

**Uchwała nr.....**  
**Rady Gminy Dywity**  
z dnia .....

**w sprawie: uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Centrum Dywit”**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tj. Dz. U. z 2023 r. poz. 40) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2023 r. poz. 977) w związku z uchwałą Nr XL/384/22 Rady Gminy Dywity z dnia 30 września 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Centrum Dywit”, po stwierdzeniu, że ustalenia planu nie naruszają ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dywity,

Rada Gminy Dywity uchwała, co następuje:

**Rozdział I**  
**Przepisy ogólne.**

**§1**

1. Uchwała się miejscowy planu zagospodarowania przestrzennego „Centrum Dywit” zwany dalej planem. Plan obejmuje teren o powierzchni 2,46 ha i stanowi zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Centrum Dywit” uchwalonego uchwałą Nr XLV/321/14 Rady Gminy Dywity z dnia 30 października 2014 r.
2. Zakres i granice planu zostały określone uchwałą Rady Gminy Dywity Nr XL/384/22 z dnia 30 września 2022 r. w sprawie przystąpienia do opracowania zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Centrum Dywit”.
3. Plan składa się z następujących elementów podlegających uchwaleniu i opublikowaniu:
  - 1) ustaleń, stanowiących treść niniejszej uchwały,
  - 2) rysunku planu w skali 1:1000 stanowiącego załącznik Nr1, do uchwały,
  - 3) rozstrzygnięcia w sprawie rozpatrzenia uwag do projektu planu – załącznik Nr2 do uchwały,
  - 4) rozstrzygnięcia o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych – załącznik Nr3 do uchwały,
  - 5) danych przestrzennych stanowiących załącznik Nr4 do uchwały.

**§2**

**1. Przedmiotem ustaleń planu są:**

- 1) teren usług handlu lub usług gastronomii lub usług biurowych oznaczony symbolem UH–UG–UAB,
- 2) teren usług edukacji oznaczony symbolem UE,
- 3) teren usług handlu detalicznego lub parkingu lub zieleni urządzonej oznaczony symbolem UHD –KOP–ZP,
- 4) teren parkingu oznaczony symbolem KOP,
- 5) teren usług sportu i rekreacji lub zieleni urządzonej oznaczony symbolem US–ZP,
- 6) teren usług handlu oznaczony symbolem UH,
- 7) teren komunikacji drogowej publicznej oznaczony symbolem KD,
- 8) teren komunikacji drogowej wewnętrznej oznaczony symbolem KR,
- 9) tereny obsługi komunikacji oznaczony symbolem KO,
- 10) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług oznaczony symbolem MN–U,
- 11) teren usług lub zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczony symbolem U–MN,
- 12) teren zieleni urządzonej symbolem ZP.

**2. Plan zawiera ustalenia dotyczące:**

- 1) zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego – §5 uchwały,
- 2) zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu – §6 uchwały,
- 3) zasad kształtowania krajobrazu §7 uchwały,
- 4) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej – §8 uchwały,
- 5) sposobów kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia

- powodnią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa – §10 uchwały,
- 6) szczegółowych zasad oraz warunków scalania i podziału nieruchomości – §11 uchwały,
  - 7) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu – §12 uchwały,
  - 8) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej – §13 uchwały,
  - 9) sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – §14 uchwały,
  - 10) kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, przeznaczenia terenu, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, zasady podziału nieruchomości – §15 uchwały,
  - 11) określenia stawki procentowej, służącej naliczeniu opłaty, o której mowa w art. 35 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – §16 uchwały,
  - 12) inwestycje celu publicznego z zakresu infrastruktury technicznej, należące do zadań własnych gminy – §17 uchwały.

### §3

#### 1. Następujące treści oznaczeń graficznych na rysunku planu są obowiązujące:

- 1) granica opracowania planu,
  - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
  - 3) nieprzekraczalne linie zabudowy, w miejscach, gdzie nie wrysowano nieprzekraczalnej linii zabudowy odległości od granicy działki należy przyjąć zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - 4) przeznaczenie terenów określone symbolem literowym,
  - 5) zwymiarowane odległości określone w metrach.
2. Oznaczenia istniejących sieci uzbrojenia terenu podano informacyjnie.
3. Elementy zawarte w części graficznej planu wynikające z przepisów odrębnych:
- 1) odległość od terenu cmentarza – 50 m.

### §4

#### **Hasło w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:**

- 1) uchwale – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Gminy Dywity, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej,
- 2) terenie – należy przez to rozumieć teren wydzielony linią rozgraniczającą i oznaczony jednym symbolem,
- 3) poziomie terenu – należy przez to rozumieć poziom terenu zdefiniowany w przepisach odrębnych w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie,
- 4) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię wyznaczającą teren, na którym można sytuować budynki; nieprzekraczalną linię zabudowy należy rozumieć następująco: żaden element budynku nie może przekroczyć tej linii,
- 5) wysokości zabudowy wyrażonej w metrach – należy przez to rozumieć pionowy wymiar pomiędzy poziomem terenu w rozumieniu przepisów odrębnych a odpowiednio wierzchem kalenicy lub najwyżej położonym punktem obiektu budowlanego innego niż budynek,
- 6) wskaźniku intensywności zabudowy – należy przez to rozumieć wskaźnik zdefiniowany w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,
- 7) powierzchni terenu biologicznie czynnego – należy przez to rozumieć powierzchnię terenu zdefiniowaną w przepisach odrębnych w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie,
- 8) usługach – należy przez to rozumieć usługi nie zaliczane do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska oraz przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których przeprowadzona zgodnie z przepisami odrębnymi ocena oddziaływania na środowisko wykazała brak znacząco negatywnego wpływu na środowisko,
- 9) adaptacji budynku lub obiektu budowlanego – należy przez to rozumieć przystosowanie istniejącego budynku lub obiektu budowlanego do aktualnych potrzeb użytkownika. Przystosowanie to może wiązać się z przebudową, rozbudową, nadbudową, rozbiórką i odbudową budynku lub obiektu budowlanego oraz zmianą sposobu użytkowania budynku lub obiektu budowlanego, pod warunkiem, że nowa funkcja jest zgodna z podstawowym lub dopuszczalnym przeznaczeniem terenu, a sposób kształtowania zabudowy i zagospodarowania działki zgodny jest z ustaleniami dla poszczególnych terenów zawartymi w rozdziale III niniejszej uchwały,
- 10) wielkoformatowych nośnikach reklamowych – należy przez to rozumieć reklamy (bandery, billboardy i inne) o wymiarach powyżej 1,00m x 1,50m.

## **Rozdział II**

### **Przepisy dotyczące całego obszaru objętego planem.**

#### **§5**

##### **1. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.**

- 1) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego zostały określone poprzez ustalenie linii zabudowy, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla poszczególnych terenów,
- 2) zakazuje się lokalizacji wszelkich nośników reklamowych wielkoformatowych, inne nośniki reklamowe muszą być ściśle związane z wykonywaną na miejscu działalnością,
- 3) ogrodzenia od strony ulic nie mogą przekraczać wysokości 1,60m od poziomu terenu, chyba że ustalenia szczegółowe mówią inaczej: zakaz stosowania ogrodzeń pełnych na całej długości oraz prefabrykowanych żelbetowych,
- 4) w granicach opracowania planu występują elementy zagospodarowania przestrzennego w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, wymagające ochrony, opisane w ustaleniach szczegółowych.

#### **§6**

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

- 1) obszar opracowania nie jest objęty prawnymi terytorialnymi formami ochrony przyrody,
- 2) teren objęty planem położony jest w całości w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (GZWP) nr 213 „Olsztyn” oraz Subzbiornika Warmia nr 205 – ochrona zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 3) na terenie opracowania nakazuje się ochronę istniejącego wartościowego drzewostanu,
- 4) w nowej zabudowie zakazuje się stosowania wysokoemisyjnych systemów grzewczych, wpływających znacząco negatywnie na jakość powietrza, stosownie do przepisów odrębnych,
- 5) nakazuje się na terenie własnej działki gromadzenie odpadów komunalnych poddawanych okresowemu wywozowi zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 6) zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko za wyjątkiem inwestycji realizujących cele publiczne,
- 7) dopuszczalny poziom hałasu w środowisku należy przyjąć następująco:
  - a) dla terenu usług edukacji oznaczonego symbolem UE – jak dla terenów zabudowy związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, stosownie do przepisów odrębnych,
  - b) dla terenu zabudowy mieszkaniowej lub usługowej MN-U, U-MN jak dla zabudowy mieszkalno-usługowej.

#### **§7**

##### **1. Ustalenia dotyczące zasad kształtowania krajobrazu.**

- 1) Zasady kształtowania krajobrazu zostały określone poprzez ustalenie gabarytów zabudowy, formy ogrodzeń, materiałów, kolorystyki elewacji, rodzaju i kolorystyki pokryć dachowych oraz poprzez ustalenie zasad zagospodarowania działki budowlanej.

#### **§8**

##### **1. Ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej.**

- 1) Na obszarze planu występuje zabytek nieruchomy – budynek gospodarczy przy ul. Jana Pawła II/3, figurujący w gminnej ewidencji zabytków, wskazany na rysunku planu. Ustala się wymóg ochrony konserwatorskiej na podstawie przepisów odrębnych.

#### **§9**

##### **1. Ustalenia dotyczące wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.**

- 1) Na terenie objętym planem do przestrzeni publicznych należą:
  - a) teren komunikacji drogowej wewnętrznej 1KR,
  - b) tereny usług handlu detalicznego lub teren parkingu lub zieleni urządzonej – 2UHD-KOP-ZP,
  - c) teren parkingu 1KOP,
  - d) teren sportu i rekreacji lub zieleni urządzonej 1US-ZP.
- 2) Na terenach wymienionym w ust.1:
  - a) tereny parkingów – należy w miarę możliwości terenowych realizować z zielenią towarzyszącą,

- b) dopuszcza się realizację sieci i obiektów infrastruktury technicznej, obiektów małej architektury, elementów systemu informacji i reklamy miejskiej, obiektów i urządzeń obsługi uczestników ruchu, wiat przystankowych, w tym zintegrowanych z kioskami z prasą i kwiatami, zgodnie z przepisami odrębnymi.

#### §10

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

- 1) Na terenie opracowania planu nie występują udokumentowane geologicznie złoża kopalin ewidencjonowane w Krajowym Bilansie Zasobów oraz tereny zagrożone osuwaniem się mas ziemnych i zagrożonych powodzią,
- 2) Na terenie opracowania występuje obiekt podlegający ochronie konserwatorskiej, dla którego obowiązują stosowne ustalenia zawarte w przepisach odrębnych,
- 3) Na terenie opracowania wyznacza się strefę o zasięgu 50m od granic cmentarza, dla której obowiązują stosowne ustalenia zawarte w przepisach odrębnych,
- 4) Na dzień uchwalenia planu, audyt krajobrazowy województwa warmińsko–mazurskiego nie został sporządzony i w związku z tym wyniki audytu krajobrazowego nie mogą być uwzględnione w niniejszym planie.

#### §11

##### **1. Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:**

- 1) procedury scalania i podziału nieruchomości, w rozumieniu przepisów o gospodarce nieruchomościami, nie przewiduje się,
- 2) parametry nowo wydzielanych działek budowlanych zawarte są w rozdziale III uchwały, w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów.

#### §12

##### **1. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu**

- 1) Teren 2UHD–KOP–ZP , część terenu 1US–ZP oraz fragment terenu 1UE znajdują się w 50m strefie od czynnego cmentarza. Dla tych terenów obowiązują zakazy wynikające z przepisów odrębnych.

#### §13

##### **1. Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.**

1. W rozwiązaniach komunikacyjnych ustala się jako obowiązujące:
  - 1) szerokości pasów drogowych w liniach rozgraniczających zgodnie z ustaleniami zawartymi w rozdziale III uchwały,
  - 2) modernizowane oraz budowane w granicach planu systemy komunikacyjne winny uwzględniać przepisy dotyczące dróg pożarowych zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - 3) zabezpieczenie potrzeb parkingowych w granicach działki przeznaczonej pod inwestycję o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej:
    - a) ilość miejsc postojowych dla zabudowy usługowej nie mniejsza niż jeden z podanych niżej parametrów w zależności od specyfiki usług:
      - 3 miejsca postojowe na 10 zatrudnionych lub użytkowników,
      - 3 miejsca postojowe na 100,0m<sup>2</sup> powierzchni usługowej,
    - b) miejsca postojowe przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową należy programować i realizować zgodnie z przepisami odrębnymi.
2. W rozwiązaniach infrastruktury technicznej ustala się jako obowiązujące:
  - 1) zaopatrzenie w wodę z istniejącej gminnej sieci wodociągowej; wszystkie obiekty korzystające z wody musza być podłączone do sieci wodociągowej; doprowadzenie wody do poszczególnych działek należy prowadzić w pasach drogowych, ciągach pieszo – jezdnych i ciągach pieszych, z uwzględnieniem przepisów dotyczących zaopatrzenia w wodę do celów przeciwpożarowych zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - 2) odprowadzenie ścieków do istniejącej sieci kanalizacji sanitarnej,
  - 3) wody opadowe i roztopowe z terenu o szczelnej nawierzchni oraz ścieki technologiczne należy odprowadzić do odbiorników po uprzednim oczyszczeniu w stopniu określonym w przepisach odrębnych,

- 4) zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejącej lub projektowanej sieci elektroenergetycznej; rozproszanie po terenie – kablowe w wyjątkowych przypadkach dopuszcza się napowietrzne; obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu terenów położonych w pasach ochrony funkcyjnej istniejących napowietrznych i kablowych sieci elektroenergetycznych - zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) dla istniejących przebudowywanych linii napowietrznych i słupowych stacji elektroenergetycznych - maksymalna wysokość do 10,0m;
- 6) wszelkie występujące kolizje z istniejącą siecią elektroenergetyczną należy przebudować i dostosować do nowych warunków zabudowy zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 7) sieć elektroenergetyczną wraz z lokalizacją nowych stacji transformatorowych oraz złączy kablowo-pomiarowych należy lokalizować na terenach przeznaczonych pod ciągi komunikacyjne,
- 8) dopuszcza się stosowanie indywidualnych odnawialnych źródeł energii (kolektory słoneczne, ogniwa fotowoltaiczne) z wyłączeniem urządzeń wykorzystujących energię wiatru, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 9) linie telekomunikacyjne w granicach planu należy projektować jako podziemne z rozproszaniem w terenach przeznaczonych pod ciągi komunikacyjne; wszelkie występujące kolizje z istniejącą siecią telekomunikacyjną należy przebudować i dostosować do nowych warunków zabudowy zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 10) zaopatrzenie w gaz ziemny z istniejącej sieci gazowej; dla istniejącej sieci gazowej niskiego i średniego ciśnienia zachować strefę kontrolowaną szerokości odpowiednio 1m i 3m (0,5m i 1,5m po obu stronach gazociągu) zgodnie z przepisami odrębnymi; wszelkie występujące kolizje z istniejącą siecią gazową należy przebudować i dostosować do nowych warunków zabudowy zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 11) inwestycje celu publicznego z zakresu łączności publicznej, w rozumieniu przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami, można lokalizować na całym terenie objętym planem, jeżeli taka inwestycja zgodna jest z przepisami odrębnymi,
- 12) dopuszcza się wykonanie sieci i obiektów infrastruktury technicznej na terenach przeznaczonych pod zabudowę i zieleni o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej. Na terenach przeznaczonych pod zabudowę, sieci i obiekty infrastruktury technicznej należy lokalizować w sposób nie kolidujący z przyszłym zagospodarowaniem terenu np. w pasie pomiędzy nieprzekraczalną linią zabudowy a linią rozgraniczającą drogę lub wzdłuż granicy działek,
- 13) lokalizacja sieci, obiektów budowlanych i urządzeń z nimi związanych pomiędzy linią rozgraniczającą teren a wyznaczoną na rysunku planu nieprzekraczalną linią zabudowy od strony drogi krajowej nr 51 i ich przebudowa i rozbudowa możliwa jest na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

#### §14

##### 1. Ustalenia dotyczące sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów.

- 1) Teren objęty planem do czasu jego zagospodarowania zgodnie z przeznaczeniem, należy użytkować w sposób tymczasowy,
- 2) Zakazuje się wznoszenia tymczasowych obiektów budowlanych, w rozumieniu właściwych przepisów ustawy Prawo budowlane, za wyjątkiem zaplecza budowy w okresie realizacji inwestycji.

#### Rozdział III

##### Przepisy dotyczące poszczególnych terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi.

#### §15

##### 1. Ustalenia dotyczące przeznaczenia terenów, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, zasad podziału nieruchomości.

Symbol terenu	1
<b>IUH– UG– UAB</b>	<b>Teren usług handlu lub usług gastronomii lub usług biurowych.</b> 1. Zasady zagospodarowanie terenu: a) teren stanowi jedną działkę budowlaną, b) zakaz realizowania wolnostojących budynków gospodarczych, garażowych lub gospodarczo-garażowych, c) obiekty kubaturowe należy kształtować w jednej bryle lub bryłach powiązanych ze sobą, d) nieprzekraczalne linie zabudowy – jak na rysunku planu,

	<p>e) obsługa komunikacyjna z drogi wewnętrznej 1KR,  f) parkowanie samochodów na terenie działki budowlanej,  2. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:  a) ilość kondygnacji nadziemnych – maksymalnie dwie kondygnacje w tym poddasze użytkowe, dachy dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznym kącie nachylenia głównych połaci dachowych zawartym w przedziale 30°-40° kryte dachówką ceramiczną czerwoną lub materiałem dachówko-podobnym w kolorze ceglasczerwonym, z możliwością stosowania wykuszy, lukarn itp.,  b) elewacje budynków: tynki w kolorach jasnych pastelowych, cegła licowa, kamień, elementy drewniane, szkło,  c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,60,  d) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,10,  e) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego – 20% powierzchni działki,  f) wysokość zabudowy od poziomu terenu do kalenicy max 9,5m,  g) przy lokalizacji infrastruktury technicznej obowiązują ustalenia zawarte w §13 ust.2 pkt.11.  3. Dla innych obiektów budowlanych maksymalna wysokość 3,0m od poziomu terenu, z wyjątkiem ustaleń zawartych w §13 ust. 2 pkt.5.</p>
<p><b>2UHD– KOP–ZP</b></p>	<p><b>Teren usług handlu detalicznego lub parkingu lub zieleni urządzonej.</b>  1. Przeznaczenie uzupełniające: szalec publiczny, ciąg pieszo–jezdny.  2. Zasady zagospodarowanie terenu:  a) teren znajduje się w 50m strefie od czynnego cmentarza, obowiązują zakazy wynikające z przepisów odrębnych,  b) teren stanowi jedną działkę budowlaną będącą przestrzenią publiczną,  c) obiekty kubaturowe usług handlu należy kształtować w jednej bryle lub bryłach powiązanych ze sobą,  d) istniejące pawilony handlowe, nieharmonizujące z architekturą otoczenia – do likwidacji,  e) nieprzekraczalne linie zabudowy – jak na rysunku planu.  f) obsługa komunikacyjna z 1KO.  3. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:  a) ilość kondygnacji nadziemnych – maksymalnie dwie kondygnacje w tym poddasze użytkowe, dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych zawartym w przedziale 30°–40° kryte dachówką ceramiczną czerwoną lub materiałem dachówko-podobnym w kolorze czerwonym, z możliwością stosowania wykuszy, lukarn itp.,  b) wysokość zabudowy od poziomu terenu do kalenicy max 9,5 m,  c) elewacje – tynki w kolorach jasnych pastelowych, cegła licowa, elementy z kamienia, elementy drewniane, szkło,  d) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,40,  e) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,05,  f) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego – 50% powierzchni terenu,  g) dla szaletu publicznego – maksymalna wysokość 6,0m od poziomu terenu, geometrii dachu i rodzaju pokrycia dachowego nie określa się.  4. Dla innych obiektów budowlanych maksymalna wysokość 3,0m od poziomu terenu, z wyjątkiem ustaleń zawartych w §13 ust. 2 pkt.5.</p>
<p><b>3UH</b></p>	<p><b>Teren usług handlu.</b>  1. Zasady zagospodarowanie terenu:  a) istniejący budynek gospodarczy adaptowany na usługi handlowe przy ul. Jana Pawła II/3 figuruje w ewidencji gminnej, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w przepisach odrębnych,  b) teren stanowi jedną działkę budowlaną,  c) nieprzekraczalne linie zabudowy – jak na rysunku planu,  d) obsługa komunikacyjna z istniejącej drogi poza planem,  e) parkowanie samochodów na terenie 1KOP.  2. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:  a) obowiązuje istniejąca Ilość kondygnacji przy zachowaniu istniejącej wysokości zabudowy,  b) nachylenia głównych połaci dachowych – zachować istniejące,  c) pokrycie dachowe z dachówki ceramicznej w kolorze ceglasto–czerwonym,  d) w elewacjach zachować istniejące materiały tradycyjne: drewno, szkło, kamień,</p>

	<p>e) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,30,  f) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,60,  g) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego – 20% powierzchni terenu.  3. Dla innych obiektów budowlanych maksymalna wysokość 3,0m od poziomu terenu.</p>
<b>1UE</b>	<p><b>Teren usług edukacji.</b>  1. Przeznaczenie uzupełniające: obiekty infrastruktury wspomagające obiekt hali zadaszenia boiska szkolnego (np. szatnie kontenerowe).  2. Zasady zagospodarowanie terenu:  a) fragment terenu znajduje się w 50m strefie od czynnego cmentarza, obowiązują zakazy wynikające z przepisów odrębnych,  b) adaptuje się istniejącą zabudowę i zagospodarowanie terenu,  c) teren stanowi jedną działkę budowlaną,  d) obsługa komunikacyjna z istniejącego wjazdu na teren z drogi poza planem,  e) parkowanie samochodów na terenie i poza terenem,  f) nieprzekraczalne linie zabudowy – jak na rysunku planu.  3. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:  a) ilość kondygnacji nadziemnych – maksymalnie trzy kondygnacje nadziemne plus dach o nachyleniu głównych połaci dachowych zawartych w przedziale 25°–36°, pokrycie dachówką ceramiczną lub materiałem dachówko-podobnym w kolorze czerwonym,  b) wysokość zabudowy od poziomu terenu do kalenicy max 15,0m,  c) elewacje budynków: tynki w kolorach jasnych pastelowych, cegła licowa, elementy z kamienia, elementy z drewna, szkło,  d) dla obiektu hali zadaszenia boiska szkolnego oraz dla obiektów infrastruktury wspomagającej ten obiekt (np. wolnostojące szatnie kontenerowe) – dopuszcza się dachy o innej geometrii i innym pokryciu dachowym niż podane w punkcie 3a, w elewacjach dopuszcza się ściany membranowe lub z płyt warstwowych,  e) maksymalna wysokość hali zadaszenia boiska – 12,0m od poziomu terenu,  f) dla innych obiektów budowlanych maksymalna wysokość 6,0m od poziomu terenu, z wyjątkiem ustaleń zawartych w §13 ust. 2 pkt.5,  g) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 1,50,  h) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,10,  i) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego – 10% powierzchni terenu.</p>
<b>1US–ZP</b>	<p><b>Teren usług sportu i rekreacji lub zieleni urządzonej.</b>  1. Przeznaczenie uzupełniające: ścieżki piesze, obiekty małej architektury, infrastruktura techniczna.  2. Zasady zagospodarowania terenu:  a) teren stanowi jedną działkę budowlaną będącą przestrzenią publiczną (plac zabaw dla dzieci),  b) część terenu znajduje się w 50m strefie od czynnego cmentarza, obowiązują zakazy wynikające z przepisów odrębnych,  c) obsługa komunikacyjna z drogi gminnej poza granicami opracowania,  d) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego – 30 % powierzchni terenu,  e) parkowanie samochodów poza terenem opracowania,  f) maksymalna wysokość obiektów budowlanych – 4,0m od poziomu terenu, z wyjątkiem ustaleń zawartych w §13 ust. 2 pkt.5.</p>
<b>1MN-U</b>	<p><b>Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług.</b>  1. Zasady zagospodarowania terenu:  a) teren na polepszenie zagospodarowania sąsiedniej działki nie objętej niniejszym planem,  b) zasady, parametry zagospodarowania terenu i wskaźniki bilansować łącznie z działką sąsiednią, do której teren został włączony,  c) zakaz lokalizowania na terenie wolnostojących budynków gospodarczych i garażowych,  d) istniejące sieci infrastruktury technicznej do adaptacji,  e) maksymalna wysokość obiektów budowlanych – 3,0m od poziomu terenu.</p>
<b>1U–MN</b>	<p><b>Teren usług lub zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.</b>  1. Zasady zagospodarowania terenu:  a) teren na polepszenie zagospodarowania istniejącej działki budowlanej,  b) zakazuje się wznoszenia obiektów budowlanych,  c) istniejące sieci infrastruktury technicznej do adaptacji.</p>

<b>1ZP</b>	<b>Teren zieleni urządzonej.</b> 1. Zasady zagospodarowania terenu: a) istniejąca zieleń, b) zakazuje się wznoszenia obiektów budowlanych.
<b>2ZP</b>	<b>Teren zieleni urządzonej.</b> 1. Zasady zagospodarowania terenu: a) nakazuje się ochronę istniejącego drzewostanu, b) dopuszcza się nowe nasadzenia, c) zakazuje się wznoszenia obiektów budowlanych.
<b>1KO</b>	<b>Teren obsługi komunikacji.</b> 1. Zasady zagospodarowania terenu: a) istniejąca pętla autobusowa, parking dla samochodów osobowych, wjazd na teren oznaczony symbolem 2UHD-KOP-ZP, b) nawierzchnia utwardzona, c) zieleń wysoka i niska – min. 10% terenu, d) dopuszcza się elementy małej architektury, e) istniejąca podziemna infrastruktura techniczna do adaptacji, f) maksymalna wysokość obiektów budowlanych – 3,0m od poziomu terenu.
<b>2KO</b>	<b>Teren obsługi komunikacji.</b> 1. Zasady zagospodarowania terenu: a) istniejący zadaszony przystanek komunikacji zbiorowej, b) nawierzchnia utwardzona, c) istniejąca infrastruktura techniczna do adaptacji, d) maksymalna wysokość obiektów budowlanych – 3,0m od poziomu terenu.
<b>1KOP</b>	<b>Teren parkingu.</b> 1. Zasady zagospodarowania terenu: a) parking dla samochodów osobowych, b) nawierzchnia utwardzona, c) zieleń wysoka i niska – min. 20% terenu, d) dopuszcza się elementy małej architektury, e) istniejąca podziemna infrastruktura techniczna do adaptacji, f) maksymalna wysokość obiektów budowlanych – 3,0m od poziomu terenu, z wyjątkiem ustaleń zawartych w §13 ust. 2 pkt.5.
<b>1KR</b>	<b>Teren komunikacji drogowej wewnętrznej.</b> 1. Zasady zagospodarowania terenu: a) szerokość jak na rysunku planu min. 5,0m, b) nawierzchnia utwardzona, c) istniejące sieci infrastruktury technicznej do adaptacji, d) maksymalna wysokość obiektów budowlanych – 3,0m od poziomu terenu, z wyjątkiem ustaleń zawartych w §13 ust. 2 pkt.5.
<b>1KD</b>	<b>Teren komunikacji drogowej publicznej.</b> 1. Zasady zagospodarowania terenu: a) nawierzchnia utwardzona, b) istniejąca infrastruktura techniczna do adaptacji.

## ROZDZIAŁIV

### Ustalenia końcowe

#### §16

Stawkę procentową służącą naliczeniu jednorazowej opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustala się dla całego terenu objętego opracowaniem w wysokości 10%.

#### §17

W granicach planu, do inwestycji należących do zadań własnych Gminy należą:

- 1) rozbudowa terenu usług edukacji – 1UE,



- 2) realizacja terenu sportu i rekreacji lub zieleni urządzonej – 1US–ZP,
- 3) realizacja terenu usług handlu detalicznego lub parkingu lub zieleni urządzonej – 2UHD–KOP–ZP,
- 4) remonty istniejących sieci wodociągowej, kanalizacji sanitarnej i deszczowej,
- 5) realizacja drogi wewnętrznej – 1KR.

**§18**

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Dywity.

**§19**

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

Przewodnicząca Rady Gminy