

UCHWAŁA NR
Rady Gminy Dywity
z dnia

**w sprawie uchwalenia zintegrowanego planu inwestycyjnego terenów usługowych
położonych w Spręcowie, gmina Dywity**

Na podstawie art. 20 ust. 1 oraz art. 27, w związku z art. 37ec ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zmianami) oraz art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 40 ze zmianami), Rada Gminy Dywity po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dywity, uchwała co następuje:

§ 1. Uchwała się Zintegrowany plan inwestycyjny terenów usługowych położonych w Spręcowie, gmina Dywity – stanowiący zmianę części Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu obejmującego obszar na wschód od drogi krajowej nr 51 w obrębach geodezyjnych Spręcowo i Sętał gmina Dywity, uchwalonego Uchwałą Rady Gminy Dywity Nr XLIII/306/14 z dnia 25 sierpnia 2014 r.

§ 2. Zakres i granice planu zostały określone w Uchwale Nr Rady Gminy Dywity z dnia 2024 r. w sprawie wyrażenia zgody na przystąpienie do sporządzenia zintegrowanego planu inwestycyjnego terenów usługowych położonych w Spręcowie, gmina Dywity

§ 3. Uchwalony plan składa się:

- 1) z tekstu stanowiącego treść niniejszej uchwały;
- 2) z rysunku planu w skali 1:1000 stanowiącego załącznik nr 1 do niniejszej uchwały, zatytułowanego Zintegrowany plan inwestycyjny terenów usługowych położonych w Spręcowie, gmina Dywity;
- 3) z rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu stanowiącego załącznik nr 2 do niniejszej uchwały;
- 4) z rozstrzygnięcia o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania stanowiącego załącznik nr 3 do niniejszej uchwały;
- 5) z danych przestrzennych zgodnie art. 67a ust. 5 ustawy stanowiących załącznik nr 4 do niniejszej uchwały.

Rozdział I

Ustalenia ogólne – dotyczące całego terenu.

§ 4. Przedmiotem ustaleń planu są:

- 1) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) przeznaczenie terenów określone symbolami:
 - UH-UA-PS - teren usług handlu lub usług biurowych i administracji lub składów i magazynów,
 - UH-UG-INS - teren usług handlu lub usług gastronomii lub stacji paliw płynnych,
 - KD – teren komunikacji drogowej publicznej,
 - I - teren infrastruktury technicznej,
 - ZP - teren zieleni urządzonej.
- 3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;
- 5) zasady kształtowania krajobrazu;
- 6) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej;
- 7) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 8) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy, minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej, maksymalny udział powierzchni zabudowy, maksymalna wysokość zabudowy, minimalna liczba i sposób realizacji miejsc do parkowania, w tym miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;

9) granice i sposoby 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;

10) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;

11) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;

12) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;

13) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;

14) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 5. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

1) linii rozgraniczającej tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania – należy przez to rozumieć linię obowiązującą, która nie może ulec przesunięciu w wyniku realizacji planu i która rozdziela tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

3) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć wyznaczoną na rysunku planu linię, przed którą w przestrzeni nie można sytuować obiektów budowlanych za wyjątkiem sieci i przyłączy infrastruktury technicznej, wjazdów i dojeżdżalni oraz miejsc postojowych;

4) terenie – należy przez to rozumieć teren wydzielony linią rozgraniczającą i oznaczony odrębnym symbolem;

5) przeznaczeniu – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które przeważa na danym terenie, zarówno w zakresie wykorzystania powierzchni terenu jak i kubatury;

6) przeznaczeniu uzupełniającym – należy przez to rozumieć inne rodzaje przeznaczenia niż podstawowe, mogące występować łącznie lub niezależnie, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe terenu;

7) usługach nieuciążliwych – należy przez to rozumieć działalność usługową lub produkcyjną nie zaliczaną do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska oraz działalność usługową lub produkcyjną nie powodującą pogorszenia warunków użytkowania nieruchomości położonych w sąsiedztwie oraz nie powodującą naruszenia standardów jakości środowiska mającego wpływ na zdrowie ludzi, w tym nie przekraczającą parametrów dopuszczalnych poziomów szkodliwych lub uciążliwych oddziaływań na środowisko poza obiektem usługowym tj.: emisji odorów, pyłów, dymów, hałasu, gromadzenia niebezpiecznych lub nieestetycznych materiałów oraz odpadów na otwartej przestrzeni.

§ 6. Rysunek planu obowiązuje w następującym zakresie ustaleń planu:

1) granic planu;

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

3) nieprzekraczalnych linii zabudowy;

4) przeznaczenia terenów określonych symbolami literowymi i cyfrowymi.

§ 7. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego zostały określone poprzez ustalenie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla poszczególnych terenów elementarnych zawartych w § 22 niniejszych ustaleń;

2) w zakresie wydzielenia nowych działek budowlanych obowiązuje zachowanie minimalnej powierzchni nowo wydzielanej działki budowlanej zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla terenów, przy czym dopuszcza się wydzielenie działek o mniejszych powierzchniach pod urządzenia infrastruktury technicznej, dojeżdżalni i dojazdy, a także w celu poprawy warunków zagospodarowania nieruchomości sąsiednich;

3) dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury z uwzględnieniem przepisów odrębnych oraz ustaleń zawartych w niniejszej uchwale;

4) ustala się zakaz lokalizowania tymczasowych obiektów budowlanych, w tym tymczasowych obiektów usługowo-handlowych, z wyjątkiem obiektów zaplecza budowy, chyba że ustalenia szczegółowe dla danego terenu elementarnego stanowią inaczej;

5) na obszarze planu wprowadza się zakaz składowania, magazynowania oraz przetwarzania różnego rodzaju odpadów, a także składowania na otwartej przestrzeni poza budynkiem usługowym lub produkcyjnym materiałów uznanych za niebezpieczne w myśl przepisów odrębnych;

6) w zakresie ogrodzeń od strony dróg publicznych wprowadza się zakaz realizacji ogrodzeń pełnych oraz ogrodzeń wykonanych z prefabrykowanych elementów żelbetowych;

7) ustala się następujące zasady dotyczące elewacji budynków:

- a) w zakresie kolorystyki elewacji obowiązuje zasada zachowania spójności kolorystycznej (wizualnej) na całym terenie inwestycji poprzez zastosowanie odcieni bieli, beżu, szarości (w tym grafit) oraz kolorów nawiązujących do tradycyjnej cegły ceramicznej,
- b) dopuszcza się zastosowanie kolorów charakterystycznych dla prowadzonej działalności usługowej (związanych ze znakiem firmowym) na powierzchni nie większej niż 20% powierzchni elewacji,
- c) dopuszcza się stosowanie na elewacjach okładzin drewnianych (lub drewnopodobnych), ceglanych (lub imitujących cegłę ceramiczną) oraz przeszkleń i płyt warstwowych.

9) w zakresie uniwersalnego projektowania plan ustala nakaz dostosowania przestrzeni publicznych oraz obiektów użyteczności publicznej do potrzeb osób o zróżnicowanych ograniczeniach mobilności i percepcji, w tym osób niepełnosprawnych oraz osób starszych, w szczególności poprzez minimalizowanie przeszkód lub ograniczeń architektonicznych, cyfrowych oraz informacyjno-komunikacyjnych.

§ 8. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

1) teren objęty planem położony jest poza obszarami objętymi prawnymi formami ochrony przyrody określonymi w przepisach o ochronie przyrody;

2) obowiązuje zakaz lokalizacji przedsięwzięć zaliczanych do mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego;

3) dopuszcza się lokalizację przedsięwzięć zaliczanych do mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska na zasadach określonych w przepisach odrębnych;

4) na obszarze planu wprowadza się zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym ryzyku lub zakładów o dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej w rozumieniu przepisów odrębnych, w tym dotyczących ochrony środowiska;

5) na obszarze planu wprowadza się zakaz lokalizacji spalarni odpadów oraz współspalarni odpadów;

§ 9. Zasady kształtowania krajobrazu:

1) w zakresie elementów przestrzennych wpływających na walory krajobrazowe zasady kształtowania krajobrazu zostały określone w § 7 poprzez ustalenie zakazów, dopuszczeń i ograniczeń w zabudowie i zagospodarowaniu terenów;

2) zasady kształtowania krajobrazu w zakresie ochrony walorów estetyczno-widokowych zostały określone w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów elementarnych zawartych w § 22 poprzez zapisy dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zasad kształtowania dachów i kolorystyki elewacji budynków.

§ 10. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej – w granicach planu nie występują obszary i obiekty objęte ochroną konserwatorską na podstawie przepisów o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

§ 11. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych – w granicach planu jako przestrzeń publiczną ustala się tereny przeznaczone pod drogi publiczne oznaczone symbolem KD.

§ 12. 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) tereny górnicze – nie występują;

2) obszary szczególnego zagrożenia powodzią – nie występują;

3) obszary zagrożone osuwaniem się mas ziemnych – nie występują;

4) krajobrazy priorytetowe określone w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa – brak audytu krajobrazowego oraz krajobrazów priorytetowych określonych w planie zagospodarowania przestrzennego województwa;

5) udokumentowany Główny Zbiornik Wód Podziemnych – nr 205 o nazwie „Subzbiornik Warmia” w odniesieniu do którego obowiązują przepisy odrębne;

6) udokumentowany Główny Zbiornik Wód Podziemnych – nr 213 o nazwie „Subzbiornik Olsztyn” w odniesieniu do którego obowiązują przepisy odrębne;

§ 13. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym:

1) w granicach planu nie wyznacza się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości zgodnie z przepisami o gospodarce nieruchomościami;

2) dla procedur scalania i podziału prowadzonych na podstawie przepisów o gospodarce nieruchomościami ustala się następujące parametry działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości:

a) minimalna szerokość frontu działki – 30,0 m;

b) minimalna powierzchnia działki – 1000 m²;

c) kąt położenia granicy działki w stosunku do pasa drogowego – zawarty w przedziale od 75 stopni do 105 stopni.

§ 14. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

1) wzdłuż granicy zachodniej terenu objętego planem wyznaczono pas zieleni izolacyjnej w stosunku do sąsiednich terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową, który należy zagospodarować poprzez nasadzenia zieleni wysokiej i niskiej o charakterze izolacyjnym;

2) w granicach planu zlokalizowane zbiorniki wodne występujące w obniżeniach terenu (oznaczone na rysunku planu symbolem ZP), które należy pozostawić jako powierzchnię biologicznie czynną z możliwością retencjonowania wód powierzchniowych.

§ 15. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

1) ustala się następujące ogólne zasady lokalizacji infrastruktury technicznej:

a) nakaz prowadzenia sieci infrastruktury technicznej jako podziemnej na zasadach określonych w przepisach odrębnych,

b) wszystkie sieci infrastruktury technicznej należy prowadzić w pasach dróg i ciągów komunikacyjnych, w przypadku lokalizacji sieci na terenach przeznaczonych pod zabudowę należy prowadzić je w maksymalnym zbliżeniu równoległe lub w sposób zbliżony do równoległego w odniesieniu do granic geodezyjnych działek lub linii rozgraniczających tereny elementarne,

c) wszystkie sieci i urządzenia infrastruktury technicznej należy lokalizować w sposób nie kolidujący z zabudową i zagospodarowaniem określonymi w § 22 ustaleń szczegółowych;

2) w zakresie lokalizacji urządzeń przeznaczonych do produkcji energii ze źródeł odnawialnych ustala się:

a) możliwość lokalizacji naziemnych instalacji fotowoltaicznych o mocy nie przekraczającej 1MW;

b) możliwość lokalizacji instalacji fotowoltaicznych na dachach budynków bez ograniczeń mocy maksymalnej;

c) lokalizację pomp ciepła na zasadach określonych w przepisach odrębnych;

d) zakaz lokalizacji urządzeń wykorzystujących energię wiatru.

3) w zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:

a) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej na zasadach określonych w przepisach odrębnych;

b) przy projektowaniu sieci wodociągowej należy uwzględniać wymagania dotyczące zaopatrywania w wodę do celów przeciwpożarowych zgodnie z przepisami odrębnymi;

c) dopuszcza się zaopatrzenie w wodę do celów przeciwpożarowych z indywidualnego ujęcia wody;

4) w zakresie odprowadzania ścieków sanitarnych ustala się:

a) obowiązek odprowadzenia ścieków bytowo – gospodarczych poprzez projektowaną sieć kanalizacji sanitarnej grawitacyjnej lub ciśnieniowej do gminnej oczyszczalni ścieków;

b) dla obiektów o ilości ścieków bytowych (komunalnych) nie przekraczających ilości 7,5 m³ / dobę dopuszcza się

zastosowanie rozwiązań przejściowych indywidualnych w postaci zbiorników bezodpływowych z obowiązkiem likwidacji zbiorników bezodpływowych w momencie stworzenia możliwości podłączenia do sieci kanalizacyjnej;

c) ścieki przemysłowe z zabudowy usługowej i produkcyjnej po oczyszczeniu zgodnie z przepisami odrębnymi na zasadach uzgodnionych z organami ochrony środowiska należy odprowadzić do sieci kanalizacji sanitarnej i dalej do oczyszczalni ścieków – dla obiektów nie przekraczających 7,5 m³/dobę ścieków przemysłowych dopuszcza się gromadzenie podczyszczonych ścieków w zbiornikach bezodpływowych z obowiązkiem wywożenia przez wyspecjalizowane przedsiębiorstwo do punktu zlewnego oczyszczalni ścieków.

8) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych ustala się:

a) wody opadowe i roztopowe z nawierzchni uszczelnionych dróg, parkingów i placów manewrowych należy odprowadzać zgodnie z przepisami odrębnymi, w tym przepisami prawa wodnego oraz przepisami dotyczącymi ochrony środowiska;

b) wody opadowe i roztopowe z powierzchni dachów należy odprowadzać poprzez lokalną sieć kanalizacji deszczowej do zbiornika retencyjnego, studni chłonnych lub zagospodarować w granicach własnych działki bez szkody dla gruntów sąsiednich zgodnie z przepisami odrębnymi;

c) dopuszcza się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z powierzchni dachów do sieci kanalizacji deszczowej zgodnie z przepisami odrębnymi;

9) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:

a) zaopatrzenie w energię elektryczną należy realizować z sieci elektroenergetycznej na zasadach określonych w przepisach odrębnych;

b) przebudowę ewentualnych kolizji urządzeń elektroenergetycznych z istniejącymi i projektowanymi elementami uzbrojenia lub zagospodarowania terenu należy wykonać na warunkach i zasadach określonych w przepisach odrębnych;

10) w zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się:

a) zaopatrzenie w gaz należy realizować z sieci gazowej na zasadach i warunkach określonych w przepisach odrębnych;

b) należy zachować odległości projektowanych urządzeń i obiektów budowlanych od istniejącej sieci gazowej zgodnie z przepisami odrębnymi;

c) przebudowę ewentualnych kolizji urządzeń i sieci gazowych z istniejącymi i projektowanymi elementami uzbrojenia lub zagospodarowania terenu należy wykonać na warunkach i zasadach określonych w przepisach odrębnych;

11) w zakresie wyposażenia w sieć telekomunikacyjną ustala się:

a) linie telekomunikacyjne należy projektować i realizować na zasadach określonych w przepisach odrębnych;

b) w przypadku kolizji projektowanych obiektów z urządzeniami telekomunikacyjnymi należy je przebudować i dostosować do projektowanego zagospodarowania terenu na zasadach określonych w przepisach odrębnych;

12) w zakresie zaopatrzenia w ciepło ustala się:

a) wykorzystanie indywidualnych źródeł ciepła produkujących energię ze źródeł odnawialnych takich jak: panele fotowoltaiczne, kolektory słoneczne, pompy ciepła;

b) dopuszcza się wykorzystanie konwencjonalnych indywidualnych źródeł ciepła o technologiach spalania paliw zapewniających zachowanie norm emisji określonych w przepisach odrębnych;

c) dopuszcza się zaopatrzenie w ciepło z sieci ciepłowniczej na zasadach i warunkach określonych w przepisach odrębnych;

13) w zakresie usuwania odpadów stałych ustala się:

a) gospodarkę odpadami należy realizować zgodnie z przepisami odrębnymi, w tym z zasadami określonymi w regulaminie utrzymania czystości i porządku w gminie;

b) zakaz unieszkodliwiania odpadów w granicach własnych działki lub terenu elementarnego.

§ 16. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

1) wzdłuż zachodniej granicy planu przebiega droga krajowa nr 51 w klasie technicznej GP (główna ruchu

przyspieszonego) – dla potrzeb obsługi komunikacyjnej terenów objętych planem wyznaczono pas drogi serwisowej, oznaczony symbolem 1KD, z której następowała będzie obsługa komunikacyjna poprzez powiązane drogi wewnętrzne;

2) włączenie drogi serwisowej 1KD do drogi krajowej nr 51 możliwe tylko i wyłącznie poprzez istniejące skrzyżowanie drogi krajowej nr 51 z drogą powiatową Spręcowo – Sętał (km 75+272,25);

3) wzdłuż północnej granicy planu przebiega droga powiatowa Spręcowo – Sętał – obsługa komunikacyjna poszczególnych terenów następowała będzie poprzez drogi wewnętrzne włączone do drogi powiatowej na zasadach określonych przez zarządcę drogi;

4) remontowane, przebudowywane, rozbudowywane oraz budowane systemy komunikacyjne powinny odpowiadać wymogom stawianym drogom pożarowym zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami;

3) miejsca do parkowania pojazdów zaopatrzone w kartę parkingową i sposób ich realizacji należy projektować i realizować w sposób i w liczbie określonej w przepisach odrębnych.

§ 17. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – nie ustala się sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§ 18. Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 12%.

§ 19. Zadania własne gminy z zakresu infrastruktury technicznej – w granicach planu nie przewiduje się zadań własnych gminy z zakresu infrastruktury technicznej.

§ 20. Inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym - w ramach zawartej umowy urbanistycznej przewiduje się realizację przez inwestora sieci wodociągowej i kanalizacji sanitarnej w celu podłączenia terenów zabudowy usługowej.

§ 21. Inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym – na terenie objętym planem nie przewiduje się inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym.

Rozdział II

Ustalenia szczegółowe – dotyczące poszczególnych terenów elementarnych.

§ 22. Dla terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi ustala się następujące warunki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

Symbol przeznaczenia terenu	Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu
1 UH-UA-PS	<ol style="list-style-type: none"> 1. Przeznaczenie: teren usług handlu lub usług biurowych i administracji lub składów i magazynów. 2. Przeznaczenie uzupełniające: teren produkcji energii lub komunikacji drogowej wewnętrznej lub infrastruktury technicznej. 3. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu: <ol style="list-style-type: none"> 1) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – 5000 m², przy czym dopuszcza się wydzielenie mniejszych działek pod tereny infrastruktury technicznej i komunikacji drogowej; 2) nieprzekraczalna linia zabudowy: <ol style="list-style-type: none"> a) od strony drogi krajowej (granica zachodnia): 10,0 m od zewnętrznej granicy pasa drogi 1KD i 2KD, b) od strony drogi powiatowej: 10,0 m od zewnętrznej granicy terenu 11, c) z pozostałych stron: zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu; 3) maksymalna wysokość zabudowy: <ol style="list-style-type: none"> a) dla budynków usług handlu nie więcej niż 14,0 m, dla budynków biurowych i administracji do 4 kondygnacji nadziemnych, jednak nie więcej niż 16,0 m, dla budynków składów i magazynów nie więcej niż 18,0 m, b) dla pozostałych obiektów budowlanych nie więcej niż 8,0 m, c) dla obiektów i urządzeń specjalnego przeznaczenia, jak: silosy, suwnice dźwigi itp. nie więcej niż 22,0 m;

	<ol style="list-style-type: none"> 4) w zakresie wykończenia i kolorystyki elewacji obowiązują ustalenia zawarte w § 7; 5) geometria dachów: dachy płaskie lub dachy dwuspadowe o nachyleniu do 25 stopni; 6) kolorystyka pokrycia dachów: odcienie czerwieni, brązu lub szarości, przy czym dla dachów płaskich nie ustala się kolorystyki pokrycia dachu; 7) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,60; 8) minimalna i maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: od 0,20 do 1,10; 9) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,10, przy czym dopuszcza się kompensowanie powierzchni biologicznie czynnej w ramach terenów zieleni urządzonej ZP; 10) miejsca do parkowania należy lokalizować w granicach działki budowlanej w liczbie nie mniejszej niż: <ol style="list-style-type: none"> a) 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 200 m² powierzchni użytkowej usług, baz, składów i magazynów albo 1 miejsce postojowe na 4 zatrudnionych, b) plus 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni sprzedaży; 11) dopuszcza się lokalizację wolnostojących naziemnych instalacji fotowoltaicznych o mocy nie przekraczającej 1 MW lub instalacji fotowoltaicznych montowanych na budynkach bez ograniczeń mocy łącznej.
1UH-UG-INS	<ol style="list-style-type: none"> 1. Przeznaczenie: teren usług handlu lub usług gastronomii lub stacji paliw płynnych. 2. Przeznaczenie uzupełniające: teren produkcji energii lub komunikacji drogowej wewnętrznej lub infrastruktury technicznej. 3. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu: <ol style="list-style-type: none"> 1) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – 3000 m², przy czym dopuszcza się wydzielenie mniejszych działek pod tereny infrastruktury technicznej i komunikacji drogowej; 2) nieprzekraczalna linia zabudowy: <ol style="list-style-type: none"> a) od strony drogi krajowej (granica zachodnia): 10,0 m od zewnętrznej granicy pasa drogi KD, b) od strony drogi powiatowej : 10,0 m od zewnętrznej granicy terenu 11, c) z pozostałych stron: zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu; 3) maksymalna wysokość zabudowy: <ol style="list-style-type: none"> a) dla budynków usług handlu nie więcej niż 10,0 m, dla budynków usług gastronomii do 3 kondygnacji nadziemnych, jednak nie więcej niż 12,0 m, dla budynków stacji paliw płynnych nie więcej niż 10,0 m, b) dla pozostałych obiektów budowlanych nie więcej niż 6,0 m, c) dla pylonu reklamowego (wspólnego dla całego terenu objętego planem) nie więcej niż 25,0 m; 4) w zakresie wykończenia i kolorystyki elewacji obowiązują ustalenia zawarte w § 7; 5) geometria dachów: dachy płaskie lub dachy dwuspadowe o nachyleniu do 25 stopni; 6) kolorystyka pokrycia dachów: odcienie czerwieni, brązu lub szarości, przy czym dla dachów płaskich nie ustala się kolorystyki pokrycia dachu; 7) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,60; 8) minimalna i maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: od 0,10 do 0,80; 9) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,20;

	<p>10) miejsca do parkowania należy lokalizować w granicach działki budowlanej w liczbie nie mniejszej niż:</p> <p>a) 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 200 m² powierzchni użytkowej usług albo 1 miejsce postojowe na 4 zatrudnionych,</p> <p>b) plus 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni sprzedaży;</p> <p>11) dopuszcza się lokalizację instalacji fotowoltaicznych montowanych na budynkach bez ograniczeń mocy łącznej.</p>
1I	<p>1. Przeznaczenie: teren infrastruktury technicznej. W ramach przeznaczenia terenu ustala się lokalizację urządzeń i sieci infrastruktury technicznej wzdłuż drogi powiatowej.</p> <p>2. Przeznaczenie uzupełniające: nie ustala się.</p> <p>3. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:</p> <p>1) obowiązuje zakaz zabudowy obiektami kubaturowymi;</p> <p>2) dopuszcza się urządzenie ścieżki pieszej lub rowerowej;</p> <p>3) dopuszcza się lokalizację zjazdów z drogi powiatowej.</p>
1KD, 2KD	<p>1. Przeznaczenie: teren komunikacji drogowej publicznej. Teren przewidziany na budowę drogi (serwisowej) publicznej w klasie technicznej drogi dojazdowej D.</p> <p>2. Przeznaczenie uzupełniające: nie ustala się.</p> <p>3. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:</p> <p>1) obowiązuje zakaz zabudowy obiektami kubaturowymi;</p> <p>2) dopuszcza się urządzenie ścieżki pieszej lub rowerowej;</p> <p>3) dopuszcza się lokalizację urządzeń i sieci infrastruktury technicznej;</p> <p>4) maksymalna wysokość urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej (oświetlenie) nie więcej niż 8,0 m.</p>
3KD	<p>1. Przeznaczenie: teren komunikacji drogowej publicznej. Teren przewidziany na poszerzenie drogi publicznej (powiatowej) w klasie technicznej drogi lokalnej L.</p> <p>2. Przeznaczenie uzupełniające: nie ustala się.</p> <p>3. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:</p> <p>1) obowiązuje zakaz zabudowy obiektami kubaturowymi;</p> <p>2) dopuszcza się urządzenie ścieżki pieszej lub rowerowej;</p> <p>3) dopuszcza się lokalizację urządzeń i sieci infrastruktury technicznej;</p> <p>4) maksymalna wysokość urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej (oświetlenie) nie więcej niż 8,0 m.</p>
1ZP, 2ZP, 3ZP	<p>1. Przeznaczenie: teren zieleni urządzonej.</p> <p>2. Przeznaczenie uzupełniające: nie ustala się.</p> <p>3. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:</p> <p>1) obowiązuje zakaz zabudowy obiektami kubaturowymi;</p> <p>2) dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury służących rekreacji i utrzymaniu porządku;</p>

	<p>3) maksymalna wysokość obiektów małej architektury nie więcej niż 4,0 m;</p> <p>4) dopuszcza się lokalizację zbiorników retencyjnych przyjmujących wody opadowe z terenów sąsiednich.</p>
4ZP	<p>1. Przeznaczenie: teren zieleni urządzonej. W ramach przeznaczenia terenu należy zrealizować kompleksowe nasadzenia szpalerowe zieleni wysokiej i niskiej o charakterze izolacyjnym.</p> <p>2. Przeznaczenie uzupełniające: nie ustala się.</p> <p>3. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:</p> <p>1) obowiązuje zakaz zabudowy obiektami kubaturowymi;</p> <p>2) dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury służących rekreacji i utrzymaniu porządku;</p> <p>3) maksymalna wysokość obiektów małej architektury nie więcej niż 4,0 m.</p>

Rozdział III

Ustalenia końcowe.

§ 24. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Dywity.

§ 25. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko – Mazurskiego.

Przewodniczący Rady Gminy

UZASADNIENIE

Uzasadnienie sporządzone zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977).

1) Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

Zintegrowany plan inwestycyjny został sporządzony na na wspólny wniosek inwestorów: p. Tomasza Sochy reprezentującego ELKABEL INWESTOR BIS Sp. z o.o. z Lublina i p. Roberta Karczewskiego reprezentującego R-RENTAL z Łodzi. Po sprawdzeniu kompletności wniosku przez Wójta, Rada Gminy Dywity podjęła uchwałę w sprawie wyrażenia zgody na przystąpienie do sporządzenia zintegrowanego planu inwestycyjnego terenów usługowych położonych w Spręcowie, gmina Dywity (Uchwała Nr Rady Gminy Dywity z dnia).

Zintegrowany plan inwestycyjny stanowi zmianę Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu obejmującego obszar na wschód od drogi krajowej nr 51 w obrębach geodezyjnych Spręcowo i Sętał gmina Dywity, uchwalonego Uchwałą Rady Gminy Dywity Nr XLIII/306/14 z dnia 25 sierpnia 2014 r.

Większość terenów położonych w granicach planu stanowi własność prywatną, tylko w niewielkiej części są grunty stanowiące własność Gminy Dywity oraz Skarbu Państwa (drogi). Plan obejmuje tereny niezabudowane, przeznaczone w obecnym planie miejscowym pod zabudowę usługową, mieszkalno-usługową i zieleni. Rozwiązania przyjęte w zintegrowanym planie inwestycyjnym nie naruszają zapisów zawartych w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Dywity – tereny zabudowy mieszkalno-usługowej.

Ustalenia planu spełniają wymagania art. 1 ust 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym poprzez między innymi: określenie wymagań ładu przestrzennego w ustaleniach szczegółowych dla terenu elementarnego, określenie walorów architektonicznych i krajobrazowych poprzez wskazanie zasad ochrony oraz zasad kształtowania krajobrazu, określenie wymagań ochrony środowiska oraz wymagań ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej poprzez ustalenie zasad ochrony.

W ustaleniach planu uwzględniono również walory ekonomiczne przestrzeni oraz prawo własności, a także potrzeby interesu publicznego. Udział społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego został zagwarantowany w sposób zwyczajowo przyjęty w gminie Dywity oraz poprzez użycie środków komunikacji elektronicznej.

Wójt Gminy Dywity, jako organ sporządzający projekt planu zważył interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne.

Kształtowanie struktur przestrzennych i nowej zabudowy, uwzględnia wymagania ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walory ekonomiczne przestrzeni. W związku z powyższym plan spełnia wymogi ustawowe.

2) Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, wraz z datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2:

Przedmiotowy plan jest zgodny z wynikami analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy dla której Rada Gminy Dywity podjęła Uchwałę Nr XXVII/186/17 z dnia 14 lutego 2017 r. w sprawie przyjęcia „Analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Dywity”.

3) Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy:

Teren objęty planem stanowi w większości własność prywatną, w niewielkiej części własność Gminy Dywity i Skarbu Państwa. Jest położony w zakresie dostępu do infrastruktury technicznej (kanalizacja sanitarna, gaz, woda, energia, telekomunikacja). W zakresie komunikacji obsługa terenów planu będzie następowała poprzez drogę powiatową

oraz drogę serwisową podłączoną poprzez istniejące skrzyżowanie do drogi krajowej nr 51 granicząca z terenem planu od strony zachodniej.

W granicach planu nie przewiduje się zadań własnych gminy z zakresu infrastruktury technicznej, czyli związanych z finansowaniem przez Gminę ze środków publicznych. W zakresie inwestycji uzupełniającej została podpisana umowa urbanistyczna Nr , w której inwestorzy zobowiązują się do wykonania i przekazania na rzecz Gminy Dywity następujących elementów infrastruktury technicznej:

Wobec powyższego teren objęty planem posiada optymalne predyspozycje do przeznaczenia pod funkcje przewidziane planem, co skutkować będzie zwiększeniem wpływów do budżetu gminy.