik nr 3;
- 5) dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2023 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, stanowią załącznik nr 4 do uchwały.

§ 2. 1. Ustala się następującą treść rysunku planu jako obowiązującą:

- 1) granica opracowania planu;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 4) wymiarowanie w metrach;
- 5) przeznaczenia terenów oznaczone symbolem.

2. Następujące oznaczenia i informacje ujęte na rysunku planu obowiązują na podstawie przepisów odrębnych:

- 1) teren objęty granicami opracowania znajduje się w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (GZWP) nr 213 „Olsztyn”;
- 2) teren objęty granicami opracowania znajduje się w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (GZWP) nr 205 „Subzbiornik Warmia”.

3. Elementy rysunku planu niewymienione w ust. 1 i 2 stanowią oznaczenia informacyjne tj.:

- 1) orientacyjne linie wewnętrznego podziału;
- 2) istniejące sieci i przyłącza energetyczne nn;
- 3) istniejące sieci i przyłącza wodociągowe;

- 4) istniejące oraz projektowane sieci i przyłącza kanalizacyjne;
- 5) istniejące sieci i przyłącza gazowe;
- 6) numer drogi publicznej przyległej do granic opracowania planu.

**§ 3.** Ustala się następującą interpretację użytych w uchwale pojęć:

- 1) Przeznaczenie - należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które powinno przeważać na danym terenie, wyznaczonym liniami rozgraniczającymi. Przeznaczenie to może występować łącznie lub samodzielnie według wymienionych w ustaleniach szczegółowych funkcji zabudowy.
- 2) Linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania – należy przez to rozumieć linię obowiązującą, która nie może ulec przesunięciu w wyniku realizacji planu i która rozdziela tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania.
- 3) Adaptacja zabudowy – należy przez to rozumieć przystosowanie istniejącego budynku lub obiektu budowlanego do aktualnych potrzeb użytkownika poprzez: remont, przebudowę lub zmianę sposobu użytkowania budynku lub obiektu budowlanego, pod warunkiem, że zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania działki są zgodne z ustaleniami określonymi dla poszczególnych terenów zawartych w niniejszej uchwale lub zachowują stan istniejący.
- 4) Nieprzekraczalna linia zabudowy – oznacza linię, której nie mogą przekraczać zewnętrzne obrysy budynków.
- 5) Główna połącz dachowa - należy przez to rozumieć połącz dachu nad główną bryłą budynku. Głównej połącz dachowej nie stanowią zadaszenia wejść, schodów zewnętrznych, wykuszy, ganków oraz zadaszenie tarasów.
- 6) Zabudowie bliźniaczej – 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.
- 7) Przepisy odrębne - należy przez to rozumieć obowiązujące przepisy aktów prawnych.

**§ 4. Ustalenia dotyczące przeznaczenia terenów na obszarze objętym planem.**

1. Ustala się następujące przeznaczenia terenów oznaczonych na rysunku planu według symboli literowych:

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej, oznaczony na rysunku planu symbolem MNW-MNB;
- 2) teren drogi lokalnej, oznaczony na rysunku planu symbolem KDL;
- 3) teren komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczony na rysunku planu symbolem KR.

**§ 5. Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.**

1. Ustala się zasady w zakresie systemów komunikacji:

- 1) Powiązanie projektowanych w planie dróg z układem zewnętrznym, to jest z drogą gminną nr 161017N należy realizować poprzez drogi oznaczone w obowiązującym planie jako drogi dojazdowe.
- 2) Bezpośrednie powiązanie komunikacyjne terenów z układem zewnętrznym realizowane będzie z terenu komunikacji drogowej wewnętrznej oznaczonego symbolem KR lub z drogi o nr ew. działki 160/23.
- 3) Zasady obsługi parkingowej obszaru planu, w tym minimalna liczba stanowisk postojowych, dla nowej zabudowy:
  - a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej należy zapewnić minimum 2 stanowiska postojowe na każdy samodzielny lokal mieszkalny jednorodzinny;
  - b) dla zabudowy usługowej należy zapewnić minimum 1 stanowisko postojowe na każde rozpoczęte 50m<sup>2</sup> usług;
  - c) w granicach planu ustala się nakaz zabezpieczenia minimalnej liczby stanowisk postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. Ustala się zasady w zakresie infrastruktury technicznej:

- 1) Prowadzenie sieci infrastruktury technicznej należy realizować w pasach drogowych terenu komunikacji drogowej wewnętrznej i dróg lokalnych zgodnie z przepisami odrębnymi. Dopuszcza się prowadzenie sieci infrastruktury technicznej jako podziemnych na terenie oznaczonym symbolem MNW-MNB bez prawa ograniczania przeznaczenia terenu oraz w maksymalnym zbliżeniu równoległym lub w sposób zbliżony do równoległego w odniesieniu do linii rozgraniczającej tereny, pomiędzy nieprzekraczalną linią zabudowy a linią rozgraniczającą tereny.
- 2) Powiązanie układu sieci infrastruktury technicznej na obszarze planu z układem zewnętrznym należy realizować poprzez sieci infrastruktury technicznej, które posiadają dalszy swój przebieg poza granicą opracowania planu.
- 3) W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:
  - a) podłączenie wszystkich obiektów wymagających zaopatrzenia w wodę do sieci wodociągowej;
  - b) zaopatrzenie w wodę poprzez projektowaną sieć wodociągową o średnicy nie mniejszej niż  $\varnothing$  100 mm dla wodociągów rozdzielczych i nie mniejszej niż  $\varnothing$  40 mm dla przyłączy;
  - c) do celów przeciwpożarowych ustala się zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej;
  - d) dopuszcza się przebudowę istniejących sieci wodociągowych.
- 4) W zakresie odprowadzania ścieków ustala się:
  - a) obowiązek podłączenia wszystkich obiektów wytwarzających ścieki komunalne do sieci kanalizacji sanitarnej;
  - b) odprowadzanie ścieków komunalnych do oczyszczalni ścieków poprzez sieć projektowanej kanalizacji sanitarnej, o przekroju nie mniejszym niż  $\varnothing$  160 mm dla kolektorów grawitacyjnych oraz nie mniejszym niż  $\varnothing$  63 mm dla przewodów tłocznych;
  - c) dopuszcza się przebudowę istniejących sieci kanalizacyjnych.
- 5) W zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych ustala się:
  - a) wody opadowe i roztopowe z nawierzchni uszczelnionych odprowadzane będą systemem kanalizacji deszczowej o przekroju nie mniejszym niż  $\varnothing$  160 mm, do rowów odwodnieniowych lub zgodnie z przepisami odrębnymi na teren nieruchomości, do której inwestor posiada tytuł prawny;
  - b) wody opadowe i roztopowe z powierzchni dachów odprowadzane będą systemem kanalizacji deszczowej o przekroju nie mniejszym niż  $\varnothing$  160 mm lub zgodnie z przepisami odrębnymi na terenie nieruchomości, do której inwestor posiada tytuł prawny;
  - c) zgodnie z przepisami z zakresu Prawa wodnego ustala się nakaz redukcji poziomu zanieczyszczeń w wodach opadowych i roztopowych odprowadzanych do ziemi lub wód powierzchniowych.
- 6) W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:
  - a) zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejących i projektowanych sieci elektroenergetycznych średniego i niskiego napięcia;
  - b) sieci elektroenergetyczne z przyłączami w granicach planu należy wykonać jako kablowe podziemne, zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - c) dopuszcza się przebudowę istniejących sieci elektroenergetycznych.
- 7) W zakresie telekomunikacji ustala się:
  - a) obsługę w zakresie telekomunikacji w oparciu o istniejącą i projektowaną sieć telekomunikacyjną;
  - b) nakaz realizacji sieci telekomunikacyjnych wzdłuż istniejących i projektowanych dróg oraz zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - c) dopuszcza się przebudowę istniejących sieci telekomunikacyjnych.
- 8) W zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się:
  - a) zaopatrzenie w gaz należy realizować z sieci gazowej zgodnie z przepisami odrębnymi;

- b) dopuszcza się zaopatrzenie w gaz w oparciu o istniejącą i projektowaną sieć gazu przewodowego o minimalnej średnicy Ø40 mm oraz projektowanych przyłączy gazowych o minimalnej średnicy Ø20mm.
  - c) dla sieci gazowych zgodnie z przepisami odrębnymi obowiązującą strefy kontrolowane;
  - d) dopuszcza się przebudowę istniejących sieci gazowych.
- 9) Zaopatrzenie w ciepło należy realizować z indywidualnych źródeł przy wykorzystaniu urządzeń, z których emisja nie przekracza norm przewidzianych przepisami odrębnymi. Dopuszcza się wykorzystanie odnawialnych źródeł energii, o których mowa w § 5 ust. 2 pkt 10.
- 10) Dla zabudowy w granicach planu dopuszcza się stosowanie indywidualnych systemów pozyskiwania energii z urządzeń i instalacji wytwarzających energię ze źródeł odnawialnych o mocy zainstalowanej nie przekraczającej 500 kW oraz urządzeń fotowoltaicznych, innych niż wolnostojące. Ustala się zakaz lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii wykorzystujących energię wiatru o mocy większej niż moc mikroinstalacji oraz biogazowni.

#### **§ 6. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ład przestrzennego.**

1. W granicach objętych planem zasady ochrony ład przestrzennego określone są ustaleniami dotyczącymi:

- 1) przeznaczenia terenu oraz określenia minimalnej powierzchni nowo wydzielonej działki budowlanej;
- 2) nieprzekraczalnych linii zabudowy, usytuowania kalenic budynków, formy kształtowania dachów i ich kolorystyki oraz wysokości zabudowy;
- 3) ochrony oraz zachowania minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej.

2. Kształtowanie przestrzeni publicznej należy realizować zgodnie z zasadami uniwersalnego projektowania, w szczególności poprzez eliminowanie przeszkód i ograniczeń architektonicznych, cyfrowych oraz informacyjno – komunikacyjnych.

#### **§ 7. Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu.**

1. Ustala się zasady w zakresie ochrony środowiska, ochrony przyrody i krajobrazu:

- 1) obowiązują przepisy wynikające z położenia terenu planu w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (GZWP) nr 213 „Olsztyn”;
- 2) obowiązują przepisy wynikające z położenia terenu planu w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (GZWP) nr 205 „Subzbiornik Warmia”;
- 3) poziom hałasu w środowisku dla terenów oznaczonych symbolem MNW-MNB należy przyjąć zgodnie z przepisami odrębnymi, jak dla terenów przeznaczonych na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 4) ustala się zakaz lokalizacji przedsięwzięć kwalifikowanych jako przedsięwzięcia mogące znacząco oddziaływać na środowisko zgodnie z przepisami odrębnymi, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego;
- 5) sposób zagospodarowania terenu nie może zmieniać kierunków odpływu wód gruntowych i powierzchniowych na terenach sąsiednich;
- 6) odpady komunalne należy zagospodarować zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku w gminie oraz zgodnie z przepisami odrębnymi.

**§ 8. Ustalenia dotyczące zasad kształtowania krajobrazu.** Ustala się w zakresie kształtowania krajobrazu nakaz realizacji nowej zabudowy zgodnie ze wskaźnikami kształtowania zabudowy określonymi w ustaleniach szczegółowych.

**§ 9. Ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa.**

1. Ustala się granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych:

- 1) teren opracowania planu znajduje się w całości w granicach głównego zbiornika wód podziemnych (GZWP) nr 213 „Olsztyn” - obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu wynikające z przepisów odrębnych;
  - 2) teren opracowania planu znajduje się w całości w granicach głównego zbiornika wód podziemnych (GZWP) nr 205 „Subzbiornik Warmia” - obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu wynikające z przepisów odrębnych;
2. Na terenie objętym opracowaniem planu nie występują tereny górnicze.
  3. Na terenie objętym opracowaniem planu nie występują obszary osuwania się mas ziemnych.
  4. Na terenie objętym opracowaniem planu nie występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią.
  5. Na terenie objętym opracowaniem planu nie wyznaczono krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym w związku z brakiem jego opracowania.

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

- 1) obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu terenów położonych w bezpośrednim sąsiedztwie infrastruktury technicznej, związane z zapewnieniem bezpieczeństwa i dostępu do sieci, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) ustala się zakaz lokalizacji przed nieprzekraczalnymi liniami zabudowy budynków i budowli naziemnych z wyjątkiem podziemnej infrastruktury technicznej, obiektów małej architektury oraz parkingów, dojeżdż i dojazdów.

**§ 11. Ustalenia dotyczące sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.**

- 1) W przypadku gdy w przepisach szczegółowych niniejszej uchwały nie wskazuje się możliwości lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych wprowadza się zakaz ich realizacji.
- 2) Nie przewiduje się tymczasowego sposobu zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.
- 3) Teren objęty planem do czasu jego zagospodarowania zgodnego z przeznaczeniem, należy użytkować w sposób dotychczasowy.

**§ 12. Ustalenia dotyczące minimalnych powierzchni nowo wydzielonych działek budowlanych.**

1. Podział działek może następować w oparciu o następujące parametry działek:

- 1) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonych symbolem: 1MNW-MNB, 2MNW-MNB:
  - a) nie może być mniejsza niż 1000 m<sup>2</sup> w zabudowie wolnostojącej;
  - b) nie może być mniejsza niż 500 m<sup>2</sup> dla segmentu w zabudowie bliźniaczej;
- 2) ustalenia określone w pkt. 1 nie dotyczą działek wydzielanych na potrzeby lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej oraz działek wydzielanych na polepszenie warunków zagospodarowania nieruchomości sąsiednich.

**§ 13. Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalenia i podziału nieruchomości.**

1. Ustala się, że w granicach opracowania planu nie wyznacza się obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości, w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu gospodarki nieruchomościami.

2. Dopuszcza się przeprowadzenie procedury scalenia i podziału nieruchomości, w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu gospodarki nieruchomościami.

3. Ustala się szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości dla działek uzyskiwanych w wyniku procedury scalania i podziału nieruchomości:

- 1) minimalna powierzchnia działki: 1100 m<sup>2</sup>;
- 2) minimalna szerokość frontu działki: 20 m;

3) nakazuje się, aby kąt położenia granic działek wydzielanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości do pasa drogowego mieścił się w przedziale 80 - 100 stopni.

**§ 14. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej.** Na terenie objętym opracowaniem miejscowego planu nie występują obiekty zabytkowe, stanowiska archeologiczne ani dobra kultury współczesnej oraz obszar nie zawiera się w krajobrazie kulturowym i ze względu na te uwarunkowania nie określa się zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

**§ 15. Lokalizacja obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>.** W granicach planu nie przewiduje się lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>.

**§ 16. Inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym i lokalnym.**

1. W granicach planu nie występują inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym.

2. W granicach planu inwestycjami celu publicznego z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy są następujące inwestycje:

- 1) budowa drogi lokalnej, oznaczonej symbolem 1KDL;
- 2) budowa wodociągów i urządzeń wodociągowych;
- 3) budowa kanalizacji sanitarnej;
- 4) budowa kanalizacji deszczowej.

**§ 17. Obszary przestrzeni publicznych.**

1. Przestrzeń publiczną stanowi teren oznaczony symbolem 1KDL, 1KR.

2. Na obszarze przestrzeni publicznej ustala się:

- w przestrzeniach publicznych dopuszcza się lokalizowanie obiektów małej architektury służących komunikacji, obiektów obsługi technicznej, zieleni na zasadach zgodnych z obowiązującymi w tym zakresie przepisami odrębnymi;
- nakazuje się zagospodarowanie terenów publicznych i ogólnodostępnych z udziałem zieleni w formach dostosowanych do specyfiki funkcji przy uwzględnieniu wysokiej jakości estetycznej i funkcjonalnej;
- nakazuje się w rozwiązaniach projektowych przestrzeni publicznych uwzględnić potrzeby osób niepełnosprawnych;
- dopuszcza się lokalizację sieci i obiektów infrastruktury technicznej, ścieżek rowerowych i pieszych, obiektów systemu komunikacji, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- lokalizowanie w liniach rozgraniczających dróg sieci infrastruktury technicznej, nie związanych z potrzebami ruchu drogowego, może wystąpić jeżeli taka inwestycja zgodna jest z przepisami odrębnymi.

## Rozdział 2.

### Przepisy szczegółowe dotyczące terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi.

#### § 18. Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu.

Oznaczenie terenu (powierzchnia)	Ustalenia
<b>1MNW-MNB</b> (pow. 0,66 ha); <b>2MNW-MNB</b> (pow. 0,63 ha).	<p>1.<b>Przeznaczenie:</b> tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej.</p> <p>2.<b>Ogólne zasady zagospodarowania terenu:</b></p> <p>a)przeznaczenie uzupełniające: usługi nieuciążliwe wbudowane w budynek mieszkalny jednorodzinny o powierzchni użytkowej nieprzekraczającej 40% powierzchni użytkowej samodzielnego lokalu mieszkalnego jednorodzinnego;</p> <p>b)dopuszcza się realizację infrastruktury technicznej do obsługi terenu, dojeżdż i dojazdów do budynków;</p> <p>c)dopuszcza się lokalizację zabudowy gospodarczej i garażowej na granicy działki z uwzględnieniem nieprzekraczalnej linii zabudowy;</p> <p>d)adaptuje się istniejącą zabudowę na zasadach określonych w definicji adaptacji zabudowy, o której mowa w § 3 pkt. 3;</p> <p>e)stanowiska postojowe należy zapewnić w granicach działki budowlanej objętej inwestycją zgodnie ze wskaźnikami ustalonymi w § 5 ust. 1 pkt. 3;</p> <p>f)nieprzekraczalna linia zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu.</p> <p>3.<b>Zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:</b></p> <p>a)rodzaj i nachylenie dachu dla głównej połaci dachowej: nakaz realizacji dachów dwuspadowych lub wielospadowych o kącie nachylenia zawartym w przedziale 35<sup>0</sup> - 45<sup>0</sup>;</p> <p>b&gt;wysokość zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej: maks. 10,0 m;</p> <p>c&gt;wysokość pozostałej zabudowy w tym budynków gospodarczych i garażowych: maks. 5,0 m;</p> <p>d)liczba kondygnacji nadziemnych: maksymalnie 2 kondygnacje w tym poddasze użytkowe;</p> <p>e)liczba kondygnacji podziemnych: maksymalnie 1;</p> <p>f)kierunek głównej kalenicy budynku: równoległe do drogi, z której następuje główny wjazd na działkę lub równoległe do dowolnej granicy działki;</p> <p>g)kolorystyka i materiały w elewacji: dopuszcza się stosowanie drewna, stali, kamienia, szkła, cegły ceramicznej oraz tynków w kolorach od białego do jasnych pasteli;</p> <p>h)pokrycie dachów: dachówka ceramiczna lub materiały dachówkopodobne w kolorze ceglastej czerwieni;</p> <p>i)wskaźniki zagospodarowania terenu:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>-maksymalny udział powierzchni zabudowy do powierzchni działki budowlanej: 0,25;</li><li>-minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,2;</li><li>-maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,75;</li><li>-minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 50% powierzchni działki budowlanej.</li></ul>
<b>1KDL</b> (pow. 0,4 ha).	<p>1.<b>Przeznaczenie:</b> teren drogi lokalnej.</p> <p>2.<b>Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:</b></p> <p>a)teren stanowi poszerzenie pasa drogowego drogi lokalnej – ul. Grzybowej;</p> <p>b)dopuszcza się realizację komunikacji drogowej;</p> <p>c)dopuszcza się urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej o wysokości zabudowy do maksymalnie 10,0 m;</p> <p>d)odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z nawierzchni szczelnych zgodnie z przepisami odrębnymi;</p> <p>e)szerokość w liniach rozgraniczających: zgodnie z rysunkiem planu.</p>
<b>1KR</b> (pow. 0,19 ha).	<p>1.<b>Przeznaczenie:</b> teren komunikacji drogowej wewnętrznej.</p> <p>2.<b>Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:</b></p> <p>a)dopuszcza się urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej o wysokości zabudowy do maksymalnie 10,0 m;</p> <p>b)odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z nawierzchni szczelnych zgodnie z</p>

	przepisami odrębnymi; c) szerokość w liniach rozgraniczających: minimum 10,0 m oraz zgodnie z rysunkiem planu.
--	---

### **Rozdział 3. Postanowienia końcowe**

§ 19. Nieokreślone w ustaleniach planu warunki zabudowy regulują właściwe przepisy budowlane.

§ 20. Stawka procentowa służąca naliczeniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, została ustalona dla poszczególnych terenów w granicach planu w wysokości 10%.

§ 21. Na obszarze objętym niniejszą uchwałą traci moc uchwała Nr XVI/98/08 Rady Gminy Dywity z dnia 21 lutego 2008 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z niezbędnymi usługami w obrębie geodezyjnym Dywity pomiędzy ulicą Polną, Grzybową i Olsztyńską (Dz. Urz. Woj. Warm. – Maz. Nr 65, z dnia 24 kwietnia 2008 roku, poz. 1272).

§ 22. Wykonanie Uchwały powierza się Wójtowi Gminy Dywity.

§ 23. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko-Mazurskiego.

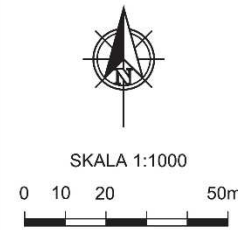
Przewodnicząca Rady Gminy Dywity

**Agnieszka Sakowska-Hrywniak**



Załącznik Nr 1 do uchwały Nr IV/38/24  
Rady Gminy Dywity  
z dnia 28 sierpnia 2024 r.

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
TERENU POŁOŻONEGO W DYWITACH PRZY ULICY GRZYBOWEJ



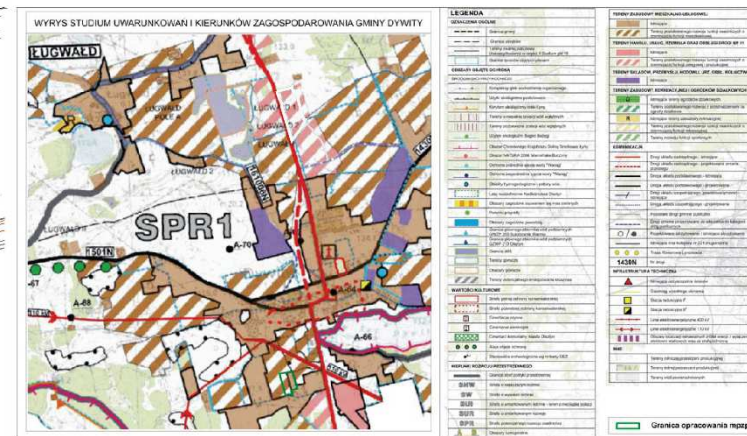
Załącznik Nr 1  
do uchwały Nr .....  
Rady Gminy Dywity  
z dnia ..... R.

Publikacja:  
Dziennik Urzędowy Województwa  
Warmińsko - Mazurskiego  
z dnia .....f.  
Poz.....

Układ współrzędnych EPSG 2000 (7)

Mapa pochodząca z państwowego zasobu  
geodezyjnego Starosty Olsztyńskiego  
IE: P.2018.2015.201 z dnia 13.02.2024 r.

USTALENIA PLANU	
<b>OZNACZENIA OGÓLNE</b>	
	granica opracowania planu
	linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
<b>ZASADY PROWADZENIA POLITYKI PRZESTRZENNEJ</b>	
	nieprzekraczalna linia zabudowy
	wymiarowiec w metrach
<b>PRZEZNACZENIA TERENÓW</b>	
	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej
	teren drogi lokalnej
	teren komunikacji drogowej wewnętrznej
<b>ELEMENTY WYNIKAJĄCE Z PRZEPISÓW ODRĘBNYCH</b>	
teren objęty granicami opracowania znajduje się w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (GZWP) nr 213 "Olsztyn"	
teren objęty granicami opracowania znajduje się w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (GZWP) nr 205 "Subzbiornik Warmia"	
<b>ELEMENTY INFORMACYJNE</b>	
	orientacyjne linie wewnętrznego podziału
	istniejące sieci i przyłącza energetyczne nn
	istniejące sieci i przyłącza wodociągowe
	istniejące oraz projektowane sieci i przyłącza kanalizacyjne
	istniejące sieci i przyłącza gazowe
	istniejące sieci telekomunikacyjne
	numer drogi publicznej przyległej do granicy opracowania planu



Załącznik Nr 2 do uchwały Nr IV/38/24

Rady Gminy Dywity

z dnia 28 sierpnia 2024 r.

**Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w Dywitach przy ulicy Grzybowej.**

Konsultacje społeczne dotyczące miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w Dywitach przy ulicy Grzybowej odbyły się w dniach: od 13.06.2024 r. do 12.07.2024 r. W ramach konsultacji w dniu 25.06.2024 r. odbyła się dyskusja publiczna, podczas której zaprezentowany został projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Dyżur projektanta przeprowadzony w ramach konsultacji społecznych odbył się w dniu 25.06.2024 r. w siedzibie Urzędu Gminy Dywity.

W ustalonym terminie tj.: do dnia 12.07.2024 r. do projektu w/w 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 nie ma zastosowania.

**Rozstrzygnięcie sposobu realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j.: Dz. U. z 2024 r. poz. 1130), Rada Gminy Dywity określa sposób realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasady ich finansowania.

1. Realizacja inwestycji związanej z budową infrastruktury technicznej oraz realizacją drogi oznaczonej symbolem 1KDL przebiegać będzie zgodnie z obowiązującymi przepisami.

2. Sposób realizacji inwestycji na terenach 1KDL wynikać będzie z możliwych do zastosowania rozwiązań techniczno-technologicznych, w sposób gwarantujący dobrą jakość wykonania. Dopuszcza się etapową realizację inwestycji.

3. Finansowanie inwestycji na terenach 1KDL które należą do zadań własnych gminy będzie realizowane zgodnie z uchwalonym corocznie budżetem gminy Dywity, z wykorzystaniem funduszy celowych krajowych i unijnych oraz innych środków zewnętrznych.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr IV/38/24

Rady Gminy Dywity

z dnia 28 sierpnia 2024 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**