

**UCHWAŁA Nr .....**  
**Rady Gminy Dywity**  
**z dnia .....**

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego  
terenów zabudowy mieszkaniowej w obrębie Dywity – OSIEDLE STEROWCÓW**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023, poz. 977) oraz art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 40 ze zm.) Rada Gminy Dywity po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dywity, uchwała co następuje:

**§ 1.1.** Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów zabudowy mieszkaniowej w obrębie Dywity – OSIEDLE STEROWCÓW, zwany dalej planem.

2. Uchwalony plan stanowi zmianę Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu zabudowy mieszkaniowej w obrębie Dywity, gmina Dywity uchwalonego przez Radę Gminy Dywity uchwałą nr XXXIX/263/14 z dnia 19 lutego 2014 r.

**§ 2.** Zakres i granice planu zostały określone w uchwale nr XVII/169/20 Rady Gminy Dywity z dnia 29 kwietnia 2020 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu zabudowy mieszkaniowej w obrębie Dywity, gmina Dywity.

**§ 3.** Uchwalony plan składa się z:

1. Tekstu stanowiącego treść niniejszej uchwały;
2. Rysunku w skali 1:1000 stanowiącego załącznik nr 1 do niniejszej uchwały, zatytułowanego „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów zabudowy mieszkaniowej w obrębie Dywity – OSIEDLE STEROWCÓW”;
3. Z rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu oraz rozstrzygnięcia o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o sposobach ich finansowania stanowiących odpowiednio załączniki nr 2 i 3 do niniejszej uchwały.
4. Z danych przestrzennych stanowiących załącznik nr 4.

**Rozdział I**

Ustalenia wprowadzające

**§ 4.** Przedmiotem ustaleń planu są:

- 1) przeznaczenie terenów określone symbolami:
  - MWU – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej;
  - U – tereny zabudowy usługowej,
  - ZP – tereny zieleni urządzonej,
  - ZL – tereny lasów,
  - KD – tereny dróg publicznych,
  - Kpj – tereny ciągów pieszo-jezdných,
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej;
- 5) zasady kształtowania krajobrazu;
- 6) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 7) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu;
- 8) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie;
- 9) szczegółowe zasady i warunki scalenia i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 10) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 11) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej;
- 12) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji;
- 13) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 14) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

**§ 5.** Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) „linii rozgraniczającej tereny o różnym przeznaczeniu” – należy przez to rozumieć linię rozdzielającą różne tereny elementarne, która nie może ulec zmianie w wyniku realizacji planu;
- 2) „nieprzekraczalnej linii zabudowy” – należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku planu, której nie może przekroczyć elewacja budynku, z wyjątkiem okapów, gzymsów, wiatrołapów, balkonów, tarasów, schodów zewnętrznych, pochylni, ramp, nadwieszów i wykuszy;

- 3) „terenie elementarnym” – należy przez to rozumieć teren wydzielony liniami rozgraniczającymi i oznaczony odrębnym symbolem;
- 4) „usługach nieuciążliwych” – należy przez to rozumieć działalność usługową (w tym handlową) niezaliczaną do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska oraz niepowodującą przekroczenia parametrów wskazanych w przepisach odrębnych oraz niezakłócającą użytkowania nieruchomości sąsiednich, w tym lokali mieszkalnych;
- 5) „wysokości zabudowy” – w odniesieniu do budynków sposób pomiaru określony w przepisach prawa budowlanego, w odniesieniu do budowli i obiektów małej architektury sposób pomiaru od naturalnego poziomu terenu w najniższym punkcie obrysu obiektu do najwyższego punktu budowli lub obiektu małej architektury.

**§ 6.** Rysunek planu obowiązuje w następującym zakresie zastosowanych oznaczeń:

- 1) granic planu;
- 2) linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) oznaczeń przeznaczenia terenów;
- 4) nieprzekraczalnych linii zabudowy;
- 5) wymiarowania.

## **Rozdział II**

### Ustalenia ogólne dotyczące całego terenu objętego planem

**§ 7.** Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego zostały określone poprzez ustalenie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla poszczególnych terenów elementarnych ustalonych w § 19 niniejszych ustaleń;
- 2) wprowadza się zakaz stosowania intensywnej (jaskrawej) kolorystyki elewacji, ustala się możliwość zastosowania jasnych, stonowanych barw z dopuszczeniem elementów drewna, cegły, szkła, stali lub aluminium, a także nowoczesnych okładzin panelowych;
- 3) w granicach planu nie wyznacza się obszarów rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>;
- 4) ustala się na całym obszarze planu zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych z wyjątkiem obiektów zaplecza budowy;
- 5) w granicach planu nie wyznacza się terenów wymagających rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej, a także obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji;
- 6) tymczasowy sposób zagospodarowania i użytkowania terenu – nie ustala się;
- 7) w granicach planu nie wyznacza się szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy.

**§ 8.** Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) na terenie planu obowiązuje zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko z wyjątkiem inwestycji celu publicznego;
- 2) w odniesieniu do przedsięwzięć zaliczanych do mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko obowiązują przepisy odrębne;
- 3) dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku wynikające z przepisów o ochronie środowiska zostały określone w ustaleniach dla poszczególnych terenów;
- 4) w południowo-wschodniej części terenu objętego planem, nad rzeką Wadąg, występują obszary, które mogą być narażone na procesy osuwiskowe w wyniku erozji rzecznej – jest to skarpa nadrzeczna i pas terenu do niej przyległy, teren ten przeznacza się pod zieleń leśną i zieleń urządzoną – kategorię geotechniczną oraz rodzaj dokumentacji geologiczno-geotechnicznej należy ustalać zgodnie z przepisami w sprawie geotechnicznych warunków posadowienia obiektów budowlanych.

**§ 9.** Zasady kształtowania krajobrazu:

- 1) zasady kształtowania krajobrazu w zakresie elementów przestrzennych wpływających na walory krajobrazowe zostały określone w § 7 poprzez ustalenie parametrów i formy, materiałów i kolorystyki elewacji oraz zasad lokalizacji zabudowy;
- 2) zasady kształtowania krajobrazu w zakresie ochrony walorów estetyczno-widokowych zostały określone w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów elementarnych zawartych w § 19 poprzez zapisy chroniące istniejącą zieleń i ukształtowanie terenu oraz parametry zabudowy.

**§ 10.** Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej: w granicach planu nie występują obszary i obiekty objęte ochroną na podstawie przepisów o ochronie

zabytków i opiece nad zabytkami.

**§ 11.** Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) w granicach planu do przestrzeni publicznych zalicza się tereny elementarne KD.01, KD.02, KD.03, KD.04, KD.05, KD.06 i ZP.01;
- 2) zasady zagospodarowania terenów KD.01, KD.02, KD.03, KD.04, KD.05, KD.06 i ZP.01 zostały ustalone w § 19 niniejszych ustaleń;
- 3) w zakresie uniwersalnego projektowania plan ustala nakaz dostosowania przestrzeni publicznych do potrzeb osób o zróżnicowanych ograniczeniach mobilności i percepcji, w tym osób niepełnosprawnych oraz osób starszych, w szczególności poprzez minimalizowanie przeszkód lub ograniczeń architektonicznych, cyfrowych oraz informacyjno-komunikacyjnych.

**§ 12.** 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) teren planu położony jest w całości granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 213 Olsztyn oraz w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 205 Subzbiornik Warmia – obowiązują przepisy odrębne;
- 2) tereny górnicze – nie występują;
- 3) obszary szczególnego zagrożenia powodzią – nie występują;
- 4) obszary osuwania się mas ziemnych – nie występują;
- 5) krajobrazy priorytetowe określone w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa – brak audytu krajobrazowego oraz krajobrazów priorytetowych wyznaczonych w planie zagospodarowania przestrzennego województwa.

**§ 13.** Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym:

- 1) w granicach planu nie wyznacza się obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości;
- 2) dla procedur scalania i podziału wszczętych na podstawie przepisów odrębnych należy uwzględnić ustalenia planu dotyczące minimalnej powierzchni działek budowlanych, przy czym kąt położenia granicy działki względem osi drogi powinien zawierać się w przedziale 90 stopni +/- 10 stopni, a front działki nie może być mniejszy niż 10,0 m.

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

- 1) adaptuje się istniejące sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
- 2) dopuszcza się budowę, przebudowę, rozbudowę istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej realizowanych jako inwestycje celu publicznego na zasadach i warunkach określonych w przepisach odrębnych;
- 3) ustala się zasadę prowadzenia sieci infrastruktury technicznej jako podziemne;
- 4) wszystkie sieci infrastruktury technicznej należy prowadzić w pasach dróg i ciągów komunikacyjnych, w przypadku lokalizacji sieci poza pasami dróg i ciągami komunikacyjnymi na terenach przeznaczonych pod zabudowę lub zieleni urządzonej należy prowadzić w sposób nie kolidujący z zabudową i zagospodarowaniem terenu oraz nie powodujący zmiany przeznaczenia terenu określony w § 19 ustaleń szczegółowych;
- 5) w zakresie realizacji instalacji do produkcji energii ze źródeł odnawialnych:
  - a) dopuszcza się stosowanie paneli fotowoltaicznych i kolektorów słonecznych montowanych na dachach budynków na zasadach określonych w przepisach odrębnych,
  - b) dopuszcza się stosowanie pomp ciepła na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
  - c) wprowadza się zakaz stosowania urządzeń wykorzystujących energię wiatru w granicach planu;
- 6) w zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:
  - a) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej na zasadach określonych w przepisach odrębnych,
  - b) przy projektowaniu sieci wodociągowej należy uwzględniać wymagania dotyczące zaopatrywania w wodę do celów przeciwpożarowych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) w zakresie odprowadzania ścieków sanitarnych ustala się:
  - a) obowiązek odprowadzenia ścieków bytowo-gospodarczych poprzez istniejącą lub projektowaną sieć kanalizacji sanitarnej do oczyszczalni ścieków w Olsztynie lub do gminnej oczyszczalni ścieków;
  - b) teren objęty planem znajduje się w granicach aglomeracji Olsztyn, w stosunku do której obowiązuje Uchwała Rady Miasta Olsztyna w sprawie wyznaczenia obszaru i granic aglomeracji Olsztyn, co skutkuje koniecznością realizacji sieci kanalizacji sanitarnej do nieprzekraczalnego terminu zgodnego z obowiązującym Krajowym Programem Oczyszczania Ścieków Komunalnych;
- 8) w zakresie odprowadzenia wód opadowych ustala się:
  - a) wody opadowe i roztopowe należy odprowadzać zgodnie z przepisami dotyczącymi prawa wodnego oraz prawa ochrony środowiska,
  - b) wody opadowe i roztopowe pochodzące z powierzchni szczelnej terenów składowych, utwardzonych dróg i placów oraz z powierzchni szczelnej obiektów magazynowania i dystrybucji paliw należy po oczyszczeniu odprowadzić do istniejącej lub projektowanej sieci kanalizacji deszczowej lub w granicach własnych działki;

- c) wody opadowe i roztopowe z pozostałych terenów należy odprowadzić w granicach własnych działki lub do istniejącej lub projektowanej sieci kanalizacji deszczowej;
- 9) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:
- zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej,
  - w granicach planu znajduje się linia kablowa SN 15 kV, stacje transformatorowe O-0082 Dywity Mon i O-631591 Dywity Osiedle Sterowców oraz linia kablowa i napowietrzna nn 0,4 kV,
  - przebudowę ewentualnych kolizji urządzeń elektroenergetycznych z projektowanymi elementami uzbrojenia lub zagospodarowania terenu należy wykonać na warunkach i zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 10) w zakresie sieci gazowej ustala się:
- doprowadzenie gazu ziemnego do istniejących i projektowanych terenów zabudowy przewiduje się z istniejącej i projektowanej sieci gazowej zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - w granicach planu występuje sieć gazowa średniego ciśnienia PE dn 40/90/225 wybudowana w latach 2016-2019 o ciśnieniu gazu nie większym niż 0,5 MPa włącznie – strefa kontrolowana od 1 m zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - infrastrukturę gazową należy projektować z uwzględnieniem docelowych parametrów technicznych umożliwiających obsługę istniejącej i projektowanej zabudowy;
- 11) w zakresie zaopatrzenia w ciepło ustala się:
- zaopatrzenie w ciepło następować będzie z indywidualnych źródeł ciepła z wyłączeniem systemów wysokoemisyjnych;
  - dopuszcza się budowę zbiorczej sieci ciepłowniczej oraz niezbędnych obiektów budowlanych, w tym np. kotłowni, w zakresie nienaruszającym ustaleń planu;
- 12) w zakresie wyposażenia w sieć telekomunikacyjną ustala się:
- linie telekomunikacyjne należy projektować i realizować na zasadach określonych w przepisach odrębnych,
  - w przypadku kolizji projektowanych obiektów z urządzeniami telekomunikacyjnymi należy je przebudować i dostosować do projektowanego zagospodarowania terenu na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 13) w zakresie usuwania odpadów stałych ustala się:
- gospodarowanie odpadami zgodnie z regulaminem gminnym;
  - wprowadza się zakaz unieszkodliwiania odpadów w granicach własnych działki.

**§ 15. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:**

- od strony wschodniej granica planu przebiega wzdłuż drogi krajowej nr 51 Granica Państwa – Olsztyn – Olsztynek, dla której rezerwuje się pas na przebudowę zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu;
- powiązanie drogi krajowej nr 51 KD.01 z drogą gminną KD.02 poprzez skrzyżowanie w miejscu istniejącego zjazdu;
- podstawowy układ komunikacyjny w granicach planu stanowią drogi publiczne oznaczone symbolami KD, droga oznaczona symbolem KD.01 stanowi drogę serwisową;
- w planie uwzględniono przejęcie ruchu z ulicy Grzybowej poprzez drogę serwisową KD.03 i drogę KD.02 do skrzyżowania z drogą krajową w miejscu istniejącego zjazdu;
- budowa, przebudowa, rozbudowa i remont dróg powinny odpowiadać wymogom stawianym drogom pożarowym zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami;
- obsługa komunikacyjna poszczególnych terenów następować będzie poprzez zjazdy z dróg publicznych;
- przy realizacji systemu komunikacyjnego należy uwzględnić przepisy dotyczące dróg pożarowych;
- budowa lub przebudowa istniejących dróg powinna uwzględniać możliwość realizowania ścieżek rowerowych;
- miejsca postojowe do parkowania samochodów zaopatrzonych w kartę parkingową należy wyznaczyć zgodnie z przepisami odrębnymi.

**§ 16. Zadania własne gminy z zakresu infrastruktury technicznej – nie przewiduje się.**

**§ 17.** Na terenie objętym granicami planu przewiduje się inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym: realizacja dróg publicznych oznaczonych symbolami KD.

**§ 18.** Na terenie objętym granicami planu nie przewiduje się inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym.

### Rozdział III

Ustalenia szczegółowe dotyczące terenów o różnej funkcji lub różnych zasadach zagospodarowania

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

Symbol przeznaczenia terenu	Przeznaczenie, zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu elementarnego
<b>MWU.01</b> <b>MWU.02</b> <b>MWU.03</b>	<p><b>Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej</b></p> <p>W zakresie przeznaczenia może być realizowana zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna i usługowa (usługi nieuciążliwe) w tym handel, realizowane jako wbudowane lub w osobnych budynkach.</p> <p>Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:</p> <ol style="list-style-type: none"><li>1) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;</li><li>2) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej - nie mniej niż 500m<sup>2</sup>;</li><li>3) maksymalna wysokość zabudowy: 18,0 m, jednak nie więcej niż 5 kondygnacji nadziemnych;</li><li>4) geometria dachów – dachy płaskie lub tarasy dachowe,</li><li>5) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki: 0,4 (40%),</li><li>6) minimalna intensywność zabudowy: 0,2;</li><li>7) maksymalna intensywność zabudowy: 2,8;</li><li>8) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 25%, przy czym dopuszcza się kompensowanie tej powierzchni z uwzględnieniem terenów o różnym przeznaczeniu (np. terenów zieleni urządzonej);</li><li>9) dopuszczalny poziom hałasu w środowisku ustala się jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych;</li><li>10) miejsca postojowe należy realizować w liczbie spełniającej łącznie poniższe wskaźniki:<ol style="list-style-type: none"><li>a) nie mniej niż 1,1 miejsca postojowego na 1 lokal mieszkalny,</li><li>b) nie mniej niż 2 miejsca postojowe na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług,</li><li>c) nie mniej niż 2 miejsca postojowe na 100 m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży,</li></ol></li><li>11) dopuszcza się lokalizację i bilansowanie miejsc postojowych w drogach (ulicach) i parkingach;</li><li>12) dopuszcza się realizację parkingów nadziemnych, garaży i hal garażowych w poziomie parteru i kondygnacjach poniżej poziomu parteru oraz realizowanych jako wolnostojące wielopoziomowe obiekty o maksymalnej wysokości do 2 kondygnacji nadziemnych;</li><li>13) dopuszcza się lokalizację dojeżdż i dojazdów;</li><li>14) dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury;</li><li>15) dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.</li></ol>
<b>MWU.04</b> <b>MWU.05</b>	<p><b>Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej</b></p> <p>W zakresie przeznaczenia może być realizowana zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna i usługowa (usługi nieuciążliwe) w tym handel, realizowane jako wbudowane lub w osobnych budynkach.</p> <p>Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:</p> <ol style="list-style-type: none"><li>1) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;</li><li>2) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej - nie mniej niż 2000m<sup>2</sup>;</li><li>3) maksymalna wysokość zabudowy: 18,5 m, jednak nie więcej niż 5 kondygnacji nadziemnych;</li><li>4) geometria dachów – dachy płaskie lub tarasy dachowe;</li><li>5) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki: 0,4 (40%);</li><li>6) minimalna intensywność zabudowy: 0,2;</li><li>7) maksymalna intensywność zabudowy: 2,8;</li><li>8) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 25%, przy czym dopuszcza się kompensowanie tej powierzchni z uwzględnieniem terenów o różnym przeznaczeniu (np. terenów zieleni urządzonej);</li><li>9) dopuszczalny poziom hałasu w środowisku ustala się jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych;</li><li>10) miejsca postojowe należy realizować w liczbie spełniającej łącznie poniższe wskaźniki:<ol style="list-style-type: none"><li>a) nie mniej niż 1,1 miejsca postojowego na 1 lokal mieszkalny,</li><li>b) nie mniej niż 2 miejsca postojowe na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług,</li><li>c) nie mniej niż 2 miejsca postojowe na 100 m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży,</li></ol></li><li>11) dopuszcza się lokalizację i bilansowanie miejsc postojowych w drogach (ulicach) i parkingach;</li><li>12) dopuszcza się realizację parkingów nadziemnych, garaży i hal garażowych w poziomie parteru</li></ol>

	<p>i kondygnacjach poniżej poziomu parteru oraz realizowanych jako wolnostojące wielopoziomowe obiekty o maksymalnej wysokości do 2 kondygnacji nadziemnych;</p> <p>13) dopuszcza się lokalizację dojazdów;</p> <p>14) dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury;</p> <p>15) dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.</p>
<p><b>MWU.06</b> <b>MWU.07</b> <b>MWU.08</b></p>	<p><b>Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej</b></p> <p>W zakresie przeznaczenia może być realizowana zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna i usługowa (usługi nieuciążliwe) w tym handel, realizowane jako wbudowane lub w osobnych budynkach.</p> <p>Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;</li> <li>2) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej - nie mniej niż 2000m<sup>2</sup>;</li> <li>3) maksymalna wysokość zabudowy: 23,5 m, jednak nie więcej niż 7 kondygnacji nadziemnych;</li> <li>4) geometria dachów – dachy płaskie lub tarasy dachowe;</li> <li>5) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki: 0,4 (40%);</li> <li>6) minimalna intensywność zabudowy: 0,2;</li> <li>7) maksymalna intensywność zabudowy: 3,0;</li> <li>8) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 25%, przy czym dopuszcza się kompensowanie tej powierzchni z uwzględnieniem terenów o różnym przeznaczeniu (np. terenów zieleni urządzonej);</li> <li>9) dopuszczalny poziom hałasu w środowisku ustala się jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych;</li> <li>10) miejsca postojowe należy realizować w liczbie spełniającej łącznie poniższe wskaźniki: <ol style="list-style-type: none"> <li>a) nie mniej niż 1,1 miejsca postojowego na 1 lokal mieszkalny,</li> <li>b) nie mniej niż 2 miejsca postojowe na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług,</li> <li>c) nie mniej niż 2 miejsca postojowe na 100 m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży,</li> </ol> </li> <li>11) dopuszcza się lokalizację i bilansowanie miejsc postojowych w drogach (ulicach) i parkingach;</li> <li>12) dopuszcza się realizację parkingów nadziemnych, garaży i hal garażowych w poziomie parteru i kondygnacjach poniżej poziomu parteru oraz realizowanych jako wolnostojące wielopoziomowe obiekty o maksymalnej wysokości do 2 kondygnacji nadziemnych;</li> <li>13) dopuszcza się lokalizację dojazdów;</li> <li>14) dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury;</li> <li>15) dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.</li> </ol>
<p><b>U.01</b> <b>U.02</b></p>	<p><b>Teren zabudowy usługowej</b></p> <p>W zakresie przeznaczenia może być realizowana zabudowa usługowa w tym handel.</p> <p>Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej - nie mniej niż 1500m<sup>2</sup>;</li> <li>2) nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu;</li> <li>3) maksymalna wysokość zabudowy – 12,0 m;</li> <li>4) geometria dachów: dachy płaskie lub tarasy dachowe;</li> <li>5) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki: 0,5 (50%);</li> <li>6) minimalna intensywność zabudowy: 0,1;</li> <li>7) maksymalna intensywność zabudowy: 2,0;</li> <li>8) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 10%, przy czym dopuszcza się kompensowanie tej powierzchni z uwzględnieniem terenów o różnym przeznaczeniu (np. terenów zieleni urządzonej);</li> <li>9) dopuszczalny poziom hałasu w środowisku – nie ustala się;</li> <li>10) miejsca postojowe należy realizować w liczbie nie mniejszej niż 2 miejsca postojowe na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług, a w przypadku handlu w ilości nie mniejszej niż 2 miejsca na 100 m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży;</li> <li>11) dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;</li> <li>12) dopuszcza się lokalizację dojazdów;</li> <li>13) obsługę komunikacyjną terenu elementarnego należy realizować z dróg publicznych oznaczonych symbolami KD.01, KD.03 lub KD.04.</li> </ol>
<p><b>U.03</b></p>	<p><b>Teren zabudowy usługowej</b></p> <p>W zakresie przeznaczenia może być realizowana zabudowa usługowa w tym handel.</p> <p>Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej - nie mniej niż 800m<sup>2</sup>;</li> </ol>

	<ol style="list-style-type: none"> <li>2) nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu;</li> <li>3) maksymalna wysokość zabudowy – 12,0 m;</li> <li>4) geometria dachów: dachy płaskie lub tarasy dachowe;</li> <li>5) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki: 0,6 (60%);</li> <li>6) minimalna intensywność zabudowy: 0,1;</li> <li>7) maksymalna intensywność zabudowy: 1,5;</li> <li>8) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 10%, przy czym dopuszcza się kompensowanie tej powierzchni z uwzględnieniem terenów o różnym przeznaczeniu (np. terenów zieleni urządzonej);</li> <li>9) dopuszczalny poziom hałasu w środowisku – nie ustala się;</li> <li>10) miejsca postojowe należy realizować w liczbie nie mniejszej niż 2 miejsca postojowe na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług, a w przypadku handlu w ilości nie mniejszej niż 2 miejsca na 100 m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży;</li> <li>11) dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;</li> <li>12) dopuszcza się lokalizację dojazdów i dojazdów;</li> <li>13) obsługę komunikacyjną terenu elementarnego należy realizować z drogi publicznej oznaczonej symbolem KD.02 i KD.04.</li> </ol>
<b>ZP.01</b>	<p><b>Tereny zieleni urządzonej</b> Park publiczny - tereny zieleni o charakterze parku leśnego, ogólnodostępnego, publicznego terenu rekreacyjnego będącego częścią składową osiedla mieszkaniowego.</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) ustala się zakaz lokalizacji budynków;</li> <li>2) dopuszcza się lokalizację: obiektów małej architektury, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej; ścieżek pieszych i rowerowych, placów zabaw, budowli sportowych, oczek wodnych;</li> <li>3) maksymalna wysokość zabudowy – 7,0 m;</li> <li>4) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 70%;</li> <li>5) należy w maksymalnym stopniu zachować istniejący drzewostan.</li> </ol>
<b>ZP.02</b> <b>ZP.03</b>	<p><b>Tereny zieleni urządzonej</b> Zieleń rekreacyjna będąca częścią składową osiedla mieszkaniowego.</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) ustala się zakaz lokalizacji budynków;</li> <li>2) dopuszcza się lokalizację: obiektów małej architektury, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej; ścieżek pieszych i rowerowych, placów zabaw, budowli sportowych, oczek wodnych;</li> <li>3) maksymalna wysokość zabudowy – 7,0m;</li> <li>4) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 70%;</li> <li>5) należy w maksymalnym stopniu zachować istniejący drzewostan.</li> </ol>
<b>ZL.01</b> <b>ZL.02</b> <b>ZL.03</b> <b>ZL.04</b> <b>ZL.05</b>	<p><b>Tereny lasów</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) zasady prowadzenia gospodarki leśnej zgodnie z przepisami o lasach;</li> <li>2) ustala się zakaz lokalizacji obiektów budowlanych, w tym tymczasowych, z wyjątkiem realizacji sieci infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi;</li> <li>3) wprowadza się zakaz lokalizacji wolnostojących nośników reklamowych.</li> </ol>
<b>KD.01</b>	<p><b>Teren dróg publicznych</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) teren stanowi rezerwę dla potrzeb rozbudowy drogi krajowej nr 51, którą docelowo należy wykonać w parametrach technicznych drogi GP (główna ruchu przyspieszonego);</li> <li>2) powiązanie z drogą KD.02 poprzez projektowane skrzyżowanie skanalizowane w miejscu istniejącego zjazdu;</li> <li>3) lokalizowanie w liniach rozgraniczających dróg sieci infrastruktury technicznej niezwiązanej z potrzebami zarządzania drogami lub potrzebami ruchu drogowego należy realizować zgodnie z przepisami odrębnymi;</li> <li>4) linie rozgraniczające pas drogowy zgodnie z rysunkiem planu.</li> </ol>
<b>KD.02</b> <b>KD.03</b>	<p><b>Teren dróg publicznych</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) drogę należy wykonać w parametrach technicznych drogi Z (zbiorcza) – droga gminna;</li> <li>2) powiązanie drogi KD.02 z drogą KD.01 poprzez projektowane skrzyżowanie skanalizowane w miejscu istniejącego zjazdu;</li> <li>3) droga KD.03 (droga serwisowa) stanowi połączenie ulicy Grzybowej z drogą krajową poprzez drogę</li> </ol>

	<p>KD.02;</p> <p>4) linie rozgraniczające pas drogowy zgodnie z rysunkiem planu;</p> <p>5) dopuszcza się komunikację zbiorową;</p> <p>6) dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.</p>
<b>KD.04</b>	<p><b>Teren dróg publicznych</b></p> <p>1) drogę należy wykonać w parametrach technicznych drogi D (dojazdowa) – droga gminna;</p> <p>2) linie rozgraniczające pas drogowy zgodnie z rysunkiem planu;</p> <p>3) dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, lokalizację miejsc parkingowych i zatok autobusowych.</p>
<b>KD.05</b>	<p><b>Teren dróg publicznych</b></p> <p>1) drogę należy wykonać w parametrach technicznych drogi D (dojazdowa) – droga gminna;</p> <p>2) linie rozgraniczające pas drogowy zgodnie z rysunkiem planu;</p> <p>3) dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.</p>
<b>KD.06</b>	<p><b>Teren dróg publicznych</b></p> <p>1) droga publiczna gminna;</p> <p>2) linie rozgraniczające pas drogowy zgodnie z rysunkiem planu;</p> <p>3) dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.</p>
<b>Kpj.01</b> <b>Kpj.02</b>	<p><b>Tereny ciągów pieszo-jezdných</b></p> <p>1) linie rozgraniczające zgodnie z rysunkiem planu,</p> <p>2) dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.</p>

#### **Rozdział IV**

##### **Przepisy końcowe**

§ 20. Ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dla wszystkich terenów elementarnych w wysokości 10%.

§ 21. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Dywity.

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

Przewodniczący Rady Gminy



## UZASADNIENIE

Uzasadnienie sporządzone zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ( Dz. U. z 2023 r. poz. 977).

### **1) Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:**

Przedmiotowy plan stanowi w części zmianę „*Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu zabudowy mieszkaniowej w obrębie Dywity, gmina Dywity*” uchwalonego przez Radę Gminy Dywity uchwałą nr XXXIX/263/14 z dnia 19 lutego 2014 r.

Dotyczy terenów objętych uchwałą Nr XVII/169/20 Rady Gminy Dywity z dnia 29 kwietnia 2020 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu zabudowy mieszkaniowej w obrębie Dywity, gmina Dywity. Większość terenów położonych w granicach planu stanowi własność prywatną, tylko w niewielkiej części są grunty stanowiące własność Gminy Dywity oraz Skarbu Państwa (las państwowy i tereny przeznaczone pod budowę dróg publicznych). Plan obejmuje tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej, dróg wewnętrznych, dróg publicznych oraz lasów. Opracowanie ma na celu wyznaczenie przebiegu dróg publicznych (gminnych) oraz zmianę przeznaczenia dróg wewnętrznych na drogi publiczne (gminne), zamianę terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej na mieszkaniową wielorodzinną i usługową, zbilansowanie terenów zieleni urządzonej względem zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej. Rozwiązania przyjęte w planie nie naruszają zapisów zawartych w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Dywity – tereny zabudowy mieszkalno-usługowej.

Ustalenia planu spełniają wymagania art. 1 ust 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym poprzez między innymi: określenie wymagań ładu przestrzennego w ustaleniach szczegółowych dla terenu elementarnego, określenie walorów architektonicznych i krajobrazowych poprzez wskazanie zasad ochrony oraz zasad kształtowania krajobrazu, określenie wymagań ochrony środowiska oraz wymagań ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej poprzez ustalenie zasad ochrony.

W ustaleniach planu uwzględniono również walory ekonomiczne przestrzeni oraz prawo własności, a także potrzeby interesu publicznego. Udział społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego został zagwarantowany w sposób zwyczajowo przyjęty w gminie Dywity oraz poprzez użycie środków komunikacji elektronicznej.

Wójt Gminy Dywity, jako organ sporządzający projekt planu zważył interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne.

Kształtowanie struktur przestrzennych i nowej zabudowy, uwzględnia wymagania ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walory ekonomiczne przestrzeni. W związku z powyższym plan spełnia wymogi ustawowe.

### **2) Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, wraz z datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2:**

Przedmiotowy plan jest zgodny z wynikami analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy dla której Rada Gminy Dywity podjęła Uchwałę Nr XXVII/186/17 z dnia 14 lutego 2017 r. w sprawie przyjęcia „*Analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Dywity*”.

### **3) Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy:**

Teren objęty planem stanowi częściowo własność prywatną, częściowo własność Gminy Dywity i Skarbu Państwa. Jest położony na terenie istniejącej zabudowy wyposażonym w niezbędną infrastrukturę techniczną (kanalizacja sanitarna, gaz, woda, energia, telekomunikacja). W zakresie komunikacji główny trzon stanowi droga krajowa nr 51 granicząca z planem od strony wschodniej.

W granicach planu nie przewiduje się zadań własnych gminy z zakresu infrastruktury technicznej, czyli związanych z finansowaniem przez Gminę ze środków publicznych.

Wobec powyższego teren objęty planem posiada optymalne predyspozycje do przeznaczenia pod funkcje przewidziane planem, co skutkować będzie zwiększeniem wpływów do budżetu gminy z tytułu choćby podatku od nieruchomości, itp.