

**Projekt**

z dnia 29 listopada 2023 r.  
Zatwierdzony przez .....

**UCHWAŁA NR LVI/517/23 PROJEKT  
RADY GMINY DYWITY**

z dnia 30 listopada 2023 r.

**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 ze zm.) 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 ze zm.) 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 1.  
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 Nr XL/384/22 Rady Gminy Dywity 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 Nr 1, do uchwały,
- 3) rozstrzygnięcia w sprawie rozpatrzenia uwag do projektu planu – załącznik Nr 2 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 Nr 3 do uchwały,
- 5) danych przestrzennych stanowiących załącznik Nr 4 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 oznaczony 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 powodzią, 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. Ilekroć 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 linią 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 uzupełniającym 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 (banery, billboardy i inne) o wymiarach powyżej 1,00m x 1,50m.

## **Rozdział 2.**

### **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 muszą 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; rozprowadzenie po terenie – kablone 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 rozprowadzeniem 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 zielen 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 dotychczasowy,
- 2) Zakazuje się wznoszenia tymczasowych obiektów budowlanych, w rozumieniu właściwych przepisów ustawy Prawo budowlane, za wyjątkiem zaplecza budowy w okresie realizacji inwestycji.

### **Rozdział 3.**

#### **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>1UH– UG– UAB</b>	<p><b>Teren usług handlu lub usług gastronomii lub usług biurowych.</b></p> <p>1.Zasady zagospodarowanie terenu:</p> <ol style="list-style-type: none"><li>a)teren stanowi jedną działkę budowlaną,</li><li>b)zakaz realizowania wolnostojących budynków gospodarczych, garażowych lub gospodarczo- garażowych,</li><li>c)obiekty kubaturowe należy kształtować w jednej bryle lub bryłach powiązanych ze sobą,</li><li>d)nieprzekraczalne linie zabudowy – jak na rysunku planu,</li><li>e)obsługa komunikacyjna z drogi wewnętrznej 1KR,</li><li>f)parkowanie samochodów na terenie działki budowlanej,</li></ol> <p>2.Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:</p> <ol style="list-style-type: none"><li>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 ceglastoczerwonym, z możliwością stosowania wykuszy, lukarn itp.,</li><li>b)elewacje budynków: tynki w kolorach jasnych pastelowych, cegła licowa, kamień, elementy drewniane, szkło,</li><li>c)maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,60,</li><li>d)minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,10,</li><li>e)minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego – 20% powierzchni działki,</li><li>f)wysokość zabudowy od poziomu terenu do kalenicy max 9,5m,</li><li>g)przy lokalizacji infrastruktury technicznej obowiązują ustalenia zawarte w §13 ust.2 pkt.11.</li></ol> <p>3.Dla innych obiektów budowlanych maksymalna wysokość 3,0m od poziomu terenu, z wyjątkiem ustaleń zawartych w §13 ust. 2 pkt.5.</p>
<b>2UHD–KOP–ZP</b>	<p><b>Teren usług handlu detalicznego lub parkingu lub zieleni urządzonej.</b></p> <p>1.Przeznaczenie uzupełniające: szalet publiczny, ciąg pieszo–jezdny.</p> <p>2.Zasady zagospodarowanie terenu:</p> <ol style="list-style-type: none"><li>a)teren znajduje się w 50m strefie od czynnego cmentarza, obowiązują zakazy wynikające z przepisów odrębnych,</li><li>b)teren stanowi jedną działkę budowlaną będącą przestrzenią publiczną,</li><li>c)obiekty kubaturowe usług handlu należy kształtować w jednej bryle lub bryłach powiązanych ze sobą,</li><li>d)istniejące pawilony handlowe, nieharmonizujące z architekturą otoczenia – do likwidacji,</li><li>e)nieprzekraczalne linie zabudowy – jak na rysunku planu.</li><li>f)obsługa komunikacyjna z IKO.</li></ol> <p>3.Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:</p>

	<p>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.,</p> <p>b) wysokość zabudowy od poziomu terenu do kalenicy max 9,5 m,</p> <p>c) elewacje – tynki w kolorach jasnych pastelowych, cegła licowa, elementy z kamienia, elementy drewniane, szkło,</p> <p>d) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,40,</p> <p>e) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,05,</p> <p>f) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego – 50% powierzchni terenu,</p> <p>g) dla szałetu publicznego – maksymalna wysokość 6,0m od poziomu terenu, geometrii dachu i rodzaju pokrycia dachowego nie określa się.</p> <p>4. Dla innych obiektów budowlanych maksymalna wysokość 3,0m od poziomu terenu, z wyjątkiem ustaleń zawartych w §13 ust. 2 pkt.5.</p>
<b>3UH</b>	<p><b>Teren usług handlu.</b></p> <p>1. Zasady zagospodarowania terenu:</p> <p>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,</p> <p>b) teren stanowi jedną działkę budowlaną,</p> <p>c) nieprzekraczalne linie zabudowy – jak na rysunku planu,</p> <p>d) obsługa komunikacyjna z istniejącej drogi poza planem,</p> <p>e) parkowanie samochodów na terenie 1KOP.</p> <p>2. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:</p> <p>a) obowiązuje istniejąca ilość kondygnacji przy zachowaniu istniejącej wysokości zabudowy,</p> <p>b) nachylenia głównych połaci dachowych – zachować istniejące,</p> <p>c) pokrycie dachowe z dachówki ceramicznej w kolorze ceglasto-czerwonym,</p> <p>d) w elewacjach zachować istniejące materiały tradycyjne: drewno, szkło, kamień,</p> <p>e) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,30,</p> <p>f) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,60,</p> <p>g) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego – 20% powierzchni terenu.</p> <p>3. Dla innych obiektów budowlanych maksymalna wysokość 3,0m od poziomu terenu.</p>
<b>1UE</b>	<p><b>Teren usług edukacji.</b></p> <p>1. Przeznaczenie uzupełniające: obiekty infrastruktury wspomagające obiekt hali zadaszenia boiska szkolnego (np. szatnie kontenerowe).</p> <p>2. Zasady zagospodarowania terenu:</p> <p>a) fragment terenu znajduje się w 50m strefie od czynnego cmentarza, obowiązują zakazy wynikające z przepisów odrębnych,</p> <p>b) adaptuje się istniejącą zabudowę i zagospodarowanie terenu,</p> <p>c) teren stanowi jedną działkę budowlaną,</p> <p>d) obsługa komunikacyjna z istniejącego wjazdu na teren z drogi poza planem,</p> <p>e) parkowanie samochodów na terenie i poza terenem,</p> <p>f) nieprzekraczalne linie zabudowy – jak na rysunku planu.</p> <p>3. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:</p> <p>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,</p> <p>b) wysokość zabudowy od poziomu terenu do kalenicy max 15,0m,</p> <p>c) elewacje budynków: tynki w kolorach jasnych pastelowych, cegła licowa, elementy z kamienia, elementy z drewna, szkło,</p> <p>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,</p> <p>e) maksymalna wysokość hali zadaszenia boiska – 12,0m od poziomu terenu,</p> <p>f) dla innych obiektów budowlanych maksymalna wysokość 6,0m od poziomu terenu,</p>

	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.
<b>1US–ZP</b>	<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.
<b>1MN-U</b>	<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.
<b>1U–MN</b>	<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.
<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 poziomym 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)szerość 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 poziomym 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.

#### **Rozdział 4. 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. 1. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko -Mazurskiego.

2. Uchwała podlega publikacji na stronie internetowej Gminy Dywity.

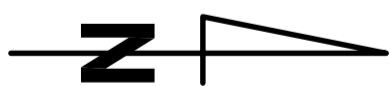
Przewodnicząca Rady Gminy Dywity

**Agnieszka Sakowska-Hrywniak**

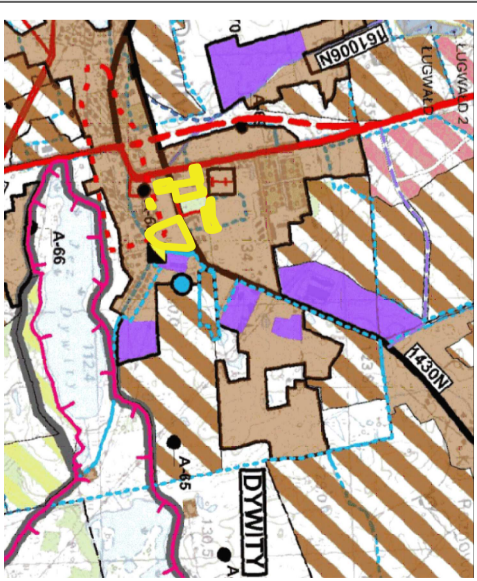


# MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO „CENTRUM DYWITY”

SKALA 1:1000



WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW  
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
GMINY DYWITY



LEGENDA:

**PO** - obszar objęty opracowaniem

	KIERUNKI ROZWOJU PRZESTRZENNEGO
	Sztafa podmiejskiego centrum usługowego
	TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWO-USŁUGOWEJ
	Intensywne
	Tereny postępującego rozwoju funkcji usługowych o charakterze lokalnym i regionalnym
	KOMUNIKACJA
	Drogi uliskiu realizowanego - ścieżki
	Drogi istniejącego - ścieżki
	WARTOŚCI KULTUROWE
	Strefy planu ochrony konserwatorskiej
	Strefy podległej ochronie konserwatorskiej
	Oznaczenia czyste

## LEGENDA:

### I. OZNACZENIA OGÓLNE

- granica opracowania
- linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- nieprzekraczalne linie zabudowy
- odległość od terenu oświetlenia - 50m
- obiekt znajdujący się w Gminnej Ewidencji Zabytków
- 4m - zwymerowane odległości określone w metrach

### II. PRZEZNACZENIE TERENU

- UE** - teren usług edukacji
- UH** - teren usług handlu
- MN-U** - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług
- U-MN** - teren usług lub zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- Uhd-kop-zp** - teren usług handlu detalicznego lub parkingu lub zieleni urządzonej
- UH-U-G-UAB** - teren usług handlu lub usług gastronomicznych lub usług biurowych
- US-ZP** - teren usług sportu i rekreacji lub zieleni urządzonej
- ZP** - teren zieleni urządzonej
- KOP** - teren parkingu
- KR** - teren komunikacji drogowej wewnętrznej
- KO** - teren obsługi komunikacji
- KD** - teren komunikacji drogowej publicznej

### III. Teren opracowania znajduje się w obrębie obszaru Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (GWZP) nr 213 "Olsztyń" oraz Subzbiornika Warmia nr 205.



**UCHWAŁA NR LVI/517/23  
RADY GMINY DYWITY  
z dnia 30 listopada 2023r.**

**w sprawie rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu  
zagospodarowania przestrzennego „Centrum Dywit”**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5) ustawy z dnia 8 marca 1990r.o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2023 r., poz. 40 ze zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r., poz. 977 ze zm.) w zw. z art. 66 ust. 2 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), Rada Gminy Dywity uchwała, co następuje:

§1

Postanawia się

- 1) uwzględnić/nie uwzględnić\* uwagi do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, opisanej w załączniku do uchwały pod pozycją 1,
- 2) uwzględnić/nie uwzględnić\* uwagi do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, opisanej w załączniku do uchwały pod pozycją 2,
- 3) uwzględnić/nie uwzględnić\* uwagi do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, opisanej w załączniku do uchwały pod pozycją 3,
- 4) uwzględnić/nie uwzględnić\* uwagi do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, opisanej w załączniku do uchwały pod pozycją 4.

§2

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Dywity.

§3

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Przewodnicząca  
Rady Gminy Dywity

\*- niepotrzebne skreślić

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

Lp.	Data wpływu	Imię i Nazwisko	Teren objęty uwagą	Treść uwagi (skrót)	Rozstrzygnięcie Wójta	Rozstrzygnięcie Rady Gminy	Uzasadnienie
1.	19-10-2023	Zakład Produkcyjny „Dorex” Dorotowo 68A ,11-034 Stawiguda	teren: 1UH-UG-UAB	Zlikwidować nieprzekraczalną linię zabudowy na terenie 1UH-UG-UAB od strony północnej, południowej i wschodniej, a od strony zachodniej zmienić odległość od granicy działki na 3-4m, lub również zlikwidować nieprzekraczalną linię zabudowy, lub ustalić inną definicję nieprzekraczalnej linii zabudowy.	niewzględzona		Na terenie oznaczonym w planie symbolem <b>1UH-UG-UAB</b> (teren usług handlu lub gastronomii lub usług biurowych), nieprzekraczalne linie zabudowy zostały określone w sposób przemyślany i celowy. Wyznaczają one teren możliwy pod zabudowę przy zachowaniu ustalonego dla tego terenu wskaźnika intensywności zabudowy, powierzchni biologicznie czynnej oraz niezbędnej powierzchni dojazdu do obiektu i miejsca parkowania samochodów. Biorąc pod uwagę, że powierzchnia działki wynosi 1127 m <sup>2</sup> , a teren możliwy do zabudowy pod wymienione funkcje stanowi ok. 70% tej działki, na pozostałe elementy zagospodarowania pozostaje jedynie 30% powierzchni działki, a więc niezbędne minimum. Przedmiotowy teren graniczy z terenami z istniejącą zabudową usługową i mieszkaniową jednorodzinną, co stanowiło również bardzo ważny element przy ustalaniu nieprzekraczalnych linii zabudowy. Plan wyznacza nieprzekraczalne linie zabudowy, jedynie w miejscach gdzie nie wrysowano tych linii odległości od granicy działki należy przyjąć zgodnie z przepisami odrębnymi.
2.	19-10-2023	Zakład Produkcyjny „Dorex”	cały obszar planu	Kształtować politykę przestrzenną terenów objętych miejscowym planem zagospodarowania	niewzględzona		Niniejszy plan miejscowy stanowi fragmentaryczną zmianę obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania

		Dorotowo 68A ,11-034 Stawiguda		przestrzennego „Centrum Dywit” dążąc do cyt. „intensyfikacji zabudowy o cechach centrotwórczych” w oparciu o cyt. „definicję zabudowy śródmiejskiej” (wg. nowej ustawy o planowaniu przestrzennym) .			przestrzennego „Centrum Dywit”- Uchwała Rady Gminy Dywity Nr XLV/321/14 z 2014r. Miejscowość Dywity jest wsią gminną. Celem niniejszego planu nie jest dążenie do cyt. „intensyfikacji zabudowy o cechach centrotwórczych”. Teren objęty planem został określony jako Centrum Dywit ze względu na charakter tego obszaru o szczególnym znaczeniu dla zaspokojenia potrzeb mieszkańców, skupiający zabudowę o dużym znaczeniu dla wsi, sprzyjający do nawiązywania kontaktów społecznych ze względu na ich położenie oraz cechy funkcjonalno- przestrzenne. Centrum Dywit – to jakby wizytówka miejscowości z siedzibą władz gminy, zabytkowymi obiektami (w tym kościół i cmentarz) terenem usług edukacji, terenem usług sportu i rekreacji, terenem mieszkalno- usługowym i handlu detalicznego, terenami zieleni urządzonej z małą architekturą, pętlą komunikacji publicznej. Nie jest to teren zabudowy śródmiejskiej jak sugeruje wnoszący uwagę powołując się na definicję zawartą w znowelizowanej ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z 2023r. Definicja prawidłowo brzmi : <i>obszar zabudowy śródmiejskiej – należy przez to rozumieć położony w mieście obszar zwartej, intensywnej zabudowy mieszkaniowej i usługowej.</i> Tak więc powyższej definicji nie można odnieść do terenu wsi Dywity.
3.	19-10- 2023	Zakład Produkcyjny „Dorex” Dorotowo 68A ,11-034 Stawiguda	teren: 1UH-UG- UAB	Na terenie 1UH-UG-UAB zwiększyć maksymalną wysokość zabudowy do 12m oraz zmienić zapis dotyczący spadku dachu wprowadzając dach płaski lub dwuspadowy o nachyleniu do 25°.	niewwzględniona		Niniejszy plan miejscowy stanowi fragmentaryczną zmianę obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Centrum Dywit,” Terenu o symbolu <b>1UH-UG-UAB</b> ( teren usług handlu lub gastronomii lub usług biurowych) nie można

						<p>więc rozpatrywać w oderwaniu od całości zagospodarowania tego obszaru. Ustalenia dotyczące zarówno wysokości zabudowy jak również rodzaju i nachylenia połaci dachu nie są przypadkowe, mają na celu utrzymania w harmonii nowej zabudowy z istniejącym otoczeniem.</p> <p>W ustaleniach dla zabudowy na sąsiednim terenie o symbolu <b>2UHD-KOP-ZP</b> (usługi handlu detalicznego lub parking lub zieleń urządzona) wysokość zabudowy określona została do max. 9,5 m oraz dachy o spadkach 30°-40° Dla sąsiedniej istniejącej zabudowy usługowej z płaskim dachem oznaczonej w obowiązującym planie z 2014r, symbolem <b>2U</b> plan ustalił zapis dotyczący realizacji dachu dwu lub wielospadowego i maksymalną wysokości zabudowy 9,5m .</p> <p>Dla zachowania ładu przestrzennego zabudowa na terenie <b>1UH-UG-UAB</b> winna wpisać się architektonicznie w całość przestrzenną terenu o ustalonych parametrach i wskaźnikach. Wnioskowane wprowadzenie zabudowy usługowej o wysokości <b>12m</b> z dachem płaskim, zakłóci ład przestrzenny oraz spowoduje zacienienie istniejącej zabudowy na sąsiednim terenie. Dążenia do maksymalizacji powierzchni użytkowej zabudowy nie może stanowić głównego celu przy sporządzania ustaleń dla terenu <b>1UH-UG-UAB</b> na którym przy obecnym zapisie można realizować łącznie lub zamiennie wszystkie wymienione funkcje, a więc jest to duże pole manewru dla przyszłego inwestora.</p>
4.	19-10-2023	Zakład Produkcyjny „Dorex”	tereny: 2KO, 1UH-UG-	Zlikwidować teren o symbolu 2KO (działka 665/2) i rozszerzyć na ten teren funkcję 1UH-UG-	niewwzględniona	<b>Teren o symbolu 2KO</b> (teren obsługi komunikacji) stanowi własność Gminy Dywity. Jest to teren istniejącego zadaszego przystanku

		Dorotowo 68A ,11-034 Stawiguda	UAB	UAB.			komunikacji zbiorowej.
--	--	--------------------------------------	-----	------	--	--	------------------------

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

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j.: Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zm.), Rada Gminy Dywity określa sposób realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasady ich finansowania.

1. Realizacja inwestycji należących do zadań własnych związanych z:
  - rozbudową terenu usług edukacji – 1 UE,
  - realizacja terenu sportu i rekreacji lub zieleni urządzonej- 1US-ZP,
  - realizacja terenu usług handlu detalicznego lub parkingu lub zieleni urządzonej – 2UHD-KOP-ZP,
  - remonty istniejących sieci wodociągowej, kanalizacji sanitarnej i deszczowej,
  - realizacja drogi wewnętrznej,przebiegać będzie zgodnie z obowiązującymi przepisami.
  
2. Finansowanie inwestycji w zakresie infrastruktury technicznej oraz realizacja założeń inwestycyjnych określonych w pkt. 1, należących do zadań własnych gminy będą realizowane zgodnie z uchwalonym corocznie budżetem gminy Dywity, z wykorzystaniem funduszy celowych krajowych i unijnych oraz innych środków zewnętrznych.

Przewodnicząca  
Rady Gminy Dywity



Załącznik Nr 4 do uchwały Nr LVI/517/23 Projekt  
Rady Gminy Dywity  
z dnia 30 listopada 2023 r.

**Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003r.  
o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2023 r. poz. 977 ze zm.)  
ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę.**

Przewodnicząca  
Rady Gminy Dywity