



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA WARMIŃSKO-MAZURSKIEGO

---

Olsztyn, dnia wtorek, 24 marca 2026 r.

Poz. 1209

### UCHWAŁA NR XXIV/157/26 RADY GMINY DYWITY

z dnia 30 stycznia 2026 r.

#### **w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego pomiędzy ul. Jana Pawła II a ul. Warmińską w Dywitach**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j.: Dz. U. z 2024 r., poz. 1130 ze zm.), art. 64 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 ze zm.) oraz art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2025 r. poz. 1153 ze zm.), uchwały Nr L/463/23 Rady Gminy Dywity z dnia 30 czerwca 2023 r. w sprawie przystąpienia do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego pomiędzy ul. Jana Pawła II a ul. Warmińską w Dywitach, Rada Gminy Dywity stwierdza, że plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dywity oraz uchwała co następuje:

#### **Rozdział 1. Przepisy ogólne**

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego pomiędzy ul. Jana Pawła II a ul. Warmińską w Dywitach, zwany dalej planem.

2. Obszar objęty planem obejmuje powierzchnię ok. 1,83 ha.

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

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

§ 2. 1. Ustala się następującą treść części graficznej jako obowiązującą:

- 1) granica obszaru objętego planem miejscowym;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 4) wymiarowanie w metrach;
- 5) przeznaczenia terenów.

2. Następujące oznaczenia i informacje ujęte w części graficznej planu obowiązują na podstawie przepisów odrębnych:

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

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

- 1) Adaptacja zabudowy – należy przez to rozumieć przystosowanie istniejącego budynku lub obiektu budowlanego do aktualnych potrzeb użytkownika poprzez: remont, przebudowę lub zmianę sposobu użytkowania budynku lub obiektu budowlanego, pod warunkiem, że zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania działki są zgodne z ustaleniami określonymi dla poszczególnych terenów zawartymi w niniejszej uchwale.
- 2) Nieprzekraczalna linia zabudowy – oznacza linię, której nie mogą przekraczać zewnętrzne obrysy budynków. Linia zabudowy nie dotyczy schodów, podjazdów dla osób ze szczególnymi potrzebami oraz wykuszy, balkonów i zadaszeń, które wyznaczonej linii zabudowy nie mogą przekraczać więcej niż 1,5 m.
- 3) Główna połącz dachowa - należy przez to rozumieć połącz dachu nad główną bryłą budynku. Głównej połącz dachowej nie stanowią zadaszenia wejść, schodów zewnętrznych, wykuszy, ganków oraz zadaszenie tarasów.
- 4) Dach płaski – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połącz do 12<sup>0</sup>.
- 5) Usługi nieuciążliwe – oznacza działalność usługową niepowodującą naruszenia standardów jakości środowiska mającego wpływ na zdrowie i życie ludzi, w tym niepowodującą pogorszenia warunków zamieszkiwania i użytkowania budynków oraz lokali mieszkalnych położonych w sąsiedztwie.
- 6) Przepisy odrębne - należy przez to rozumieć obowiązujące przepisy aktów prawnych.

2. Pojęcia i określenia użyte w planie miejscowym, a niezdefiniowane w ust. 1, należy rozumieć zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, w pierwszej kolejności ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, a w przypadku ich braku zgodnie z ich ogólnym rozumieniem słownikowym.

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

1. Ustala się następujące przeznaczenia terenów oznaczonych w części graficznej planu według symboli literowych:

- 1) teren zabudowy usług handlu, oznaczony w części graficznej planu symbolem UH;
- 2) teren usług lub infrastruktury technicznej, oznaczony w części graficznej planu symbolem U-I;
- 3) teren wodociągów, oznaczony w części graficznej planu symbolem IW;
- 4) teren komunikacji drogowej publicznej, oznaczony w części graficznej planu symbolem KD;
- 5) teren komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczony w części graficznej planu symbolem KR;
- 6) teren zieleni, oznaczony w części graficznej planu symbolem Z.

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

1. Ustala się zasady w zakresie systemów komunikacji:

- 1) Powiązanie terenów w granicach jednostki przestrzennej z zewnętrznym, publicznym układem komunikacyjnym, to jest z drogą powiatową nr 1430N należy realizować poprzez drogę o nr ew. działki 756/5 (ul. Warmińska) i drogę o nr ew. działki 837/2 i 296 (ul. Jana Pawła II), które przylegają do granic opracowania planu.
- 2) Bezpośrednie powiązania komunikacyjne poszczególnych terenów z układem komunikacyjnym realizowane będą z istniejących i projektowanych zjazdów z dróg publicznych klasy dojazdowej.

Dopuszcza się dojazd lub dostęp do działek budowlanych poprzez wydzielenie drogi wewnętrznej lub ustanowienie odpowiedniej służebności drogowej.

3) Zasady obsługi parkingowej obszaru planu, w tym minimalna liczba stanowisk postojowych dla nowej zabudowy:

- a) dla zabudowy usług handlu należy zapewnić minimum 1 stanowisko postojowe na każde rozpoczęte 50m<sup>2</sup> powierzchni zabudowy budynku;
- b) dla pozostałych usług należy zapewnić minimum 2 stanowiska postojowe na każde rozpoczęte 50m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług;
- c) w granicach planu ustala się nakaz zabezpieczenia minimalnej liczby stanowisk postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. Ustala się zasady w zakresie infrastruktury technicznej:

1) Prowadzenie sieci infrastruktury technicznej należy realizować w pasach drogowych dróg publicznych lub w terenach komunikacji drogowej wewnętrznej zgodnie z przepisami odrębnymi. Dopuszcza się prowadzenie sieci infrastruktury technicznej jako podziemnych na terenie oznaczonym symbolem UH, U-I, IW, Z bez prawa ograniczania przeznaczenia terenu oraz w maksymalnym zbliżeniu równoległym lub w sposób zbliżony do równoległego w odniesieniu do linii rozgraniczającej tereny, w tym pomiędzy nieprzekraczalną linią zabudowy a linią rozgraniczającą tereny.

2) Powiązanie układu sieci infrastruktury technicznej na obszarze planu z układem zewnętrznym należy realizować poprzez sieci infrastruktury technicznej, które posiadają dalszy swój przebieg poza granicą opracowania planu.

3) W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:

- a) podłączenie wszystkich obiektów wymagających zaopatrzenia w wodę do sieci wodociągowej;
- b) zaopatrzenie w wodę poprzez istniejącą i projektowaną sieć wodociągową o średnicy nie mniejszej niż Ø 90 mm dla wodociągów rozdzielczych i nie mniejszej niż Ø 32 mm dla przyłączy;
- c) do celów przeciwpożarowych ustala się zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

4) W zakresie odprowadzania ścieków ustala się:

- a) obowiązek podłączenia wszystkich obiektów wytwarzających ścieki komunalne do sieci kanalizacji sanitarnej;
- b) odprowadzanie ścieków komunalnych do oczyszczalni ścieków należy realizować poprzez sieć istniejącej i projektowanej kanalizacji sanitarnej, o przekroju nie mniejszym niż Ø 160 mm dla kolektorów grawitacyjnych oraz nie mniejszym niż Ø 63 mm dla przewodów tłocznych.

5) W zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych ustala się:

- a) wody opadowe i roztopowe z nawierzchni uszczelnionych odprowadzane będą systemem kanalizacji deszczowej o przekroju nie mniejszym niż Ø 160 mm oraz zgodnie z przepisami odrębnymi;
- b) wody opadowe i roztopowe z powierzchni dachów odprowadzane będą systemem kanalizacji deszczowej o przekroju nie mniejszym niż Ø 160 mm oraz zgodnie z przepisami odrębnymi;
- c) zgodnie z przepisami z zakresu Prawa wodnego ustala się nakaz redukcji poziomu zanieczyszczeń w wodach opadowych i roztopowych odprowadzanych do ziemi lub wód powierzchniowych.

6) W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:

- a) zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejących i projektowanych sieci elektroenergetycznych średniego i niskiego napięcia;
- b) sieci elektroenergetyczne z przyłączami w granicach planu należy wykonać jako kablowe podziemne, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- c) dopuszcza się przebudowę istniejących sieci elektroenergetycznych.

7) W zakresie telekomunikacji ustala się:

- a) obsługę w zakresie telekomunikacji w oparciu o projektowaną sieć telekomunikacyjną;
  - b) nakaz realizacji sieci telekomunikacyjnych wzdłuż istniejących i projektowanych dróg oraz zgodnie z przepisami odrębnymi.
- 8) W zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się:
- a) zaopatrzenie w gaz należy realizować z sieci gazowej zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - b) dopuszcza się zaopatrzenie w gaz w oparciu o sieć gazu przewodowego o minimalnej średnicy  $\varnothing 40$  mm oraz projektowanych przyłączy gazowych o minimalnej średnicy  $\varnothing 20$  mm.
  - c) dla sieci gazowych zgodnie z przepisami odrębnymi obowiązują strefy kontrolowane.
- 9) Zaopatrzenie w ciepło należy realizować z indywidualnych źródeł przy wykorzystaniu urządzeń, z których emisja nie przekracza norm przewidzianych przepisami odrębnymi. Dopuszcza się wykorzystanie odnawialnych źródeł energii, o których mowa w § 5 ust. 2 pkt. 10.
- 10) Dla zabudowy w granicach planu dopuszcza się realizację mikroinstalacji odnawialnych źródeł energii w rozumieniu przepisów odrębnych w postaci m.in.: pomp ciepła, kolektorów słonecznych, paneli fotowoltaicznych. Ustala się zakaz lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii wykorzystujących energię wiatru o mocy większej niż moc mikroinstalacji oraz biogazowni.

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

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

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

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

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

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

- 1) obowiązują przepisy wynikające z położenia terenu planu w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (GZWP) nr 213 „Olsztyn”;
- 2) obowiązują przepisy wynikające z położenia terenu planu w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (GZWP) nr 205 „Subzbiornik Warmia”;
- 3) ustala się zakaz lokalizacji przedsięwzięć kwalifikowanych się jako przedsięwzięcia mogące zawsze znacząco oddziaływać na środowisko zgodnie z przepisami odrębnymi za wyjątkiem inwestycji celu publicznego;
- 4) działalność na terenach 1UH i 1U-I z zakresu usług oraz infrastruktury technicznej nie może powodować negatywnego wpływu na ujęcia wody zlokalizowane w bezpośrednim sąsiedztwie tj. powinna być prowadzona w sposób niepowodujący zmniejszenia przydatności ujmowanej wody lub wydajności ujęć;
- 5) ustala się zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, o których mowa w przepisach odrębnych;
- 6) ustala się zakaz lokalizacji obiektów i urządzeń powodujących zanieczyszczanie wód, gruntu i powietrza ponad dopuszczalne normy;
- 7) na terenie opracowania planu ustala się zakaz tworzenia składowisk odpadów w tym składowania odpadów niebezpiecznych i mogących negatywnie oddziaływać na środowisko;
- 8) sposób zagospodarowania terenu nie może zmieniać kierunków odpływu wód gruntowych i powierzchniowych na terenach sąsiednich;

9) odpady komunalne należy zagospodarować zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku w gminie oraz zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

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

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

- 1) teren opracowania planu znajduje się w całości w granicach głównego zbiornika wód podziemnych (GZWP) nr 213 „Olsztyn” - obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu wynikające z przepisów odrębnych;
- 2) teren opracowania planu znajduje się w całości w granicach głównego zbiornika wód podziemnych (GZWP) nr 205 „Subzbiornik Warmia” - obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu wynikające z przepisów odrębnych;
- 3) w granicach planu wyznaczono strefy ochrony bezpośredniej dla ujęcia wody.

2. Na terenie objętym opracowaniem planu nie występują tereny górnicze.

3. Na terenie objętym opracowaniem planu nie występują obszary osuwania się mas ziemnych.

4. Na terenie objętym opracowaniem planu nie występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią.

5. Na terenie objętym opracowaniem planu nie wyznaczono krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym.

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

1. Obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu terenów położonych w strefie ochrony bezpośredniej od ujęcia wody, zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. Obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu terenów położonych w bezpośrednim sąsiedztwie infrastruktury technicznej, związane z zapewnieniem bezpieczeństwa i dostępu do sieci, zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. Ustala się zakaz lokalizacji przed nieprzekraczalnymi liniami zabudowy budynków i budowli naziemnych z wyjątkiem podziemnej infrastruktury technicznej oraz parkingów, dojazdów.

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

1. W przypadku gdy w przepisach szczegółowych niniejszej uchwały nie wskazuje się możliwości lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych wprowadza się zakaz ich realizacji.

2. Nie przewiduje się tymczasowego sposobu zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

3. Teren objęty planem do czasu jego zagospodarowania zgodnego z przeznaczeniem, należy użytkować w sposób dotychczasowy.

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

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

- 1) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej na terenie usług handlu oznaczonym symbolem UH nie może być mniejsza niż 2000 m<sup>2</sup>;
- 2) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej na terenie oznaczonym symbolem U-I nie może być mniejsza niż 700 m<sup>2</sup>;

3) ustalenia określone w pkt. 1 i 2 nie dotyczą działek wydzielanych na potrzeby lokalizacji infrastruktury technicznej oraz działek wydzielanych na polepszenie warunków zagospodarowania nieruchomości sąsiednich.

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

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

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

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

- 1) minimalna powierzchnia działki: 1000 m<sup>2</sup>;
- 2) minimalna szerokość frontu działki: 20 m;
- 3) nakazuje się, aby kąt położenia granic działek wydzielanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości do pasa drogowego mieścił się w przedziale 80 - 100 stopni.

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

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

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

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

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

- 1) budowa i utrzymanie drogi publicznej, oznaczonej symbolem KD;
- 2) budowa i utrzymanie infrastruktury technicznej, oznaczonej symbolem IW;
- 3) budowa wodociągów i urządzeń wodociągowych;
- 4) budowa kanalizacji sanitarnej;
- 5) budowa kanalizacji deszczowej.

### **§ 17. Obszary przestrzeni publicznych.**

1. Przestrzeń publiczną stanowi teren oznaczony symbolem 1KD.

2. Na obszarze przestrzeni publicznej ustala się:

- 1) nakazuje się w rozwiązaniach projektowych przestrzeni publicznych uwzględnić potrzeby osób niepełnosprawnych;
- 2) lokalizowanie w liniach rozgraniczających dróg sieci infrastruktury technicznej, nie związanych z potrzebami ruchu drogowego, może wystąpić jeżeli taka inwestycja zgodna jest z przepisami odrębnymi.

## **Rozdział 2.**

### **Przepisy szczególne dotyczące terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi.**

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

Oznaczenie terenu (powierzchnia)	Ustalenia
1UH	1.Przeznaczenie: tereny usług handlu.

(pow. 1,04 ha).	<p>2.Ogólne zasady zagospodarowania terenu:</p> <p>a)przeznaczenie uzupełniające: teren komunikacji drogowej wewnętrznej, teren parkingu, teren zieleni urządzonej;</p> <p>b)przeznaczenie wykluczone: tereny usług handlu wielkopowierzchniowego;</p> <p>c)stanowiska postojowe należy zapewnić w granicach terenu oznaczonego symbolem UH lub U-I zgodnie ze wskaźnikami ustalonymi w § 5 ust. 1 pkt. 3;</p> <p>d)nieprzekraczalna linia zabudowy: zgodnie z częścią graficzną planu.</p> <p>3.Zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:</p> <p>a)rodzaj i nachylenie dachu dla głównej połaci dachowej: dachy płaskie, dachy dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznym kącie nachylenia połaci dachowych i kącie nachylenia zawartym w przedziale 30<sup>0</sup>-45<sup>0</sup>;</p> <p>b)wysokość zabudowy: maksymalnie 14,0 m;</p> <p>c)liczba kondygnacji nadziemnych: maksymalnie 4;</p> <p>d)liczba kondygnacji podziemnych: maksymalnie 1;</p> <p>e)kolorystyka i materiały w elewacji: dopuszcza się stosowanie stali, szkła, płyty warstwowej, drewna, kamienia, tynków w kolorach od białego do jasnych pasteli;</p> <p>f)pokrycie dachów dla dachów stromych: materiały w kolorze naturalnej czerwieni dachówki ceramicznej;</p> <p>g)wskaźniki zagospodarowania terenu:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>-maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,4;</li> <li>-minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,05;</li> <li>-maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 1,0;</li> <li>-minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,1.</li> </ul>
<b>IU-I</b> (pow. 0,28 ha).	<p>1.Przeznaczenie: tereny usług lub infrastruktury technicznej.</p> <p>2.Ogólne zasady zagospodarowania terenu:</p> <p>a)adaptuje się istniejącą zabudowę oraz zagospodarowanie terenu;</p> <p>b)przeznaczenie uzupełniające: teren parkingu, teren zieleni urządzonej;</p> <p>c)przeznaczenie wykluczone: tereny usług handlu wielkopowierzchniowego, teren gospodarowania odpadami;</p> <p>d)wszystkie stanowiska postojowe należy zapewnić w granicach terenu oznaczonego symbolem U-I zgodnie ze wskaźnikami ustalonymi w § 5 ust. 1 pkt. 3;</p> <p>e)nieprzekraczalna linia zabudowy: zgodnie z częścią graficzną planu.</p> <p>3.Zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:</p> <p>a)rodzaj i nachylenie dachu dla głównej połaci dachowej: dachy płaskie, dachy dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznym kącie nachylenia połaci dachowych i kącie nachylenia zawartym w przedziale 30<sup>0</sup>-45<sup>0</sup>;</p> <p>b)wysokość zabudowy: maksymalnie 12,0 m;</p> <p>c)liczba kondygnacji nadziemnych: maksymalnie 2;</p> <p>d)liczba kondygnacji podziemnych: maksymalnie 1;</p> <p>e)kolorystyka i materiały w elewacji: dopuszcza się stosowanie stali, szkła, płyty warstwowej, drewna, kamienia, tynków w kolorach od białego do jasnych pasteli;</p> <p>f)pokrycie dachów dla dachów stromych: materiały w kolorze naturalnej czerwieni dachówki ceramicznej;</p> <p>g)wskaźniki zagospodarowania terenu:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>-maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,4;</li> <li>-minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,05;</li> <li>-maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,8;</li> <li>-minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,1.</li> </ul>
<b>IIW</b> (pow. 0,03 ha); <b>2IW</b> (pow. 0,4 ha).	<p>1.Przeznaczenie: teren wodociągów.</p> <p>2.Ogólne zasady zagospodarowania terenu:</p> <p>adaptuje się istniejącą zabudowę oraz zagospodarowanie terenu;</p> <p>3.Zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:</p> <p>a)rodzaj i nachylenie dachu dla głównej połaci dachowej: dachy płaskie, dachy dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznym kącie nachylenia połaci dachowych i kącie nachylenia zawartym w przedziale 20<sup>0</sup>-45<sup>0</sup>;</p> <p>b)wysokość zabudowy: maksymalnie 12,0 m;</p>

	<p>c)liczba kondygnacji nadziemnych: maksymalnie 1;</p> <p>d)kierunek głównej kalenicy budynku: równoległe lub prostopadłe do dowolnej granicy działki;</p> <p>e)kolorystyka i materiały w elewacji: dopuszcza się stosowanie drewna, stali, kamienia, szkła, cegły ceramicznej oraz tynków w kolorach od białego do jasnych pasteli;</p> <p>f)pokrycie dachów dla dachów stromych: dachówka lub materiały dachówkopodobne w kolorze czerwieni;</p> <p>g)wskaźniki zagospodarowania terenu:          -maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,8;          -minimalna nadziemna intensywności zabudowy: 0,0;          -maksymalna nadziemna intensywności zabudowy: 0,8;          -minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,2.</p>
<b>IKD</b> (pow. 0, 003 ha).	<p>1.Przeznaczenie: teren komunikacji drogowej publicznej.</p> <p>2.Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:          a)dopuszcza się urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej o wysokości zabudowy do maksymalnie 12,0 m;          b)szerość w liniach rozgraniczających: zgodnie z częścią graficzną planu.</p>
<b>IKR</b> (pow. 0,08 ha).	<p>1.Przeznaczenie: teren komunikacji drogowej wewnętrznej.</p> <p>2.Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:          a)adaptuje się istniejącą zabudowę i zagospodarowanie terenu;          b)dopuszcza się urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej o wysokości zabudowy do maksymalnie 12,0 m;          c)szerość w liniach rozgraniczających: zgodnie z częścią graficzną planu.</p>
<b>IZ</b> (pow. 0,014 ha).	<p>1.Przeznaczenie: teren zieleni.</p> <p>2.Zasady zagospodarowania terenu:          adaptuje się istniejącą zabudowę i zagospodarowanie terenu;          dopuszcza się budowę podziemnej infrastruktury technicznej;          zakaz budowy budynków w rozumieniu przepisów budowlanych oraz lokalizacji składów;</p> <p>wskaźniki zagospodarowania terenu:          -maksymalny udział powierzchni zabudowy: nie dotyczy;          -minimalna nadziemna intensywności zabudowy: nie dotyczy;          -maksymalna nadziemna intensywności zabudowy: nie dotyczy;          -minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,9.</p>

### **Rozdział 3.**

#### **Postanowienia końcowe**

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

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

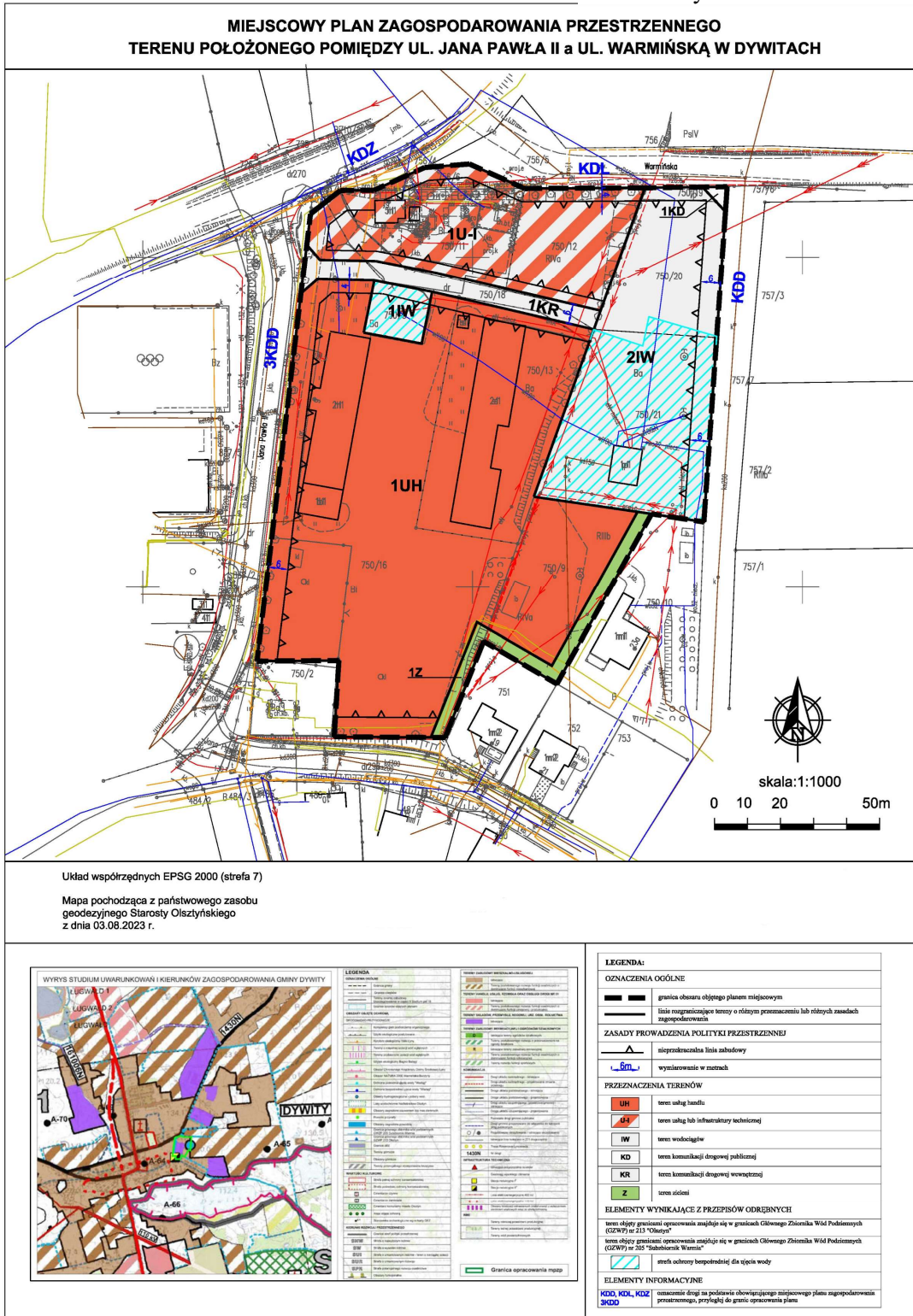
§ 21. Wykonanie Uchwały powierza się Wójtowi Gminy Dywity.

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

Przewodnicząca Rady Gminy Dywity

**Dorota Pszczola**

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr XXIV/157/26  
 Rady Gminy Dywity  
 z dnia 30 stycznia 2026 r.



Załącznik nr 2 do uchwały nr XXIV/157/26  
Rady Gminy Dywity  
z dnia 30 stycznia 2026 r.

**Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego pomiędzy ul. Jana Pawła II a ul. Warmińską w Dywitach**

Do projektu w/w planu nie wniesiono uwag. W związku z tym rozstrzygnięcie, o którym mowa w art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. 2021 r. poz. 741 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) nie ma zastosowania.

Przewodnicząca Rady Gminy Dywity

**Dorota Pszczola**

Załącznik nr 3 do uchwały nr XXIV/157/26  
Rady Gminy Dywity  
z dnia 30 stycznia 2026 r.

**Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji oraz finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy.**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j: Dz. U. z 2024 r., poz. 1130 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 związanej z budową infrastruktury technicznej oraz realizacją lub utrzymaniem drogi oznaczonej symbolem 1KD a także budową i utrzymaniem infrastruktury technicznej na terenach oznaczonych symbolami: 1IW, 2IW, przebiegać będzie zgodnie z obowiązującymi przepisami.

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

3. Finansowanie inwestycji na terenach 1KD, 1IW, 2IW, które należą do zadań własnych gminy będzie realizowane zgodnie z uchwalonym corocznie budżetem gminy Dywity,

z wykorzystaniem funduszy celowych krajowych i unijnych oraz innych środków zewnętrznych.

Przewodnicząca Rady Gminy Dywity

**Dorota Pszczola**

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr XXIV/157/26

Rady Gminy Dywity

z dnia 30 stycznia 2026 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**