



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA WARMIŃSKO-MAZURSKIEGO

---

Olsztyn, dnia 26 stycznia 2026 r.

Poz. 363

### UCHWAŁA NR XX/140/25 RADY GMINY DYWITY

z dnia 31 października 2025 r.

#### **w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w obrębie geodezyjnym Spręcowo, gmina Dywity.**

Na podstawie Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j.: Dz. U. z 2025 r., poz. 1153) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j.: Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.) oraz w związku z uchwałą Nr LIII/493/2023 Rady Gminy Dywity z dnia 25 września 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu w obrębie geodezyjnym Spręcowo, gmina Dywity, po stwierdzeniu, że ustalenia planu nie naruszają ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dywity, uchwała się co następuje:

#### **Rozdział 1. Przepisy ogólne**

§ 1. 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu w obrębie geodezyjnym Spręcowo, gmina Dywity zwany dalej „planem”.

2. Plan obejmuje teren w granicach zgodnych z Uchwałą Nr LIII/493/2023 Rady Gminy Dywity z dnia 25 września 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu w obrębie geodezyjnym Spręcowo, gmina Dywity oraz zgodnych z oznaczeniami na rysunku planu.

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

- 1) części tekstowej stanowiącej treść niniejszej uchwały;
- 2) części graficznej stanowiącej rysunek w skali 1 : 1000, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
- 3) rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiącego załącznik nr 2 do niniejszej uchwały;
- 4) rozstrzygnięcia o sposobie realizacji oraz zasadach finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy, stanowiącego załącznik nr 3 do niniejszej uchwały;
- 5) danych przestrzennych stanowiących załącznik nr 4 do niniejszej uchwały.

4. Obszar objęty planem obejmuje powierzchnię ok. 6,4 ha.

#### **§ 2. 1. Przedmiotem ustaleń planu są:**

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej oznaczony na rysunku planu symbolem MNW;
- 2) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług turystyki oznaczony na rysunku planu symbolem MNW -UT

- 3) tereny zieleni naturalnej oznaczone na rysunku planu symbolem ZN;
- 4) tereny łąk i pastwisk oznaczone na rysunku planu symbolem RNL;
- 5) teren komunikacji drogowej publicznej oznaczony na rysunku planu symbolem KD;
- 6) tereny komunikacji drogowej wewnętrznej oznaczone na rysunku planu symbolem KR.

2. Plan zawiera ustalenia dotyczące:

- 1) zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 2) zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasad kształtowania krajobrazu;
- 3) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej;
- 4) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 5) 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;
- 6) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 7) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 8) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji;
- 9) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej;
- 10) sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 11) przeznaczenia, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, zasad obsługi komunikacyjnej, parametrów działek budowlanych;
- 12) stawki procentowej służącej naliczeniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 13) określenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym i ponadlokalnym.

**§ 3. 1. Ustala się następujący zakres oznaczeń graficznych na rysunku planu jako obowiązujący i ściśle określony:**

- 1) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 3) przeznaczenie terenu określone symbolem literowym i numerem wyróżniającym go z pośród innych terenów;
- 4) granica terenu objętego planem;
- 5) wymiarowanie w metrach;
- 6) zadrzewienia do zachowania objęte ochroną na mocy OCHK.

2. Linie wewnętrznego podziału wskazują możliwość podziału i obowiązują w zakresie ilustracji cech geometrycznych podziału i nie są obowiązujące.

**§ 4. Ilekroć w 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) 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 tej linii przekroczyć za wyjątkiem okapów, gzymsów i wykuszy, które tę linię mogą przekroczyć

nie więcej jak o 0,50 m, oraz balkonów i schodów zewnętrznych, które tę linię mogą przekroczyć nie więcej jak o 1,3 m.

- 3) adaptacji budynku lub obiektu budowlanego – należy przez to rozumieć zachowanie istniejących budynków i budowli oraz istniejącego zagospodarowania działki z możliwością przystosowania istniejącego budynku lub obiektu budowlanego do aktualnych
- 4) potrzeb użytkownika; przystosowanie to może wiązać się z przebudową, rozbudową, nadbudową, rozbiórką i budową nowego budynku lub obiektu budowlanego w miejsce istniejącego oraz zmianą sposobu użytkowania budynku lub obiektu budowlanego; warunkiem wymienionych przemian jest zgodność nowej funkcji z przeznaczeniem terenu ustalonym w niniejszym planie, a sposób kształtowania zabudowy i zagospodarowania działki zgodny jest z ustaleniami dla poszczególnych terenów zawartymi w rozdziale 3 niniejszej uchwały;
- 5) usługach nieuciążliwych – należy przez to rozumieć usługi niezaliczane do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska jak również działalność prowadzoną przy zastosowaniu rozwiązań organizacyjnych, technicznych i technologicznych gwarantujących brak emisji oddziaływań mogących pogarszać higieniczne i zdrowotne warunki użytkowania nieruchomości sąsiednich (do których inwestor nie posiada tytułu prawnego) a w szczególności budynków lub lokali z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi.

## **Rozdział 2.**

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

#### **§ 5. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:**

- 1) W granicach opracowania planu nie występują elementy zagospodarowania przestrzennego, w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, wymagające ochrony, ukształtowania lub rewaloryzacji.
- 2) W zakresie kolorystyki i materiałów elewacji budynków ustala się:
  - a) zakaz stosowania jaskrawej, dysharmonijnej kolorystyki elewacji;
  - b) do wykończenia elewacji należy stosować takie materiały jak: cegła ceramiczna, tynki, kamień, drewno lub materiały drewnopodobne, szkło lub ceramika w kolorystyce nawiązującej do cegły ceramicznej.
- 3) W zakresie ogrodzeń ustala się:
  - a) ogrodzenia od strony dróg nie mogą przekraczać wysokości 1,50 m od poziomu terenu; ogrodzenia należy wykonać z materiałów tradycyjnych takich, jak: drewno, kamień, cegła z możliwością łączenia wyżej wymienionych materiałów;
  - b) zakaz stosowania ogrodzeń pełnych na całej długości oraz prefabrykowanych żelbetowych.
- 4) Zasady kształtowania ładu przestrzennego zostały ponadto określone poprzez ustalenie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu zawartych w rozdziale 3 uchwały.

#### **§ 6. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu**

- 1) Teren objęty planem znajduje się w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Doliny Środkowej Łyny, w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP nr 213 „Olsztyn” i w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP nr 205 „Subzbiornik Warmia”. Na przedmiotowych obszarach mają zastosowanie zasady ochrony wynikające z przepisów odrębnych, w ramach których obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu terenu.
- 2) Zakazuje się realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko za wyjątkiem realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których przeprowadzona ocena oddziaływania na środowisko wykazała brak znacząco negatywnego wpływu na ochronę przyrody oraz inwestycji realizujących cele publiczne, zgodnie z przepisami odrębnymi.
- 3) Zakazuje się likwidowania i niszczenia zadrzewień śródpolnych, przydrożnych i nadwodnych, jeżeli nie wynikają one z potrzeby ochrony przeciwpowodziowej i zapewnienia bezpieczeństwa ruchu drogowego

lub wodnego lub budowy, odbudowy, utrzymania, remontów lub naprawy urządzeń wodnych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

- 4) Zakazuje się wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu, z wyjątkiem realizacji inwestycji celu publicznego, zgodnie z przepisami odrębnymi.
- 5) Zakazuje się dokonywania zmiany stosunków wodnych, jeżeli służą innym celom niż ochrona przyrody lub zrównoważone wykorzystanie użytków rolnych i leśnych oraz racjonalna gospodarka wodna lub rybicka, zgodnie z przepisami odrębnymi.
- 6) Zakazuje się likwidowania naturalnych obszarów wodno-błotnych oznaczonych na rysunku planu.
- 7) Poziom hałasu w środowisku dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej oznaczonych na rysunku planu symbolem MNW oraz dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług turystycznych oznaczonych na rysunku planu symbolem MNW-UT należy przyjąć jak dla terenów przeznaczonych na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych w zależności od przeważającego rodzaju realizowanej zabudowy, stosownie do przepisów odrębnych.
- 8) Ustala się następujące nakazy:
  - a) w nowo instalowanych systemach grzewczych należy stosować rozwiązania o wysokiej sprawności energetycznej nie powodujących ponadnormatywnych zanieczyszczeń atmosfery, stosownie do przepisów odrębnych;
  - b) gospodarkę odpadami należy prowadzić zgodnie z regulaminem utrzymania porządku i czystości w gminie oraz przepisami odrębnymi;
  - c) nakazuje się ochronę zieleni wiejskiej: zadrzewień, i zakrzewień, oraz kształtowanie zróżnicowanego krajobrazu rolniczego poprzez ochronę istniejących oraz formowanie nowych zadrzewień śródpolnych i przydrożnych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - d) istniejące pojedyncze drzewa lub grupy drzew na terenach przeznaczonych pod zainwestowanie wkomponować w projektowane zagospodarowanie, o ile nie jest to sprzeczne z uwarunkowaniami wynikającymi z bezpieczeństwa ludzi i mienia.
- 9) Zasady kształtowania krajobrazu zostały określone poprzez ustalenie gabarytów zabudowy, formy ogrodzeń, materiałów i kolorystyki elewacji, rodzaju i kolorystyki pokryć dachowych oraz poprzez ustalenie zasad zagospodarowania działki budowlanej a także poprzez pozostawienie w stanie naturalnym bez prawa zabudowy terenów o dużych spadkach i terenów zadrzewionych.

**§ 7. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej** Na terenie objętym planem nie występują obiekty i tereny wymagające ochrony ustaleniami planu.

**§ 8. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych** Na terenie objętym planem przestrzeń publiczną stanowi droga gminna. Zasady zagospodarowania zawarte są w ustaleniach szczegółowych.

**§ 9. Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych 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) Audyt krajobrazowy województwa warmińsko-mazurskiego wyodrębnił na terenie gminy Dywity krajobraz priorytetowy „Las dolina Łyny”. Teren planu położony jest poza obszarem krajobrazu priorytetowego.
- 2) Teren objęty planem położony jest na terenach objętych ochroną: w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Doliny Środkowej Łyny oraz w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP nr 213 „Olsztyn” i GZWP nr 205, „Subzbiornik Warmia”, na terenie których obowiązują przepisy odrębne.
- 3) W granicach terenu objętego planem nie występują:
  - a) udokumentowane geologicznie złoża kopalin,
  - b) tereny zagrożone osuwiskami,

c) tereny szczególnego zagrożenia powodzią,

d) obiekty i tereny objęte ochroną konserwatorską ujęte w rejestrze zabytków oraz w gminnej i wojewódzkiej ewidencji zabytków.

**§ 10. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym** Na terenie objętym planem procedury scalania i podziału nieruchomości w rozumieniu ustawy o gospodarce nieruchomościami nie przewiduje się.

**§ 11. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy**

- 1) Na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej (MNW) i na terenach zabudowy mieszkaniowej wolnostojącej lub usług turystyki (MNW-UT), lokale użytkowe realizowane w budynkach mieszkalnych zgodnie z przepisami prawa budowlanego mogą być przeznaczone wyłącznie na usługi nieuciążliwe; dopuszcza się wyłącznie działalność usługową nie powodującą pogorszenia warunków użytkowania terenów i obiektów sąsiednich, w szczególności lokali mieszkalnych, zgodnie z przepisami odrębnymi.
- 2) W granicach planu występują ograniczenia zagospodarowania terenu związane z przebiegiem napowietrznej linii elektroenergetycznej nN 04kV wnikające z przepisów odrębnych i norm branżowych. W/w ograniczenia nie będą występowały w przypadku skablowania linii napowietrznych.

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

- 1) Powiązania z drogami układu nadrzędnego poprzez przyległą do terenu opracowania drogę gminną.
- 2) Ilość miejsc do parkowania przyjmować następująco:
  - a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – min. 2 miejsca do parkowania na jedno mieszkanie;
  - b) dla zabudowy usług turystycznych – min. 3 miejsca do parkowania na 10 miejsc noclegowych nie mniej niż 3 miejsca do parkowania w tym jedno na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową;
  - c) miejsca do parkowania przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową należy programować i realizować zgodnie z przepisami odrębnymi z zastrzeżeniem ustaleń zawartych w punkcie b).

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

- 1) Adaptuje się istniejące sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.
- 2) Ustala się następujące ogólne zasady przebudowy, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:
  - a) dopuszczalne jest lokalizowanie sieci uzbrojenia na terenach działek budowlanych w sposób jak najmniej ograniczający możliwości ich zainwestowania zgodnie z ustalonym w planie przeznaczeniem terenu, np. wzdłuż granicy działki oraz w obrębie linii rozgraniczających dróg lub pomiędzy wyznaczonymi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy a liniami rozgraniczającymi dróg, nie powodujące zmiany przeznaczenia terenu z zastrzeżeniem ustaleń zawartych w §6 pkt 3).
  - b) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę i korektę średnic, zmianę przebiegu sieci, zamianę sieci napowietrznych na doziemne, likwidację obiektów, sieci i urządzeń;
  - c) obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu terenów położonych w bezpośrednim sąsiedztwie infrastruktury technicznej, związanych z zapewnieniem bezpieczeństwa i dostępu do sieci, zgodnie z przepisami odrębnymi.
- 3) Zasady zaopatrzenia w wodę:
  - a) zaopatrzenie w wodę z wodociągu;
  - b) do czasu realizacji sieci wodociągowej dopuszcza się zaopatrzenie w wodę z ujęć lokalnych;
  - b) przy realizacji nowych i przebudowie istniejących sieci wodociągowych należy przewidzieć realizację hydrantów przeciwpożarowych, zgodnie z przepisami odrębnymi.
- 4) Zasady odprowadzenia ścieków:

- a) odprowadzenie ścieków do sieci kanalizacji sanitarnej;
  - b) na okres czasowy dopuszcza się odprowadzenie ścieków do zbiorników szczelnych lub oczyszczalni przydomowych.
- 5) Zasady odprowadzenia wód opadowych i roztopowych: odprowadzenie wód opadowych i roztopowych na podstawie przepisów odrębnych.
- 6) Zasady zaopatrzenia w gaz:
- a) dopuszcza się lokalizowanie sieci gazowej na terenie objętym opracowaniem; zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej należy realizować na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
  - b) dopuszcza się zastosowanie rozwiązań indywidualnych do czasu objęcia poszczególnych terenów siecią gazową.
- 7) Zasady zaopatrzenia w ciepło – zaopatrzenie w ciepło ze źródeł indywidualnych z zastrzeżeniem ustaleń zawartych w § 6 pkt 8) lit. a).
- 8) W zakresie telekomunikacji ustala się:
- a) przyłączanie odbiorców do sieci telekomunikacyjnej będzie następowało zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - b) linie telekomunikacyjne należy realizować jako podziemne;
  - c) 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.
- 9) Zasady zaopatrzenia w energię elektryczną:
- a) zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej; przyłączanie do sieci elektroenergetycznej projektowanych obiektów będzie realizowane na ogólnych zasadach przyłączania wynikających z przepisów odrębnych; przyłącza należy wykonać jako kablowe;
  - b) dopuszcza się stosowanie indywidualnych odnawialnych źródeł energii o mocy do 50kW (kolektory słoneczne, ogniwa fotowoltaiczne) z wyłączeniem urządzeń wykorzystujących energię wiatru, zgodnie z przepisami odrębnymi.

#### **§ 14. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania urządzenia i użytkowania terenów**

- 1) Nie ustala się tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów.
- 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 szczegółowe dotyczące poszczególnych terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi**

**§ 15.** Ustalenia dotyczące przeznaczenia, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, zasad obsługi komunikacyjnej, parametrów działek budowlanych:

Symbol terenu	Ustalenia
1MNW, 8MNW	1.Przeznaczenie: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej. 2.Zabudowę należy realizować w ilości nie większej niż jeden budynek mieszkalny na jednej działce budowlanej oraz jeden budynek gospodarczy lub garażowy lub gospodarczo-garażowy. 3.Obiekty kubaturowe należy realizować w sposób niepowodujący trwałego zniekształcenia rzeźby terenu z zachowaniem warunku zawartego w § 6 pkt 4), 4.Nakazuje się ochronę istniejącego drzewostanu; istniejące pojedyncze drzewa lub grupy drzew na terenach przeznaczonych pod zainwestowanie należy wkomponować w projektowane zagospodarowanie z zachowaniem warunku zawartego w § 6 pkt 3). 5.Budynek mieszkalny nie może mieć więcej jak dwie kondygnacje nadziemne, w tym druga jako poddasze użytkowe.

	<p>6.Nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu.</p> <p>7.Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:</p> <p>a)minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej – 1000 m<sup>2</sup>; dwie istniejące wydzielone działki na terenie o symbolu - 8 MNW - każda o pow. 900 m<sup>2</sup></p> <p>b)maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,30;</p> <p>c)nadziemna intensywność zabudowy: od 0,15 do 0,60;</p> <p>d)minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,60;</p> <p>e)maksymalna wysokość zabudowy: budynku mieszkalnego – do 9,5 m, budynku gospodarczego lub garażowego lub gospodarczo-garażowego - nie więcej niż 4,0 m, pozostałe obiekty budowlane i altany – nie więcej niż 4,0 m;</p> <p>f)geometria dachów: dachy dwuspadowe o symetrycznym nachyleniu głównych połaci o kącie zawartym w przedziale od 30<sup>0</sup> do 42<sup>0</sup>, dopuszcza się stosowanie lukarn i okien połaciowych;</p> <p>g)kolorystyka dachu: obowiązuje pokrycie dachów dachówką ceramiczną w odcieniach ceglastej czerwieni.</p> <p>8.Zasady obsługi komunikacją kołową: obsługa komunikacyjna działki z przyległej drogi gminnej.</p>
2MNW	<p>1.Przeznaczenie: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej.</p> <p>2.Zabudowę należy realizować w ilości nie większej niż jeden budynek mieszkalny na jednej działce budowlanej oraz jeden budynek gospodarczy lub garażowy lub gospodarczo-garażowy.</p> <p>3.Obiekty kubaturowe należy realizować w sposób niepowodujący trwałego zniekształcenia rzeźby terenu z zachowaniem warunku zawartego w § 6 pkt 4),</p> <p>4.Nakazuje się ochronę istniejącego drzewostanu. Istniejące pojedyncze drzewa lub grupy drzew na terenach przeznaczonych pod zainwestowanie należy wkomponować w projektowane zagospodarowanie z zachowaniem warunku zawartego w § 6 pkt 3).</p> <p>5.Adaptuje się istniejącą zabudowę i funkcje; dopuszczalny zakres zmian wg § 4 pkt 3) uchwały.</p> <p>6.Budynek mieszkalny nie może mieć więcej jak dwie kondygnacje nadziemne, w tym druga jako poddasze użytkowe.</p> <p>7.linie zabudowy – zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu.</p> <p>8.Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:</p> <p>a)minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej – 1000 m<sup>2</sup>;</p> <p>b)maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,30;</p> <p>c)nadziemna intensywność zabudowy: od 0,15 do 0,60;</p> <p>d)minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,60;</p> <p>e)maksymalna wysokość zabudowy: budynku mieszkalnego do 9,5 m, - budynku gospodarczego lub garażowego lub gospodarczo-garażowego - nie więcej niż 4,0 m, pozostałe obiekty budowlane i altany – nie więcej niż 4,0 m;</p> <p>f)geometria dachów: dachy dwuspadowe o symetrycznym nachyleniu głównych połaci o kącie zawartym w przedziale od 30<sup>0</sup> do 42<sup>0</sup>, dopuszcza się stosowanie lukarn i okien połaciowych;</p> <p>g)kolorystyka dachu: obowiązuje pokrycie dachów dachówką ceramiczną w odcieniach ceglastej czerwieni.</p> <p>9.Zasady obsługi komunikacją kołową: obsługa komunikacyjna z przyległych dróg wewnętrznych.</p>
3MNW, 4MNW, 5MNW, 6MNW, 7MNW	<p>1.Przeznaczenie: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej.</p> <p>2.Zabudowę należy realizować w ilości nie większej niż jeden budynek mieszkalny na jednej działce budowlanej oraz jeden budynek gospodarczy lub garażowy lub gospodarczo-garażowy.</p> <p>3.Obiekty kubaturowe należy realizować w sposób niepowodujący trwałego zniekształcenia terenu z zachowaniem warunku zawartego w § 6 pkt 4).</p>

	<p>4.Nakazuje się ochronę istniejącego drzewostanu; istniejące pojedyncze drzewa lub grupy drzew na terenach przeznaczonych pod zainwestowanie należy wkomponować w projektowane zagospodarowanie, z zachowaniem warunku zawartego w § 6 pkt 3).</p> <p>5.Budynek mieszkalny nie może mieć więcej jak dwie kondygnacje nadziemne, w tym druga jako poddasze użytkowe.</p> <p>6.Nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu.</p> <p>7.Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:</p> <p>a)minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej – 1000 m<sup>2</sup>;</p> <p>b)maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,30;</p> <p>c)nadziemna intensywność zabudowy: od 0,15 do 0,60;</p> <p>d)minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,60;</p> <p>e)maksymalna wysokość zabudowy: budynku mieszkalnego – do 9,5 m, budynku gospodarczego lub garażowego lub gospodarczo-garażowego - nie więcej niż 4,0 m, pozostałe obiekty budowlane i altany – nie więcej niż 4,0 m;</p> <p>f)geometria dachów: dachy dwuspadowe o symetrycznym nachyleniu głównych połaci o kącie zawartym w przedziale od 30<sup>0</sup> do 42<sup>0</sup>, dopuszcza się stosowanie lukarn i okien połaciowych;</p> <p>g)kolorystyka dachu: obowiązuje pokrycie dachów dachówką ceramiczną w odcieniach ceglastej czerwieni.</p> <p>8.Zasady obsługi komunikacją kołową: obsługa komunikacyjna działki z przyległej drogi wewnętrznej.</p>
9MNV	<p>1.Przeznaczenie: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej.</p> <p>2.Zabudowę należy realizować w ilości nie większej niż jeden budynek mieszkalny na jednej działce budowlanej oraz jeden budynek gospodarczy lub garażowy lub gospodarczo-garażowy.</p> <p>3.Adaptuje się istniejącą zabudowę i funkcje; dopuszczalny zakres zmian wg § 4 pkt 3) uchwały.</p> <p>4.Obiekty kubaturowe należy realizować w sposób niepowodujący trwałego zniekształcenia terenu z zachowaniem warunku zawartego w § 6 pkt 4).</p> <p>5.Nakazuje się ochronę istniejącego drzewostanu; istniejące pojedyncze drzewa lub grupy drzew na terenach przeznaczonych pod zainwestowanie należy wkomponować w projektowane zagospodarowanie, z zachowaniem warunku zawartego w § 6 pkt 3).</p> <p>6.Budynek mieszkalny nie może mieć więcej jak dwie kondygnacje nadziemne, w tym druga jako poddasze użytkowe.</p> <p>7.linie zabudowy – zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu.</p> <p>8.Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:</p> <p>a)minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej – 1000 m<sup>2</sup>;</p> <p>b)maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,30;</p> <p>c)nadziemna intensywność zabudowy: od 0,15 do 0,60;</p> <p>d)minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,60;</p> <p>e)maksymalna wysokość zabudowy: budynku mieszkalnego – do 9,5 m, budynku gospodarczego lub garażowego lub gospodarczo-garażowego - nie więcej niż 4,0 m, pozostałe obiekty budowlane i altany – nie więcej niż 4,0 m;</p> <p>f)geometria dachów: dachy dwuspadowe o symetrycznym nachyleniu głównych połaci o kącie zawartym w przedziale od 30<sup>0</sup> do 42<sup>0</sup>, dopuszcza się stosowanie lukarn i okien połaciowych;</p> <p>g)kolorystyka dachu: obowiązuje pokrycie dachów dachówką ceramiczną w odcieniach ceglastej czerwieni.</p> <p>9.Zasady obsługi komunikacją kołową: obsługa komunikacyjna z przyległej drogi gminnej .</p>

<p>1MNW-UT 2MNW-UT</p>	<p>1.Przeznaczenie: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług turystyki</p> <p>2. Usługi turystyczne należy realizować w formie pensjonatu.</p> <p>3.Obiekty kubaturowe należy realizować w sposób niepowodujący trwałego zniekształcenia terenu z zachowaniem warunku zawartego w § 6 pkt 4),</p> <p>4.Nakazuje się ochronę istniejącego drzewostanu; istniejące pojedyncze drzewa lub grupy drzew na terenach przeznaczonych pod zainwestowanie należy wkomponować w projektowane zagospodarowanie, z zachowaniem warunku zawartego w § 6 pkt 3).</p> <p>5.Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:</p> <p>a)minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej – 2 000 m<sup>2</sup>;</p> <p>b)maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,20;</p> <p>c)nadziemna intensywność zabudowy: od 0,10 do 0,40;</p> <p>d)minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,70;</p> <p>e)maksymalna wysokość zabudowy: budynku mieszkalnego i usług turystyki do 9,0 m, budynku gospodarczego lub garażowego lub gospodarczo-garażowego - nie więcej niż 4,0 m, pozostałe obiekty budowlane i altany – nie więcej niż 4,0 m;</p> <p>f)geometria dachów: dachy dwuspadowe symetryczne nachyleniu głównych połaci o kącie zawartym w przedziale od 30<sup>0</sup> do 42<sup>0</sup>, dopuszcza się stosowanie lukarn i okien połaciowych;</p> <p>g)kolorystyka dachu: obowiązuje pokrycie dachów dachówką ceramiczną lub w odcieniach ceglastej czerwieni.</p> <p>6.Obługa komunikacyjna z drogi wewnętrznej oraz drogi gminnej, znajdującej się poza granicami planu przyległej do terenu opracowania.</p>
<p>3MNW-UT</p>	<p>1.Przeznaczenie: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług turystyki.</p> <p>2.Usługi turystyczne należy realizować w formie pensjonatu.</p> <p>3.Adaptuje się istniejącą zabudowę i funkcje; dopuszczalny zakres zmian wg § 4 pkt 3) uchwały</p> <p>4.Obiekty kubaturowe należy realizować w sposób niepowodujący trwałego zniekształcenia terenu z zachowaniem warunku zawartego w § 6 pkt 4),</p> <p>5.Nakazuje się ochronę istniejącego drzewostanu; istniejące pojedyncze drzewa lub grupy drzew na terenach przeznaczonych pod zainwestowanie należy wkomponować w projektowane zagospodarowanie, z zachowaniem warunku zawartego w § 6 pkt 3).</p> <p>6.Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:</p> <p>b)minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej przeznaczonej pod usługi turystyki – 2 000 m<sup>2</sup>, pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną wolnostojącą – 1000 m<sup>2</sup></p> <p>c)maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,30;</p> <p>d)nadziemna intensywność zabudowy: od 0,15 do 0,60;</p> <p>e)minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,60;</p> <p>f)maksymalna wysokość zabudowy budynku mieszkalnego i usług turystyki do 9,5 m, budynku gospodarczego lub garażowego lub gospodarczo-garażowego - nie więcej niż 4,0 m, pozostałe obiekty budowlane i altany – nie więcej niż 4,0 m;</p> <p>g)geometria dachów: dachy dwuspadowe o symetrycznym nachyleniu głównych połaci o kącie zawartym w przedziale od 30<sup>0</sup> do 42<sup>0</sup>, dopuszcza się stosowanie lukarn i okien połaciowych;</p> <p>h)kolorystyka dachu: obowiązuje pokrycie dachów dachówką ceramiczną w odcieniach ceglastej czerwieni.</p> <p>7.Obługa komunikacyjna z drogi gminnej.</p>
<p>1ZN</p>	<p>1.Przeznaczenie: teren zieleni naturalnej.</p>

	<p>2.Teren pozostawić w stanie naturalnym jako zieleń wysoka i niska.</p> <p>3.Zakazuje się likwidowania znajdujących się na terenie obszarów wodno-błotnych.</p> <p>4.Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 1,00</p> <p>5.Obowiązuje zakaz zabudowy.</p>
2ZN, 3ZN,4ZN, 5ZN	<p>1.Przeznaczenie: teren zieleni naturalnej.</p> <p>2.Teren pozostawić w stanie naturalnym jako zieleń wysoka i niska.</p> <p>3.Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 1,00.</p> <p>4.Dopuszcza się nowe nasadzenia gatunków rodzimych oraz dojazd przez teren 5ZN do terenu 2MNW-UT.</p> <p>5.Obowiązuje zakaz zabudowy za wyjątkiem dojazdu wymienionego w pkt.4</p>
1RNL, 2RNL	<p>1.Przeznaczenie: teren łąk i pastwisk.</p> <p>2.Teren zachować w dotychczasowym użytkowaniu jako łąki.</p> <p>3.Nakazuje się ochronę istniejącej zieleni: zadrzewień i zakrzewień oraz kształtowanie zróżnicowanego krajobrazu rolniczego poprzez ochronę istniejących oraz formowanie nowych zadrzewień śródpolnych i przydrożnych, zgodnie z przepisami odrębnymi.</p>
1KD	<p>1.Przeznaczenie: teren komunikacji drogowej publicznej.</p> <p>2.Adaptuje się istniejącą drogę zgodnie z obecnym podziałem geodezyjnym poszerzoną o teren skarp zgodnie z rysunkiem planu.</p> <p>3.Droga stanowi przestrzeń publiczną, jest to droga gminna.</p> <p>4.W stosunku do istniejących zadrzewień obowiązują ustalenia zawarte w § 6 pkt 3) uchwały. Dopuszcza się formowanie nowych zadrzewień przydrożnych.</p> <p>5.Dopuszcza się sytuowanie sieci i obiektów infrastruktury technicznej o wysokości do 8,00 m.</p> <p>6.Przy przebudowie drogi należy ją poszerzyć, o pas terenu przyległego poza granicami planu, do 10 m w liniach rozgraniczających i realizować z uwzględnieniem zasad uniwersalnego projektowania.</p>
1KR	<p>1.Przeznaczenie: teren komunikacji drogowej wewnętrznej.</p> <p>2.Szerokość w liniach rozgraniczających drogę zgodnie z rysunkiem planu.</p> <p>3.Dopuszcza się sytuowanie sieci i obiektów infrastruktury technicznej o wysokości do 8,00 m.</p>
2KR	<p>1.Przeznaczenie: teren komunikacji drogowej wewnętrznej.</p> <p>2.Droga wewnętrzna zakończona placem manewrowo zwrotnym.</p> <p>3.Szerokość w liniach rozgraniczających drogę zmienna: 6,00 m÷12,00 m, szerokość placu manewrowo zwrotnego - 15,00 m, zgodnie z rysunkiem planu.</p> <p>4.Dopuszcza się sytuowanie sieci i obiektów infrastruktury technicznej o wysokości do 8,00 m.</p>
3KR	<p>1.Przeznaczenie: teren komunikacji drogowej wewnętrznej.</p> <p>2.Droga wewnętrzna zakończona placem manewrowo zwrotnym.</p> <p>3.Szerokość w liniach rozgraniczających drogę –6,00 m, szerokość placu manewrowo zwrotnego - 20,00 m.</p> <p>4.Dopuszcza się sytuowanie sieci i obiektów infrastruktury technicznej o wysokości do 8,00 m.</p>

#### **Rozdział 4. Przepisy końcowe**

**§ 16.** Stawka procentowa służąca naliczeniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym została ustalona dla całego obszaru objętego planem w wysokości 10 %.

**§ 17.** W granicach planu inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym nie przewiduje się. Inwestycją celu publicznego o znaczeniu lokalnym jest utrzymanie i przebudowa drogi gminnej oraz uzbrojenie terenu w sieć wodociągową i kanalizacyjną.

**§ 18.** Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Dywity.

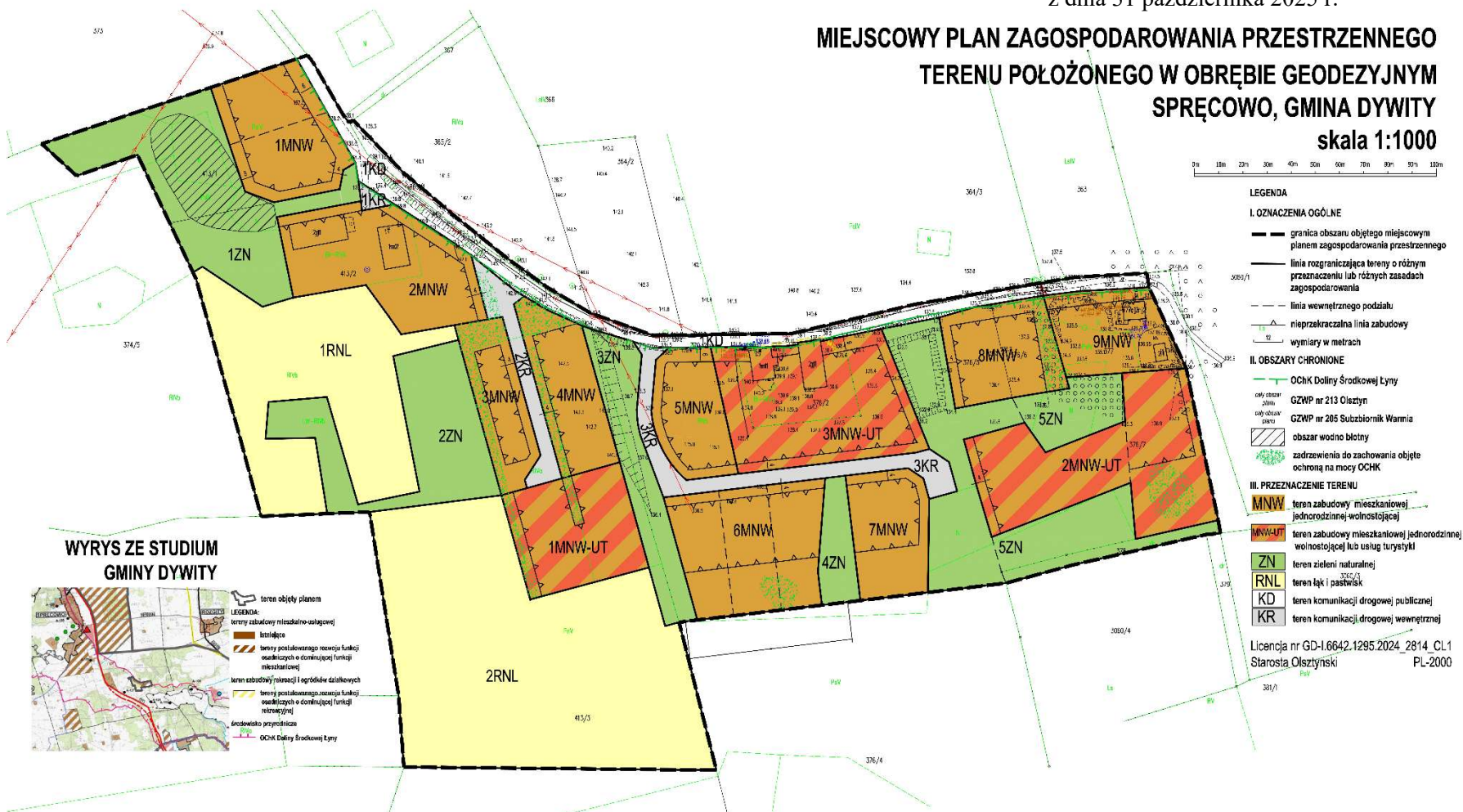
§ 19. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko-Mazurskiego.

Przewodnicząca Rady Gminy Dywity

**Dorota Pszczoła**

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr XX/140/25  
Rady Gminy Dywity  
z dnia 31 października 2025 r.

### MIJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENU POŁOŻONEGO W OBRĘBIE GEODEZYJNYM SPRĘCOWO, GMINA DYWITY skala 1:1000



#### WYRYS ZE STUDIUM GMINY DYWITY



Załącznik nr 2 do uchwały nr XX/140/25  
Rady Gminy Dywity  
z dnia 31 października 2025 r.

### **Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu**

Rada Gminy Dywity, zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.), po zapoznaniu się z dokumentacją formalno-prawną dotyczącą uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w obrębie geodezyjnym Spręcowo, gmina Dywity rozstrzyga, co następuje:

Udokumentowano, że w czasie prowadzonych konsultacji społecznych projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w obrębie geodezyjnym Spręcowo, gmina Dywity nie wpłynęła żadna uwaga w obligatoryjnym terminie do składania uwag.

Załącznik nr 3 do uchwały nr XX/140/25  
Rady Gminy Dywity  
z dnia 31 października 2025 r.

**Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji oraz zasadach finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy**

Rada Gminy Dywity, zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.), po zapoznaniu się z dokumentacją formalno-prawną dotyczącą uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w obrębie geodezyjnym Spręcowo, gmina Dywity rozstrzyga, co następuje:

W granicach planu inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym nie przewiduje się. Inwestycją celu publicznego o znaczeniu lokalnym jest utrzymanie i przebudowa drogi gminnej oraz uzbrojenie terenu w sieć wodociągową i kanalizacyjną.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr XX/140/25

Rady Gminy Dywity

z dnia 31 października 2025 r.

Zalacznik4.gml

**Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę**