DZIENNIK URZĘDOWY
WOJEWÓDZTWA WARMIŃSKO-MAZURSKIEGO

Olsztyn, dnia czwartek, 12 listopada 2026 r.

Poz. 4376

Podpisany przez:
Magdalena Madejska
Data: 12.11.2026 10:28:15

UCHWAŁA NR XXXIV/228/26
RADY GMINY DYWITY

z dnia 30 października 2026 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla północnej części terenu gminy Dywity w obrębach geodezyjnych: Sętal, Nowe Włóki i Plutki – ETAP II

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2026 r. poz. 662, ze zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r. poz. 538, ze zm.), w związku z art. 67 ust. 3 pkt 2 i 4, ust. 4 pkt 1 oraz ust. 5 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.), po stwierdzeniu, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla północnej części terenu Gminy Dywity w obrębach geodezyjnych: Sętal, Nowe Włóki i Plutki – ETAP II nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Dywity, uchwalonego uchwałą Nr XXXIV/324/22 Rady Gminy Dywity z dnia 24 lutego 2022 r., Rada Gminy Dywity uchwala, co następuje:

Rozdział 1.
Przepisy ogólne

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego zwany dalej „planem”.

2. Ustalenia planu stanowią treść niniejszej uchwały.

§ 2. 1. Granice planu określa uchwała Nr XXXIII/281/09 Rady Gminy Dywity z dnia 01.12.2009 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla północnej części terenu gminy Dywity w obrębach geodezyjnych: Sętal, Nowe Włóki i Plutki, zmieniona uchwałą Nr XXX/287/21 Rady Gminy Dywity z dnia 30.09.2021 r. oraz uchwałą Nr XXXII/217/26 Rady Gminy Dywity z dnia 23.09.2026 r.

2. Integralnymi częściami planu są następujące załączniki do uchwały:

1) załącznik nr 1 – rysunek planu w skali 1:2000;

2) załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie Rady Gminy Dywity o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu;

3) załącznik nr 3 – rozstrzygnięcie Rady Gminy Dywity o sposobie realizacji i zasadach finansowania zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy;

4) załącznik nr 4 – dane przestrzenne planu miejscowego, o których mowa w art. 67a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

3. Rysunek planu obowiązuje w następującym zakresie ustaleń planu:

1) granicy planu;

2) linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub zasadach zagospodarowania;

3) nieprzekraczalnych linii zabudowy;

4) granicy obszaru, na którym występuje zakaz realizacji obiektów budowlanych w sąsiedztwie naturalnych zbiorników wodnych;

5) obszarów występowania terenów wodno-błotnych wraz z istniejącymi zakrzewieniami i zadrzewieniami;

6) granicy administracyjnej gminy Dywity;

7) przeznaczenia terenów określonych numerem i symbolem;

8) stref archeologicznej ochrony konserwatorskiej.

4. Oznaczenia wynikające z przepisów odrębnych:

- położenie obszaru planu w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Doliny Środkowej Łyny, zgodnie z rysunkiem planu,

- obszar planu w całości położony jest w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych 213 "Olsztyn" oraz w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych 205 "Subzbiornik Warmia".

5. Pozostałe oznaczenia graficzne na rysunku planu, niewymienione w ust. 3 i 4, mają charakter informacyjny.

6. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

1) terenie – należy przez to rozumieć fragment obszaru planu o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi;

2) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć wyznaczoną na rysunku planu linię określającą najmniejszą dopuszczalną odległość sytuowania ściany budynku od dróg lub innych terenów;

3) przeznaczeniu podstawowym – oznacza takie przeznaczenie funkcjonalne, które jest przeważające na danym terenie, zarówno w zakresie powierzchni zabudowy jak i kubatury;

4) przeznaczeniu uzupełniającym – oznacza przeznaczenie inne niż podstawowe, uzupełniające funkcję podstawową, którego powierzchnia nie przekracza 30% terenu powierzchni terenu lub zabudowy przeznaczenia podstawowego;

5) budynku adaptowanym – oznacza budynek istniejący lub będący w ruinie, który może podlegać: przebudowie, remoncie, rozbiórce, odbudowie, rozbudowie lub nadbudowie oraz zmianie przeznaczenia zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla danego terenu;

6) powierzchni biologicznie czynnej – należy przez to rozumieć teren biologicznie czynny zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 2.
Ustalenia ogólne

§ 3. 1. Ustala się następujące przeznaczenie terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi:

1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej rezydencjonalnej oznaczone symbolami - 1MNr, 2MNr, 3MNr, 4MNr, 5MNr, 6MNr, 7MNr, 8MNr, 9MNr, 10MNr, 11MNr, 12MNr, 13MNr, 14MNr;

2) tereny zabudowy zagrodowej oznaczone symbolami – 1RM, 2RM, 3RM, 4RM;

3) tereny zabudowy usługowej oznaczone symbolami – 1U, 2U;

4) tereny zabudowy usługowej z zielenią towarzyszącą oznaczone symbolami – 1U/ZP;

5) tereny rolne, sadownictwa oznaczone symbolami – 1RL, 2RL, 3RL, 4RL;

6) tereny zieleni naturalnej oznaczone symbolami: 1ZN, 2ZN, 3ZN, 4ZN, 5ZN, 6ZN, 7ZN;

7) tereny zieleni urządzonej oznaczone symbolami – 1ZP, 2ZP, 3ZP, 4ZP, 5ZP, 6ZP, 7ZP,8ZP;

8) tereny lasów oznaczone symbolami – 1ZL, 2ZL, 3ZL;

9) tereny wód powierzchniowych oznaczone symbolami – 1WS, 2WS, 3WS;

10) tereny dróg wewnętrznych oznaczone symbolami: 1KDW;

11) tereny dróg publicznych oznaczone symbolami – 1KDL, 2KDL, 3KDL, 4KDL, 5KDL, 6KDL;

12) tereny ciągów pieszo-jezdnych oznaczone symbolem – 1KDJ.

§ 4. 1. W granicach planu zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się poprzez lokalizację nieprzekraczalnych linii zabudowy, ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy.

2. W granicach planu ustala się maksymalną wysokość obiektów budowlanych do 12 m z zastrzeżeniem maksymalnych wysokości budynków określonych w ustaleniach szczegółowych.

3. W granicach planu dopuszcza się podpiwniczenie budynków.

§ 5. Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

1. Odpowiednio do obowiązujących rozporządzeń wykonawczych do ustawy prawo ochrony środowiska w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu ustala się w granicach planu dopuszczalne poziomy hałasu:

1) jak dla terenów pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną – dla terenów oznaczonych symbolami MNr;

2) jak dla terenów zabudowy zagrodowej – dla terenów oznaczonych symbolem RM;

3) jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych – dla terenu oznaczonego symbolem U/ZP;

4) dla terenów oznaczonych symbolem U, w przypadku lokalizacji funkcji podlegających ochronie akustycznej, obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu właściwe dla tych funkcji, określone w przepisach odrębnych.

2. Teren planu, oznaczony odpowiednio na rysunku planu, objęty jest prawnymi formami ochrony przyrody w rozumieniu przepisów o ochronie przyrody – Obszarem Chronionego Krajobrazu Doliny Środkowej Łyny.

3. Działalność usługowa nie może powodować pogorszenia warunków zamieszkania i użytkowania sąsiednich budynków oraz lokali przeznaczonych na pobyt ludzi.

4. W granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Doliny Środkowej Łyny zakazuje się:

1) budowy nowych obiektów budowlanych w pasie 100 m od:

a) linii brzegów rzek, jezior i innych naturalnych zbiorników wodnych,

b) zasięgu lustra wody w sztucznych zbiornikach wodnych usytuowanych na wodach płynących przy normalnym poziomie piętrzenia określonym w pozwoleniu wodnoprawnym

- z wyjątkiem urządzeń wodnych oraz obiektów służących prowadzeniu racjonalnej gospodarki rolnej, leśnej lub rybackiej;

2) likwidowania naturalnych zbiorników wodnych, starorzeczy i obszarów wodno-błotnych;

3) dokonywania zmian stosunków wodnych, jeżeli służą innym celom niż ochrona przyrody lub zrównoważone wykorzystanie użytków rolnych i leśnych oraz racjonalna gospodarka wodna lub rybacka;

4) likwidowania i niszczenia zadrzewień śródpolnych, przydrożnych i nadwodnych, jeżeli nie wynikają one z potrzeb ochrony przeciwpowodziowej i zapewnienia bezpieczeństwa ruchu drogowego lub wodnego lub budowy, odbudowy, utrzymania, remontów lub naprawy urządzeń wodnych;

5) wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu, z wyjątkiem prac związanych z zabezpieczeniem przeciwsztormowym, przeciwpowodziowym lub przeciwosuwiskowym lub utrzymaniem, budową, odbudową, naprawą lub remontem urządzeń wodnych;

6) zabijania dziko występujących zwierząt, niszczenia ich nor, legowisk, innych schronień i miejsc rozrodu oraz tarlisk, złożonej ikry, z wyjątkiem amatorskiego połowu ryb oraz wykonywania czynności związanych z racjonalną gospodarką rolną, leśną, rybacką i łowiecką.

5. W granicach planu zakazuje się zmian w ukształtowaniu terenu powodujących pogorszenie stosunków wodnych na działkach sąsiednich.

6. W granicach planu dopuszcza się realizację melioracji wodnych do obsługi terenu oraz infrastruktury technicznej celu publicznego.

7. W granicach planu zakazuje się lokalizowania:

1) elektrowni wiatrowych;

2) obiektów lub zakładów stwarzających zagrożenia wystąpienia poważnej awarii przemysłowej;

3) obiektów lub zakładów stwarzających zagrożenia dla życia lub zdrowia ludzi.

8. W granicach planu zakazuje się lokalizowania inwestycji mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem inwestycji celu publicznego, zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony środowiska.

9. W granicach planu, ustala się możliwość lokalizowania inwestycji mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, dla których nie ma konieczności przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko zgodnie z przepisami odrębnymi lub wykonana ocena nie wykazała takiej konieczności.

§ 6. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

1. W wyznaczonych na rysunku planu strefach archeologicznej ochrony konserwatorskiej – zagospodarowanie terenu, prowadzenie badań i robót budowlanych oraz podejmowanie innych działań odbywa się na zasadach określonych w przepisach odrębnych dotyczących ochrony zabytków i opieki nad zabytkami oraz prawa budowlanego.

§ 7. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości oraz wydzielania działek budowlanych:

1. W granicach planu nie wyznacza się terenów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości.

2. Minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej powstałej w wyniku scalenia i podziału:

1) na terenach oznaczonych symbolami: 1MNr, 2MNr, 3MNr, 4MNr, 6MNr, 7MNr, 8MNr, 9MNr, 11MNr, 12MNr, 13MNr, 14MNr – 3000 m^2;

2) na terenach oznaczonych symbolami 5MNr i 10MNr – 2000 m^2;

3) na terenie oznaczonym symbolem: 1U/ZP – 1000 m^2.

3. Minimalna szerokość frontu nowo wydzielanej działki budowlanej powstałej w wyniku scalenia i podziału – 25 m.

4. Położenie granic działki budowlanej w stosunku do pasa drogowego w przedziale 70°–110°.

5. Dopuszcza się wydzielanie działek o innych parametrach niż określone w ust. 2–4:

1) pod lokalizację dróg wewnętrznych, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;

2) w przypadku regulacji granic pomiędzy sąsiednimi działkami;

3) w przypadku wydzielenia działki na poprawę warunków zagospodarowania działki sąsiedniej.

§ 8. 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, jak również wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

1. W granicach planu nie występują:

1) tereny zagrożone osuwaniem się mas ziemnych;

2) tereny szczególnego zagrożenia powodzią;

3) obszary przestrzeni publicznych wyznaczone w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.

2. Dla terenu objętego niniejszym planem nie wyznaczono krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym.

3. Obszar objęty planem położony jest w całości w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych 213 „Olsztyn” oraz w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych 205 „Subzbiornik Warmia”. W granicach planu zakazuje się obniżania lustra wody oraz działalności mogącej spowodować zanieczyszczenie wód głębinowych.

§ 9. Granice obszarów wymagających przekształceń i rekultywacji – nie występują.

§ 10. Ustalenia w zakresie zasad przebudowy, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej.

1. Budowę sieci i urządzeń infrastruktury technicznej należy realizować w liniach rozgraniczających dróg publicznych, dróg wewnętrznych oraz ciągów pieszo-jezdnych. Dopuszcza się realizację ww. sieci i urządzeń w granicach:

1) działek budowlanych, jeżeli nie uniemożliwiają one realizacji funkcji podstawowych i uzupełniających;

2) terenów zieleni urządzonej i terenów rolnych, sadownictwa pod warunkiem nienaruszania przepisów odrębnych dotyczących ochrony gruntów rolnych i leśnych oraz przepisów o ochronie przyrody – Obszaru Chronionego Krajobrazu Doliny Środkowej Łyny.

2. Ustala się zaopatrzenie w wodę do celów bytowych i przeciwpożarowych z gminnej sieci wodociągowej lub z ujęć własnych.

3. Ustala się odprowadzanie ścieków sanitarnych do sieci kanalizacji sanitarnej, przy czym do czasu jej realizacji dopuszcza się stosowanie rozwiązań indywidualnych zgodnie z przepisami odrębnymi.

4. Wody opadowe należy odprowadzać na teren nieutwardzony w granicach własnych nieruchomości, alternatywnie zezwala się na inne rozwiązania zgodne z warunkami określonymi przepisami prawa wodnego i budowlanego.

5. Zaopatrzenie w energię elektryczną ustala się z sieci elektroenergetycznych, w tym z nowo projektowanych stacji transformatorowych.

6. W granicach planu ustala się możliwość przebudowy lub skablowania istniejących linii elektroenergetycznych, o ile nie uniemożliwią one realizacji funkcji podstawowych i uzupełniających oraz pod warunkiem nienaruszania przepisów odrębnych dotyczących ochrony gruntów rolnych i leśnych oraz przepisów o ochronie przyrody – Obszaru Chronionego Krajobrazu Doliny Środkowej Łyny.

7. Kolizyjne odcinki istniejących linii elektroenergetycznych napowietrznych należy przebudować na zasadach przepisów odrębnych w tym dot. prawa energetycznego.

8. W zakresie zaopatrzenia w energię cieplną dopuszcza się stosowanie indywidualnych urządzeń grzewczych.

9. W granicach planu dopuszcza się budowę sieci i urządzeń telekomunikacyjnych.

10. W granicach planu gospodarkę odpadami, w tym odpadami niebezpiecznymi i innymi niż niebezpieczne, należy realizować zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 11. Ustalenia dotyczące zasad budowy systemów komunikacji:

1. Drogi i ciągi komunikacyjne.

Oznaczenie terenu	Funkcja komunikacyjna	Klasa techniczna	Szerokość pasa drogowego
1KDL	droga publiczna	-	zgodnie z rysunkiem planu
2KDL	droga publiczna	-	zgodnie z rysunkiem planu
3KDL	droga publiczna	-	zgodnie z rysunkiem planu
4KDL	droga publiczna	-	zgodnie z rysunkiem planu
5KDL	droga publiczna	-	zgodnie z rysunkiem planu
6KDL	droga publiczna	-	zgodnie z rysunkiem planu
1KDW	droga wewnętrzna	-	zgodnie z rysunkiem planu
1KDJ	ciąg pieszo-jezdny	-	zgodnie z rysunkiem planu

2. Miejsca parkingowe do obsługi terenu należy realizować w ilości:

1) dla terenów oznaczonych symbolem MNr – ustala się minimum 2 miejsca parkingowe na każdy lokal mieszkalny;

2) dla terenów oznaczonych symbolami: U, U/ZP – ustala się minimum 3 miejsca parkingowe na każde 100 m^2 powierzchni użytkowej usług.

3. W ramach ogólnej liczby miejsc do parkowania ustala się minimalną liczbę miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową:

1) na drogach publicznych, w strefach zamieszkania i w strefach ruchu — zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) w pozostałych przypadkach, jeżeli łączna liczba miejsc do parkowania na działce budowlanej wynosi co najmniej 30 — co najmniej 1 miejsce na każde rozpoczęte 30 miejsc do parkowania.

Rozdział 3.
Ustalenia szczegółowe

§ 12. Ustalenia dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej rezydencjonalnej oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1MNr, 2MNr, 3MNr, 4MNr, 5MNr, 6MNr, 7MNr, 8MNr, 9MNr, 10MNr, 11MNr, 12MNr, 13MNr, 14MNr.**

1. Przeznaczenie terenu podstawowe – wolnostojąca zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna rezydencjonalna.

2. Na terenach dopuszcza się:

1) realizację wiat grillowych;

2) realizację obiektów małej architektury;

3) realizację dojść oraz dojazdów do budynków;

4) realizację sieci i infrastruktury technicznej związanych z obsługą terenu;

5) realizację zieleni towarzyszącej.

3. W zakresie zagospodarowania terenów:

1) na jednej działce budowlanej dopuszcza się budowę jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego;

2) ustala się wskaźnik maksymalnej dopuszczalnej powierzchni zabudowy – 30%;

3) ustala się minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 50%;

4) ustala się wskaźnik intensywności zabudowy w przedziale od 0,05 do 0,8;

5) ustala się lokalizację zabudowy zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy określonymi na rysunku planu.

4. W zakresie kształtowania zabudowy ustala się:

1) wysokość budynków mieszkalnych jednorodzinnych rezydencjonalnych do trzech kondygnacji nadziemnych z trzecią kondygnacją w poddaszu użytkowym, od 6 do 12 m;

2) dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych rezydencjonalnych ustala się możliwość budowy jednej kondygnacji podziemnej;

3) dla każdego budynku mieszkalnego jednorodzinnego rezydencjonalnego dopuszcza się lokalną dominantę stanowiącą część budynku o wysokości do 15 m, jako wyjątek od wysokości określonej w pkt 1; powierzchnia zabudowy tej części nie może przekraczać 25% powierzchni zabudowy całego budynku;

4) przekrycia dachami dwu- lub wielospadowymi o kącie nachylenia głównych połaci dachowych w granicach 25° – 55°, krytych dachówką ceramiczną lub betonową w odcieniach czerwieni, z zastrzeżeniem pkt 6;

5) nakazuje się zastosowanie jednorodnego materiału i kolorystyki pokrycia połaci dachów stromych budynków znajdujących się w granicach działki budowlanej;

6) dopuszcza się dachy płaskie użytkowe lub zielone nad częściami budynku mieszkalnego jednorodzinnego rezydencjonalnego, których łączna powierzchnia zabudowy nie przekracza 50% powierzchni zabudowy całego budynku; do tych dachów nie stosuje się wymagań dotyczących geometrii i pokrycia określonych w pkt 4.

5. Na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej rezydencjonalnej ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej – 3000 m^2 na terenach oznaczonych symbolami: 1MNr, 2MNr, 3MNr, 4MNr, 6MNr, 7MNr, 8MNr, 9MNr, 11MNr, 12MNr, 13MNr, 14MNr oraz 2000 m^2 - na terenach oznaczonych symbolami 5MNr i 10MNr

6. W granicach planu dopuszcza się realizację melioracji wodnych do obsługi terenu oraz infrastruktury technicznej celu publicznego.

§ 13. Ustalenia dla terenów zabudowy zagrodowej oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1RM, 2RM, 3RM, 4RM.**

1. Przeznaczenie terenu podstawowe – zabudowa zagrodowa.

2. Na terenach dopuszcza się:

1) budowę wiat;

2) realizację obiektów małej architektury;

3) realizację dojść oraz dojazdów do budynków;

4) realizację sieci i infrastruktury technicznej związanych z obsługą terenu;

5) realizację zieleni urządzonej.

3. W zakresie zagospodarowania terenów:

1) na jednej działce budowlanej dopuszcza się budowę jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego, budynków: gospodarczych, inwentarskich i garażowych;

2) ustala się wskaźnik maksymalnej dopuszczalnej powierzchni zabudowy – 40%;

3) ustala się minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 30%;

4) ustala się wskaźnik intensywności zabudowy w przedziale od 0,1 do 0,8;

5) ustala się możliwość realizacji jednej kondygnacji podziemnej.

4. W zakresie kształtowania zabudowy ustala się:

1) dla istniejącej zabudowy ustala się możliwość: rozbiórki, remontu, rozbudowy, przebudowy, odbudowy i nadbudowy w rozumieniu właściwych przepisów budowlanych. Ustala się możliwość uzupełnienia zabudowy istniejącej;

2) wysokość budynków mieszkalnych jednorodzinnych do dwóch kondygnacji nadziemnych z drugą kondygnacją w poddaszu użytkowym, nie więcej niż 12 m;

3) wysokość budynków gospodarczych i inwentarskich do 9 m;

4) przekrycia dachami dwu- lub wielospadowymi (z wyłączeniem dachów namiotowych) o kącie nachylenia połaci dachowych w granicach 20° – 45° krytych dachówką ceramiczną, betonową lub blachodachówką w odcieniach czerwieni.

5. Na terenach zabudowy zagrodowej ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej - 3000 m^2.

6. Tereny wodno-błotne wraz z istniejącymi zakrzewieniami i zadrzewieniami w obszarach oznaczonych na rysunku planu symbolami:

1) 1RM – z buforem terenu wodno-błotnego;

2) 3RM – z łozowiskiem ze zbiornikiem wodnym; oraz wskazane zadrzewienia śródpolne podlegają ścisłej ochronie wynikającej z przepisów o ochronie przyrody – Obszaru Chronionego Krajobrazu Doliny Środkowej Łyny.

7. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 4RM ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy od strony zbiorników wodnych, zgodnie z rysunkiem planu, z uwzględnieniem warunków określonych w § 5 ust. 7 pkt 5 lit. a uchwały nr XXVI/606/17 Sejmiku Województwa Warmińsko-Mazurskiego z dnia 25 kwietnia 2017 r. w sprawie Obszaru Chronionego Krajobrazu Doliny Środkowej Łyny (Dz. Urz. Woj. Warm.-Maz. z 2017 r. poz. 2466).

8. W granicach planu dopuszcza się realizację melioracji wodnych do obsługi terenu oraz infrastruktury technicznej celu publicznego.

§ 14. Ustalenia dla terenów zabudowy usługowej, oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1U, 2U.**

1. Przeznaczenie terenu podstawowe – zabudowa usługowa.

2. Na terenach dopuszcza się:

1) realizację obiektów małej architektury;

2) realizację dojść oraz dojazdów do budynków;

3) realizację sieci i infrastruktury technicznej oraz miejsc postojowych związanych z obsługą terenu;

4) realizację zieleni towarzyszącej.

3. W zakresie zagospodarowania terenów:

1) ustala się wskaźnik maksymalnej dopuszczalnej powierzchni zabudowy – 30%;

2) ustala się minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 30%;

3) ustala się wskaźnik intensywności zabudowy w przedziale od 0,05 do 0,8;

4) ustala się możliwość realizacji jednej kondygnacji podziemnej;

5) ustala się lokalizację zabudowy zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy określonymi na rysunku planu.

4. W zakresie kształtowania zabudowy ustala się:

1) wysokość budynków usługowych do trzech kondygnacji nadziemnych z trzecią kondygnacją w poddaszu użytkowym, od 6 do 12 m;

2) przekrycia dachami dwu- lub wielospadowymi o kącie nachylenia głównych połaci dachowych w granicach 20° – 45°, krytych dachówką ceramiczną lub betonową w odcieniach czerwieni.

5. Dopuszcza się sytuowanie budynku bezpośrednio przy granicy działki budowlanej lub w zbliżeniu do tej granicy zgodnie z przepisami odrębnymi.

6. W granicach planu dopuszcza się realizację melioracji wodnych do obsługi terenu oraz infrastruktury technicznej celu publicznego.

§ 15. Ustalenia dla terenu zabudowy usługowej z zielenią towarzyszącą, oznaczonego symbolem**: 1U/ZP.**

1. Przeznaczenie podstawowe – zabudowa usługowa z zielenią towarzyszącą.

2. Na terenie dopuszcza się:

1) realizację obiektów małej architektury;

2) realizację sieci i infrastruktury technicznej związanych z obsługą terenu.

3. W zakresie zagospodarowania terenów:

1) ustala się wskaźnik maksymalnej dopuszczalnej powierzchni zabudowy – 60%;

2) ustala się minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 20%;

3) ustala się wskaźnik intensywności zabudowy w przedziale od 0,3 do 1,8.

4. W zakresie kształtowania zabudowy ustala się:

1) wysokość budynków, do trzech kondygnacji nadziemnych, nie więcej niż 12 m;

2) ustala się możliwość realizacji jednej kondygnacji podziemnej;

3) przekrycia dachami dwu- lub wielospadowymi o kącie nachylenia połaci dachowych w granicach 20° – 45°, krytych dachówką ceramiczną lub betonową w odcieniach czerwieni;

4) nakazuje się zastosowanie jednorodnego materiału i kolorystyki pokrycia dachów budynków znajdujących się w granicach działki budowlanej.

5. W granicach planu dopuszcza się realizację melioracji wodnych do obsługi terenu oraz infrastruktury technicznej celu publicznego.

§ 16. Ustalenia dla terenów rolnych, sadownictwa oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1RL, 2RL, 3RL, 4RL.**

1. Przeznaczenie terenu podstawowe – tereny rolne, sadownictwa.

2. Na terenach zakazuje się zabudowy budynkami.

3. Na terenach dopuszcza się:

1) realizację dojazdów do pól i gruntów zabudowy zagrodowej;

2) realizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej celu publicznego związanych z obsługą terenów.

4. Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami 2RL i 3RL zlokalizowana jest granica obszaru, na którym występuje zakaz realizacji obiektów budowlanych w sąsiedztwie naturalnych zbiorników wodnych - wynikający z przepisów o ochronie przyrody – Obszaru Chronionego Krajobrazu Doliny Środkowej Łyny.

5. Tereny wodno-błotne wraz z istniejącymi zakrzewieniami i zadrzewieniami w obszarach oznaczonych w rysunku planu symbolami:

1) 2RL – z łozowiskami i zbiornikiem astatycznym wraz z buforem terenu wodno-błotnego;

2) 3RL – z łozowiskami, zbiornikiem wodnym i zbiorowiskiem szuwarowym wraz z buforem terenu wodno-błotnego; oraz wskazane zadrzewienia śródpolne podlegają ścisłej ochronie wynikającej z przepisów o ochronie przyrody – Obszaru Chronionego Krajobrazu Doliny Środkowej Łyny.

6. W granicach planu dopuszcza się realizację melioracji wodnych do obsługi terenu oraz infrastruktury technicznej celu publicznego.

§ 17. Ustalenia dla terenów zieleni urządzonej oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1ZP, 2ZP, 3ZP, 4ZP, 5ZP, 6ZP, 7ZP, 8ZP.**

1. Przeznaczenie terenu podstawowe – zieleń urządzona.

2. Na terenach:

1) zakazuje się zabudowy obiektami budowlanymi, z wyjątkiem sieci i urządzeń dopuszczonych w pkt 2 oraz obiektów związanych z melioracjami dopuszczonymi w ust. 4;

2) dopuszcza się realizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej celu publicznego związanych z obsługą terenu.

3. Tereny wodno-błotne wraz z istniejącymi zakrzewieniami i zadrzewieniami w obszarach oznaczonych w rysunku planu symbolami:

1) 3ZP – z buforem terenu wodno-błotnego;

2) 4ZP – ze zbiornikiem astatycznym i zbiorowiskiem szuwarowym wraz z buforem terenu wodno-błotnego;

3) 6ZP – (1) ze zbiornikiem astatycznym ze zbiorowiskami szuwarowymi i (2) zbiornikiem astatycznym wraz z buforami terenów wodno-błotnych; podlegają ścisłej ochronie wynikającej z przepisów o ochronie przyrody – Obszaru Chronionego Krajobrazu Doliny Środkowej Łyny.

4. W granicach planu dopuszcza się realizację melioracji wodnych do obsługi terenu oraz infrastruktury technicznej celu publicznego.

§ 18. Ustalenia dla terenów zieleni naturalnej oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1ZN, 2ZN, 3ZN, 4ZN, 5ZN, 6ZN, 7ZN.**

1. Przeznaczenie terenu podstawowe – zieleń naturalna.

2. Na terenach:

1) zakazuje się zabudowy obiektami budowlanymi, z wyjątkiem obiektów dopuszczonych w pkt 2 i 3 oraz obiektów związanych z melioracjami dopuszczonymi w ust. 4;

2) dopuszcza się realizację budowli hydrotechnicznych związanych z obsługą terenów sąsiednich wraz z dojazdami;

3) dopuszcza się realizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej celu publicznego związanych z obsługą terenu.

3. Tereny wodno-błotne wraz z istniejącymi zakrzewieniami i zadrzewieniami w obszarach oznaczonych w rysunku planu symbolami:

1) 2ZN – z łozowiskami i zbiornikiem astatycznym oraz z buforem terenu wodno-błotnego;

2) 3ZN – ze zbiornikami astatycznymi i zbiorowiskami szuwarowymi oraz z buforami terenów wodno-błotnych;

3) 6ZN – ze zbiornikiem astatycznym i zbiorowiskiem szuwarowym oraz z buforem terenu wodno-błotnego; oraz wskazane zadrzewienia śródpolne podlegają ścisłej ochronie wynikającej z przepisów o ochronie przyrody – Obszaru Chronionego Krajobrazu Doliny Środkowej Łyny.

4. W granicach planu dopuszcza się realizację melioracji wodnych do obsługi terenu oraz infrastruktury technicznej celu publicznego.

§ 19. Ustalenia dla terenów lasów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1ZL, 2ZL, 3ZL.**

1. Przeznaczenie terenów podstawowe – lasy.

2. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1ZL, 2ZL, 3ZL mają zastosowanie przepisy o lasach.

3. W granicach planu dopuszcza się realizację melioracji wodnych do obsługi terenu oraz infrastruktury technicznej celu publicznego.

§ 20. Ustalenia dla terenów wód powierzchniowych oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1WS, 2WS, 3WS.**

1. Przeznaczenie terenu podstawowe – wody powierzchniowe śródlądowe.

2. Zbiornik 1WS obejmuje również zbiorowiska szuwarowe.

3. Zakazuje się zabudowy obiektami budowlanymi.

4. Teren podlega ścisłej ochronie wynikającej z przepisów o ochronie przyrody – Obszaru Chronionego Krajobrazu Doliny Środkowej Łyny.

§ 21. Ustalenia dla terenów dróg publicznych oznaczonych na rysunku planu symbolami**: 1KDL, 2KDL, 3KDL, 4KDL, 5KDL, 6KDL.**

1. Przeznaczenie terenu podstawowe –drogi publiczne.

2. Zasady użytkowania i zagospodarowania terenów:

1) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;

2) w ramach przeznaczenia dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej, chodników, ścieżek rowerowych i zieleni urządzonej, z zachowaniem przepisów odrębnych;

3) zagospodarowanie terenów należy realizować zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 22. Ustalenia dla terenu drogi wewnętrznej oznaczonego na rysunku planu symbolem**: 1KDW.**

1. Przeznaczenie terenu podstawowe –droga wewnętrzna.

2. Zasady użytkowania i zagospodarowania terenów:

1) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;

2) w ramach przeznaczenia dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej, chodników, ścieżek rowerowych i zieleni urządzonej, z zachowaniem przepisów odrębnych;

3) zagospodarowanie terenów należy realizować zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 23. Ustalenia dla terenu ciągu pieszo-jezdnego oznaczonego na rysunku planu symbolem**: 1KDJ.**

1. Przeznaczenie terenu podstawowe –ciąg pieszo-jezdn.

2. Zasady użytkowania i zagospodarowania terenów:

1) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;

2) w ramach przeznaczenia dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej, chodników, ścieżek rowerowych i zieleni urządzonej, z zachowaniem przepisów odrębnych;

3) zagospodarowanie terenów należy realizować zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 4.
Przepisy końcowe

§ 24. Lokalizacja inwestycji celu publicznego:

1. W granicach planu nie wyznacza się terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym.

2. Tereny oznaczone symbolami 1KDL, 2KDL, 3KDL, 4KDL, 5KDL i 6KDL stanowią tereny rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym.

§ 25. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 10%.

§ 26. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Dywity.

§ 27. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko-Mazurskiego.

Przewodnicząca
Rady Gminy Dywity
Dorota Pszczoła

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr xxxiv/228/26
Rady Gminy Dywity
z dnia 30 października 2026 r.

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA PÓŁNOCNEJ CZĘŚCI TERENU GMINY DYWITY W OBRĘBACH GEODEZYJNYCH: SĘTAL, NOWE WŁÓKI I PLUTKI - ETAP 2
SKALA 1: 2000



A



B

Załącznik nr 2 do uchwały nr XXXIV/228/26

Rady Gminy Dywity

z dnia 30 października 2026 r.

Rozstrzygnięcie Rady Gminy Dywity dotyczące sposobu rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla północnej części terenu Gminy Dywity w obrębach geodezyjnych: Sętal, Nowe Włóki i Plutki – ETAP II.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r. poz. 538, ze zm.), z uwzględnieniem art. 67 ust. 3 pkt 4 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.), Rada Gminy Dywity stwierdza, co następuje:

1. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko objęto obwieszczeniem z dnia 22 lipca 2026 r., w którym wyznaczono termin wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu w dniach od 30 lipca do 21 sierpnia 2026 r. oraz termin składania uwag do dnia 7 września 2026 r.

2. W wyznaczonym terminie do projektu planu wpłynęło pięć uwag.

3. W dniu 23 września 2026 r. Rada Gminy Dywity podjęła uchwałę Nr XXXII/217/26 zmieniającą uchwałę w sprawie przystąpienia do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla północnej części terenu Gminy Dywity w obrębach geodezyjnych: Sętal, Nowe Włóki i Plutki. Na podstawie dodanego § 3a dopuszczono sporządzanie i uchwalanie wyodrębnionych części miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w trzech etapach.

4. W wyniku analizy zakresu przestrzennego wniesionych uwag oraz przyjętego podziału obszaru opracowania planu na etapy ustalono, że wszystkie pięć uwag odnosi się do terenów objętych etapem III i nie dotyczy obszaru objętego etapem II, będącego przedmiotem niniejszej uchwały.

W związku z powyższym stwierdza się, że do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w zakresie objętym etapem II nie wniesiono uwag wymagających rozstrzygnięcia przez Radę Gminy Dywity. Uwagi odnoszące się do obszaru etapu III pozostają w dokumentacji prac planistycznych i zostaną uwzględnione w procedurze planistycznej dotyczącej tej części opracowania, zgodnie z obowiązującymi przepisami.

Przewodnicząca
Rady Gminy Dywity
Dorota Pszczoła

Załącznik nr 3 do uchwały nr XXXIV/228/26

Rady Gminy Dywity

z dnia 30 października 2026 r.

Rozstrzygnięcie Rady Gminy Dywity o sposobie realizacji zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla północnej części terenu Gminy Dywity w obrębach geodezyjnych: Sętal, Nowe Włóki i Plutki – ETAP II, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r. poz. 538, ze zm.), z uwzględnieniem przepisów przejściowych 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.), Rada Gminy Dywity określa sposób realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasady ich finansowania.

1. W granicach planu inwestycjami celu publicznego, w tym inwestycjami z zakresu infrastruktury technicznej należącymi do zadań własnych Gminy Dywity, są:

1. budowa i utrzymanie dróg publicznych oznaczonych symbolami: 1KDL, 2KDL, 3KDL, 4KDL, 5KDL, 6KDL;

2. budowa wodociągów i urządzeń wodociągowych;

3. budowa kanalizacji sanitarnej.

2. Realizacja inwestycji, o których mowa w pkt 1, następować będzie z wykorzystaniem możliwych do zastosowania rozwiązań technicznych i technologicznych, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa oraz w sposób zapewniający właściwą jakość wykonania. Dopuszcza się etapową realizację inwestycji.

3. Inwestycje z zakresu budowy dróg publicznych oraz infrastruktury technicznej mogą być realizowane i finansowane przez Gminę Dywity, a także przez podmioty prywatne, w tym inwestorów realizujących przedsięwzięcia na terenach objętych planem, na zasadach określonych w odrębnych przepisach, porozumieniach lub umowach zawieranych z Gminą Dywity albo właściwymi podmiotami.

4. W zakresie wynikającym z zawartych porozumień lub umów dopuszcza się realizację i finansowanie przez inwestorów prywatnych, w całości lub w części, budowy dróg publicznych, sieci wodociągowych, kanalizacji sanitarnej oraz związanej z nimi infrastruktury technicznej. Szczegółowy zakres rzeczowy, warunki realizacji, finansowania oraz ewentualnego przekazania wykonanej infrastruktury zostaną określone w odrębnych umowach, z uwzględnieniem obowiązujących przepisów prawa.

5. Finansowanie inwestycji należących do zadań własnych gminy, w zakresie nieobjętym finansowaniem przez inne podmioty, odbywać się będzie zgodnie z uchwalanym corocznie budżetem Gminy Dywity, z możliwością wykorzystania funduszy celowych krajowych i unijnych oraz innych dostępnych środków zewnętrznych. Realizacja i finansowanie tych inwestycji następować będą zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stosownie do możliwości budżetowych Gminy Dywity.

Przewodnicząca
Rady Gminy Dywity
Dorota Pszczoła

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr xxxiv/228/26
Rady Gminy Dywity
z dnia 30 października 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 (t.j. Dz.U. z 2026 r. poz. 538) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę