

**Uchwała
Rady Gminy Dywity
z dnia r.**

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obrębie geodezyjnym Sętań, gmina
Dywity – etap 1.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2020 r., poz. 713 z późn. zm.) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r., poz. 293 z późn. zm.) po stwierdzeniu, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w obrębie geodezyjnym Sętań, gmina Dywity, nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dywity uchwalonego Uchwałą Nr XIII/131/19 Rady Gminy Dywity z dnia 28 listopada 2019 r., uchwała się, co następuje:

**Rozdział 1
Przepisy ogólne**

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

2. Ustalenia planu stanowią treść niniejszej uchwały.

§ 2. 1. Granice planu określa uchwała nr XVIII/178/20 Rady Gminy Dywity z dnia 28 maja 2020 r. w sprawie przystąpienia do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obrębie geodezyjnym Sętań, gmina Dywity, zmieniona uchwałą nr XIX/187/20 Rady Gminy Dywity z dnia 26 czerwca 2020 r. zmieniającą uchwałę w sprawie przystąpienia do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obrębie geodezyjnym Sętań, gmina Dywity.

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 oraz o sposobie realizacji i zasadach finansowania zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy,
- 3) załącznik nr 3 – dane przestrzenne do niniejszego planu miejscowego, wymagane przepisami 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) strefy ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego,
- 5) zieleni izolacyjnej w ramach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- 6) przeznaczenia terenów określonych numerem i symbolem.

4. Oznaczenia wynikające z przepisów odrębnych: Obszar w granicach planu położony jest w całości na terenie Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 213 „Olsztyn” oraz Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 205 „Subzbiornik Warmia”.

5. Pozostałe oznaczenia graficzne na rysunku planu, nie wymienione w ust. 3, mają charakter informacyjny.

6. Ileż 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 ścian budynku, z pominięciem: loggii, balkonów, wykuszy wysuniętych poza obrys budynku mniej niż 2,0 m oraz elementów wejść do budynków (schody, podesty, pochylnie dla niepełnosprawnych), jak również obiektów: czasowego gromadzenia odpadów, dozoru posesji od linii rozgraniczających tereny komunikacji lub innych obiektów i urządzeń,
- 3) powierzchni biologicznie czynnej – należy przez to rozumieć teren biologicznie czynny zgodnie z przepisami odrębnymi,

- 4) zieleń wysoka – należy przez to rozumieć drzewa i krzewy o wysokości powyżej 3,5 m.

Rozdział 2 Ustalenia ogólne

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

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczone symbolami – 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN.
- 2) teren zabudowy usługowo – mieszkaniowej oznaczony symbolem – 1U/MN.
- 3) tereny zabudowy usługowej oznaczone symbolami – 1U.
- 4) teren zabudowy zagrodowej – 1RM.
- 5) tereny zieleni urządzonej oznaczone symbolami – 1ZU, 2ZU, 3ZU, 4ZU, 5ZU.
- 6) tereny zieleni nieurządzonej oznaczone symbolami – 1ZN, 2ZN.
- 7) tereny lasów oznaczone symbolami – 1ZL, 2ZL, 3ZL, 4ZL.
- 8) teren zieleni izolacyjnej oznaczony symbolem – 1ZI.
- 9) teren rolny oznaczony symbolem – 1RL.
- 10) tereny wód śródlądowych powierzchniowych oznaczone symbolami – 1WS, 2WS.
- 11) teren infrastruktury technicznej oznaczony symbolem – 1IT.
- 12) teren zespołu parkingowego – 1KP.
- 13) tereny dróg wewnętrznych oznaczone symbolami – 1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW, 5KDW, 6KDW, 7KDW, 8KDW, 9KDW, 10KDW, 11KDW, 12KDW.
- 14) teren ciągów pieszo – jezdnych oznaczone symbolami – 1KPJ, 2KPJ.

§ 4. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.

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 10 m, z zastrzeżeniem maksymalnych wysokości budynków określonych w ustaleniach szczegółowych.
3. W granicach planu dopuszcza się podpiwniczenie budynków.
4. W granicach planu warunki sytuowania i rozmieszczania reklam regulują przepisy odrębne.
5. Zakazuje się stosowania reklam, tablic reklamowych, urządzeń reklamowych i szyldów emitujących pulsacyjne światło.
6. Zagospodarowanie terenu należy realizować z uwzględnieniem uniwersalnego projektowania zgodnie z przepisami odrębnymi.
7. Ogrodzenia działek budowlanych od strony dróg publicznych i wewnętrznych należy kształtować do maksymalnej wysokości 1,8 m od poziomu terenu, w formie konstrukcji ażurowych (minimum 50% linii pogodzenia), z wykluczeniem stosowania w wypełnieniach przęseł ogrodzenia materiałów prefabrykowanych z betonu oraz żelbetowych.

§ 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 hałas:
 - 1) jak dla terenów pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną dla terenów oznaczonych symbolem MN,
 - 2) jak dla terenów na cele mieszkaniowo - usługowe dla terenu oznaczonego symbolem U/MN,
 - 3) jak dla terenów zabudowy zagrodowej dla terenu oznaczonego symbolem 1RM,
 - 4) jak dla terenów przeznaczonych na cele rekreacyjno – wypoczynkowe dla terenów oznaczonych symbolem ZU.

2. Teren planu znajduje się poza formami ochrony przyrody.
3. W granicach planu zakazuje się zmian w ukształtowaniu terenu powodujących pogorszenie stosunków wodnych na działkach sąsiednich.
4. 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.
5. 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.
6. 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.

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

1. W wyznaczonej na rysunku planu strefie 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:

1. W granicach planu nie wyznacza się terenów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości.
2. W przypadku rozpoczęcia procedury scalenia i podziału wyznacza się następujące parametry:
 - 1) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej na terenach oznaczonych symbolem:
 - a) 1MN, 2MN, 3MN i 4MN - 3000 m²,
 - b) 5MN – 2500 m²,
 - c) 1U/MN – 1500 m²,
 - d) 1U – 1500 m².
 - 2) minimalna szerokość frontu nowo wydzielanej działki budowlanej dla terenów: 1MN, 2MN, 3MN i 4MN – 30 m,
 - 3) minimalna szerokość frontu nowo wydzielanej działki budowlanej dla terenów: 5MN, 1U/MN, 1U – 25 m,
 - 4) położenie granic działki budowlanej w stosunku do pasa drogowego w przedziale 70° ÷ 110°.
3. Dopuszcza się wydzielanie działek o innych parametrach niż określone w ust. 2:
 - 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,
 - 4) minimalna szerokość frontu nowo wydzielanej działki budowlanej na zakończeniu drogi sięgaczowej - 15 m.

§ 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 górnicze,
 - 2) tereny zagrożone osuwaniem się mas ziemnych,
 - 3) tereny szczególnego zagrożenia powodzią,
 - 4) obszary przestrzeni publicznych wyznaczone w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.

2. Dla terenu objętego niniejszym planem w planie zagospodarowania przestrzennego województwa nie wskazano krajobrazów priorytetowych oraz nie wykonano audytu krajobrazowego.
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. Ustalenia w zakresie zasad przebudowy, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej.

1. Budowę sieci i urządzeń infrastruktury technicznej należy realizować w liniach rozgraniczających dróg wewnętrznych. Dopuszcza się realizację ww. sieci i urządzeń w granicach:
 - 1) działek budowlanych jeżeli nie ograniczają one realizacji funkcji terenu,
 - 2) terenów parkowych, terenów zieleni urządzonej i terenów rolnych pod warunkiem nie naruszania przepisów odrębnych dotyczących ochrony gruntów rolnych i leśnych.
2. Ustala się zaopatrzenie w wodę do celów bytowych i przeciwpożarowych z gminnej sieci wodociągowej.
3. Ustala się odprowadzanie ścieków sanitarnych do sieci kanalizacji sanitarnej. Do czasu zrealizowania sieci kanalizacji sanitarnej dopuszcza się stosowanie szczelnych zbiorników lub indywidualnych oczyszczalni ekologicznych.
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. Zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się z sieci elektroenergetycznych, w tym z nowo projektowanych stacji transformatorowych.
6. W granicach planu ustala się możliwość przebudowy lub skablowanie istniejących linii elektroenergetycznych, o ile nie uniemożliwią one realizacji funkcji terenu oraz pod warunkiem nie naruszania przepisów odrębnych dotyczących ochrony gruntów rolnych i leśnych.
7. W zakresie zaopatrzenia w energię ciepłą dopuszcza się stosowanie indywidualnych urządzeń grzewczych o wysokiej sprawności, które przy wytwarzaniu energii cieplnej nie będą powodowały przekroczenia dopuszczalnych zawartości substancji szkodliwych w powietrzu zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.
8. W granicach planu dopuszcza się budowę sieci i urządzeń telekomunikacyjnych zgodnie z przepisami odrębnymi.
9. W granicach planu gospodarkę odpadami należy realizować zgodnie z przepisami odrębnymi.
10. W granicach planu dopuszcza się budowę sieci gazowej wraz z przyłączami i urządzeniami towarzyszącymi zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 10. Ustalenia dotyczące zasad budowy systemów komunikacji:

1. Drogi i ciągi komunikacyjne.

Oznaczenie terenu	Funkcja komunikacyjna	Szerokość pasa drogowego
1KDW	droga wewnętrzna	min. 16 m
2KDW	droga wewnętrzna	min. 20 m
3KDW	droga wewnętrzna	min. 20 m
4KDW	droga wewnętrzna	min. 20 m
5KDW	droga wewnętrzna	min. 20 m
6KDW	droga wewnętrzna	min. 20 m
7KDW	droga wewnętrzna	min. 20 m
8KDW	droga wewnętrzna	min. 20 m
9KDW	droga wewnętrzna	min. 20 m
10KDW	droga wewnętrzna	min. 20 m
11KDW	droga wewnętrzna	min. 20 m
12KDW	droga wewnętrzna	min. 20 m
1KPJ	ciąg pieszo - jezdny	min. 12 m
2KPJ	ciąg pieszo - jezdny	min. 10 m

2. Miejsca parkingowe do obsługi terenu należy realizować w ilości:
 - 1) dla terenów oznaczonych symbolem: MN, U/MN – ustala się minimum 2 miejsca parkingowe na każdy lokal mieszkalny,
 - 2) dla terenów oznaczonych symbolami: U/MN, U, ZU – ustala się minimum 3 miejsca parkingowe na każde 100 m² powierzchni użytkowej usług,
3. Miejsca parkingowe należy zabezpieczyć w granicach działek budowlanych, do których inwestor ma tytuł prawny.

4. W granicach planu minimalną liczbę miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 11. Ustalenia dotyczące tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów – w granicach planu nie ustala się tymczasowego zagospodarowania terenu, z wyjątkiem obiektów związanych z zapleczem budowy.

Rozdział 3 Ustalenia szczegółowe

§ 12. Ustalenia dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1MN i 2MN**.

1. Przeznaczenie terenu – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.
2. W ramach przeznaczenia terenu dopuszcza się:
 - 1) realizację wiat,
 - 2) realizację obiektów małej architektury,
 - 3) realizację niewyznaczonych na rysunku planu dojazdów oraz dojazdów do budynków,
 - 4) realizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej związanych z obsługą terenu,
 - 5) realizację zieleni towarzyszącej w tym zieleni izolacyjnej.
3. W zakresie zagospodarowania terenów:
 - 1) na każdej działce budowlanej dopuszcza się budowę jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego,
 - 2) na każdej działce budowlanej dopuszcza się budowę jednego budynku gospodarczego, portierni oraz garażowego,
 - 3) dopuszcza się realizację budynku mieszkalnego jednorodzinnego oraz budynku gospodarczego lub garażowego w jednej bryle,
 - 4) ustala się wskaźnik maksymalnej dopuszczalnej powierzchni zabudowy – 30%,
 - 5) ustala się minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 50%,
 - 6) ustala się wskaźnik intensywności zabudowy w przedziale od 0,04 do 0,8,
 - 7) ustala się lokalizację zabudowy zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy określonymi na rysunku planu,
 - 8) ustala się realizację zieleni izolacyjnej od drogi oznaczonej symbolem 1KDW w ramach przeznaczenia terenu, zgodnie z rysunkiem planu.
4. W zakresie kształtowania zabudowy ustala się:
 - 1) wysokość budynków mieszkalnych jednorodzinnych do dwóch kondygnacji nadziemnych z drugą kondygnacją w poddaszu użytkowym, do 10 m,
 - 2) wysokość budynków gospodarczych, portierni i garażowych – jedna kondygnacja nadziemna, do 6 m,
 - 3) przekrycia dachami dwu - lub wielospadowymi o kącie nachylenia głównych połaci dachowych w granicach 30° – 45°, krytych dachówką: ceramiczną, z łupka lub betonową w odcieniach czerwieni lub brązu.
 - 4) dopuszcza się przekrycia dachami płaskimi łączników pomiędzy budynkami mieszkalnymi a budynkami gospodarczymi lub garażowymi,
 - 5) nakazuje się zastosowanie jednorodnego materiału i kolorystyki pokrycia dachów budynków znajdujących się w granicach działki budowlanej,
 - 6) ustala się możliwość przekrycia do 50% części zabudowy budynków mieszkalnych jednorodzinnych płaskimi dachami użytkowymi lub zielonymi,
 - 7) dopuszcza się realizację piwnic.
5. Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej – 3000 m².
6. Ustala się dostęp komunikacyjny:

- 1) dla terenu oznaczonego symbolem 1MN z drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem 1KDW i 2KDW,
- 2) dla terenu oznaczonego symbolem 2MN z dróg wewnętrznych oznaczonych symbolami: 3KDW, 4KDW, 5KDW, 6KDW, 7KDW i 8KDW,
- 3) zakazuje się realizacji zjazdów z terenu 2MN na drogę wewnętrzną oznaczoną symbolem 1KDW.

§ 13. Ustalenia dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonych na rysunku planu symbolami: **3MN i 4MN**.

1. Przeznaczenie terenu – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.
2. W ramach przeznaczenia terenu dopuszcza się:
 - 1) realizację wiat,
 - 2) realizację obiektów małej architektury,
 - 3) realizację niewyznaczonych na rysunku planu dojazdów oraz dojazdów do budynków,
 - 4) realizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej związanych z obsługą terenu,
 - 5) realizację zieleni towarzyszącej.
3. W zakresie zagospodarowania terenów:
 - 1) na każdej działce budowlanej dopuszcza się budowę jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego,
 - 2) na każdej działce budowlanej dopuszcza się budowę jednego budynku gospodarczego, portierni oraz garażowego,
 - 3) dopuszcza się realizację budynku mieszkalnego jednorodzinnego oraz budynku gospodarczego lub garażowego w jednej bryle,
 - 4) ustala się wskaźnik maksymalnej dopuszczalnej powierzchni zabudowy – 30%,
 - 5) ustala się minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 50%,
 - 6) ustala się wskaźnik intensywności zabudowy w przedziale od 0,04 do 0,8,
 - 7) 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 do dwóch kondygnacji nadziemnych z drugą kondygnacją w poddaszu użytkowym, do 10 m,
 - 2) wysokość budynków gospodarczych, portierni i garażowych – jedna kondygnacja nadziemna, do 6 m,
 - 3) przekrycia dachami dwu - lub wielospadowymi o kącie nachylenia głównych połaci dachowych w granicach 30° – 45°, krytych dachówką: ceramiczną, z łupka lub betonową w odcieniach czerwieni lub brązu,
 - 4) dopuszcza się przekrycia dachami płaskimi łączników pomiędzy budynkami mieszkalnymi a budynkami gospodarczymi lub garażowymi,
 - 5) nakazuje się zastosowanie jednolitego materiału i kolorystyki pokrycia dachów budynków znajdujących się w granicach działki budowlanej,
 - 6) ustala się możliwość przekrycia do 50% części zabudowy budynków mieszkalnych jednorodzinnych płaskimi dachami użytkowymi lub zielonymi,
 - 7) dopuszcza się realizację piwnic.
5. Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej – 3000 m².
6. Ustala się dostęp komunikacyjny z dróg wewnętrznych oznaczonych symbolami:
 - 1) dla terenu oznaczonego symbolem 3MN z dróg wewnętrznych oznaczonych symbolami: 9KDW, 10KDW, 11KDW i 12KDW,
 - 2) zakazuje się realizacji zjazdów z terenu 3MN na drogę wewnętrzną oznaczoną symbolem 8KDW,
 - 3) dla terenu oznaczonego symbolem 4MN z drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem 8KDW.

§ 14. Ustalenia dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonego na rysunku planu symbolem: 5MN.

1. Przeznaczenie terenu – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.
2. W ramach przeznaczenia terenu dopuszcza się:
 - 1) realizację wiat,
 - 2) realizację obiektów małej architektury,
 - 3) realizację niewyznaczonych na rysunku planu dojazdów oraz dojazdów do budynków,
 - 4) realizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej związanych z obsługą terenu,
 - 5) realizację zieleni towarzyszącej.
3. W zakresie zagospodarowania terenów:
 - 1) na każdej działce budowlanej dopuszcza się budowę jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego,
 - 2) na każdej działce budowlanej dopuszcza się budowę jednego budynku gospodarczego, portierni oraz garażowego,
 - 3) dopuszcza się realizację budynku mieszkalnego jednorodzinnego oraz budynku gospodarczego lub garażowego w jednej bryle,
 - 4) ustala się wskaźnik maksymalnej dopuszczalnej powierzchni zabudowy – 30%,
 - 5) ustala się minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 50%,
 - 6) ustala się wskaźnik intensywności zabudowy w przedziale od 0,04 do 0,8,
 - 7) 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 do dwóch kondygnacji nadziemnych z drugą kondygnacją w poddaszu użytkowym, do 10 m,
 - 2) wysokość budynków gospodarczych, portierni i garażowych – jedna kondygnacja nadziemna, do 6 m,
 - 3) przekrycia dachami dwu - lub wielospadowymi o kącie nachylenia głównych połaci dachowych w granicach 30° – 45°, krytych dachówką: ceramiczną, z łupka lub betonową w odcieniach czerwieni lub brązu,
 - 4) dopuszcza się przekrycia dachami płaskimi łączników pomiędzy budynkami mieszkalnymi a budynkami gospodarczymi lub garażowymi,
 - 5) nakazuje się zastosowanie jednorodnego materiału i kolorystyki pokrycia dachów budynków znajdujących się w granicach działki budowlanej,
 - 6) ustala się możliwość przekrycia do 50% części zabudowy budynków mieszkalnych jednorodzinnych płaskimi dachami użytkowymi lub zielonymi,
 - 7) dopuszcza się realizację piwnic.
5. Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej – 2500 m².
6. Ustala się dostęp komunikacyjny z ciągu pieszo – jezdni oznaczonego symbolem 2KPJ oraz z drogi publicznej gminnej poza granicami planu.

§ 15. Ustalenia dla terenu zabudowy usługowo - mieszkaniowej oznaczonego na rysunku planu symbolem: 1U/MN.

1. Przeznaczenie terenu – zabudowa usługowo – mieszkaniowa.
2. W ramach przeznaczenia terenu dopuszcza się:
 - 1) realizację wiat,
 - 2) realizację obiektów małej architektury,

- 3) realizację niewyznaczonych na rysunku planu dojazdów oraz dojazdów do budynków,
 - 4) realizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej związanych z obsługą terenu,
 - 5) realizację zieleni towarzyszącej.
3. W zakresie zagospodarowania terenów:
- 1) na każdej działce budowlanej dopuszcza się budowę jednego budynku usługowego, usługowo – mieszkalnego lub mieszkalnego jednorodzinnego,
 - 2) na każdej działce budowlanej dopuszcza się budowę jednego budynku gospodarczego, portierni oraz garażowego,
 - 3) ustala się wskaźnik maksymalnej dopuszczalnej powierzchni zabudowy – 40%,
 - 4) ustala się minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 40%,
 - 5) ustala się wskaźnik intensywności zabudowy w przedziale od 0,04 do 1,2,
 - 6) ustala się lokalizację zabudowy zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy określonymi na rysunku planu.
4. W zakresie kształtowania zabudowy ustala się:
- 1) wysokość budynków usługowych, usługowo – mieszkalnych i mieszkalnych jednorodzinnych do dwóch kondygnacji nadziemnych z drugą kondygnacją w poddaszu użytkowym, od 6 do 10 m,
 - 2) wysokość budynków: gospodarczych, portierni i garażowych – jedna kondygnacja nadziemna, do 6 m,
 - 3) przekrycia dachami dwu - lub wielospadowymi o kącie nachylenia głównych połaci dachowych w granicach 30° – 45°, krytych dachówką: ceramiczną, z łupka lub betonową w odcieniach czerwieni, brązu lub czerni,
 - 4) ustala się możliwość przekrycia do 50% części zabudowy budynków mieszkalnych jednorodzinnych płaskimi dachami użytkowymi lub zielonymi,
 - 5) dopuszcza się przekrycia dachami płaskimi łączników pomiędzy budynkami mieszkalnymi a budynkami gospodarczymi lub garażowymi,
 - 6) nakazuje się zastosowanie jednorodnego materiału i kolorystyki pokrycia dachów budynków znajdujących się w granicach działki budowlanej,
 - 7) dopuszcza się realizację piwnic.
5. Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej – 1500 m².
6. Ustala się dostęp komunikacyjny z drogi publicznej powiatowej poza granicami planu.

§ 16. Ustalenia dla terenu zabudowy usługowej, oznaczonego na rysunku planu symbolem: 1U.

1. Przeznaczenie terenu – zabudowa usługowa.
2. Na terenie ustala się lokalizację budynków usługowych, w tym obiektu gastronomicznego.
3. W ramach przeznaczenia terenu dopuszcza się:
 - 1) realizację obiektów małej architektury,
 - 2) realizację niewyznaczonych na rysunku planu dojazdów oraz dojazdów do budynków,
 - 3) realizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz miejsc postojowych związanych z obsługą terenu,
 - 4) realizację zieleni towarzyszącej.
4. W zakresie zagospodarowania terenów:
 - 1) ustala się wskaźnik maksymalnej dopuszczalnej powierzchni zabudowy – 30%,
 - 2) ustala się minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 40%,
 - 3) ustala się wskaźnik intensywności zabudowy w przedziale od 0,05 do 0,9,

- 4) ustala się lokalizację zabudowy zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy określonymi na rysunku planu.
5. W zakresie kształtowania zabudowy ustala się:
 - 1) wysokość budynków usługowych do dwóch kondygnacji nadziemnych z drugą kondygnacją w poddaszu użytkowym, do 9 m,
 - 2) przekrycia dachami dwu – lub wielospadowymi o kącie nachylenia głównych połaci dachowych w granicach 30° – 45°, krytych dachówką: ceramiczną, z łupka lub betonową w odcieniach czerwieni lub brązu,
 - 3) dopuszcza się przekrycia dachami płaskimi łączników pomiędzy budynkami,
 - 4) ustala się możliwość przekrycia do 50% części zabudowy dachami płaskimi użytkowymi lub zielonymi,
 - 5) dopuszcza się realizację piwnic.
6. W stosunku do budynku mieszkalnego jednorodzinnego istniejącego przed wejściem w życie planu dopuszcza się jego remont i przebudowę w istniejących parametrach przy zachowaniu dotychczasowej funkcji. W przypadku zmiany funkcji dopuszcza się jego rozbudowę i nadbudowę zgodnie z ustaleniami planu.
7. Ustala się dostęp komunikacyjny z drogi publicznej powiatowej poza granicami planu.

§ 17. Ustalenia dla terenu zabudowy zagrodowej oznaczonego na rysunku planu symbolem: 1RM.

1. Przeznaczenie terenu – zabudowa zagrodowa.
2. W ramach przeznaczenia terenu dopuszcza się:
 - 1) budowę wiat,
 - 2) realizację obiektów małej architektury,
 - 3) realizację niewyznaczonych na rysunku planu dojeżdż oraz dojazdów do budynków,
 - 4) realizację sieci i urządzeń 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 oraz budynków: gospodarczych, inwentarskich i garażowych,
 - 2) ustala się wskaźnik maksymalnej dopuszczalnej powierzchni zabudowy – 40%,
 - 3) ustala się minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 50%,
 - 4) ustala się wskaźnik intensywności zabudowy w przedziale od 0,1 do 0,8,
 - 5) ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy każdego budynku gospodarczego i inwentarskiego – 170 m²,
 - 6) ustala się maksymalny poziom obsady zwierząt w gospodarstwie – 10DJP.
4. W zakresie kształtowania zabudowy ustala się:
 - 1) dla istniejącej zabudowy ustala się możliwość: rozbioru, 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 9 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 30° – 45° krytych dachówką ceramiczną, betonową lub blachodachówką w odcieniach czerwieni lub brązu,
 - 5) dopuszcza się realizację piwnic.
5. Ustala się dostęp komunikacyjny z drogi publicznej gminnej poza granicami planu.

§ 18. Ustalenia dla terenu zieleni urządzonej oznaczonej na rysunku planu symbolem: **1 ZU, 2ZU, 3ZU, 4ZU, 5ZU.**

1. Przeznaczenie terenu – zieleń urządzona.
2. Przeznaczenie uzupełniające – tereny wypoczynku, sportu i rekreacji.
3. Na terenach:
 - 1) zakazuje się zabudowy budynkami,
 - 2) dopuszcza się realizację terenowych obiektów sportowych i rekreacyjnych,
 - 3) dopuszcza się realizację obiektów małej architektury, śmietników, wiat i portierni,
 - 4) dopuszcza się realizację obsługi komunikacyjnej,
 - 5) dopuszcza się realizację budowli hydrotechnicznych związanych z obsługą terenów sąsiednich wraz z dojazdami,
 - 6) dopuszcza się realizację sieci infrastruktury technicznej, o ile nie naruszy to przepisów odrębnych i przeznaczenia terenu.
4. W zakresie zagospodarowania terenów i kształtowania zabudowy:
 - 1) ustala się maksymalną wysokość obiektów budowlanych – 4 m,
 - 2) ustala się maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,1,
 - 3) ustala się minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 80%.

§ 19. Ustalenia dla terenów zieleni nieurządzonej oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1ZN, 2ZN.**

1. Przeznaczenie terenów – tereny zieleni naturalnej.
2. Dopuszcza się realizację budowli hydrotechnicznych związanych z obsługą terenu 2ZN.
3. Dopuszcza się dla terenu 2ZN realizację sieci infrastruktury technicznej, o ile nie naruszy to przepisów odrębnych i przeznaczenia terenu.
4. Ustala się dostęp komunikacyjny dla terenu 2ZN z drogi publicznej poza granicami planu.

§ 20. Ustalenia dla terenów lasów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1ZL, 2ZL, 3ZL, 4ZL.**

1. Przeznaczenie terenów – lasy.
2. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1ZL, 2ZL, 3ZL, 4ZL mają zastosowanie przepisy o lasach.

§ 21. Ustalenia dla terenu zieleni izolacyjnej oznaczonego na rysunku planu symbolem: **1ZI.**

1. Przeznaczenie terenów – teren zieleni izolacyjnej.
2. Teren należy zagospodarować wielowarstwową roślinnością o cechach izolacyjnych.

§ 22. Ustalenia dla terenów rolnych oznaczonych na rysunku planu symbolem: **1RL.**

1. Przeznaczenie terenu – tereny rolne.
2. W ramach przeznaczenia dopuszcza się:
 - 1) realizację dojazdów do pól,
 - 2) realizację sieci infrastruktury technicznej, o ile nie naruszy to przepisów odrębnych i przeznaczenia terenu.
3. Na terenach zakazuje się zabudowy budynkami.

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

1. Przeznaczenie terenu – wody powierzchniowe śródlądowe.
2. Zakazuje się zabudowy budynkami.
3. Dopuszcza się możliwość korekty brzegów terenów wód.

§ 24. Ustalenia dla terenów dróg wewnętrznych oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW, 5KDW, 6KDW, 7KDW, 8KDW, 9KDW, 10KDW, 11KDW, 12KDW.**

1. Przeznaczenie terenu – drogi wewnętrzne.
2. W ramach przeznaczenia dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej, chodników, zieleni towarzyszącej oraz ścieżek rowerowych, jeżeli nie narusza to przepisów odrębnych.
3. Zasady użytkowania i zagospodarowania terenów elementarnych:
 - 1) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających od 10 m do 20 m, z możliwością ich korekty w rejonie skrzyżowań zgodnie z rysunkiem planu,
 - 2) ustala się zasady zagospodarowania terenów elementarnych zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 25. Ustalenia dla teren zespołu parkingowego oznaczony na rysunku planu symbolem: **1KP.**

1. Przeznaczenie terenu – zespół parkingowy.
2. Przeznaczenie uzupełniające – zaplecze techniczne obsługi zabudowy mieszkaniowej, portiernia
2. W ramach przeznaczenia dopuszcza się:
 - 1) realizację niewyznaczonych na rysunku planu dojazdów oraz dojazdów,
 - 2) realizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz miejsc postojowych związanych z obsługą terenu,
 - 3) realizację zieleni towarzyszącej.
3. W zakresie zagospodarowania terenów:
 - 1) ustala się wskaźnik maksymalnej dopuszczalnej powierzchni zabudowy – 40%,
 - 2) ustala się minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 20%,
 - 3) ustala się wskaźnik intensywności zabudowy w przedziale od 0,05 do 0,8,
4. Ustala się maksymalną wysokość obiektów budowlanych do 6 m.
5. Dopuszcza się sytuowanie obiektów budowlanych bezpośrednio przy granicy działki budowlanej lub w zbliżeniu do tej granicy zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 25. Ustalenia dla terenu przepompowni ścieków oznaczonego na rysunku planu symbolem: **1IT.**

1. Przeznaczenie terenu – infrastruktura techniczna.
2. W ramach przeznaczenia dopuszcza się:
 - 1) realizację niewyznaczonych na rysunku planu dojazdów oraz dojazdów,
 - 2) realizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz miejsc postojowych związanych z obsługą terenu,
 - 3) realizację zieleni towarzyszącej.
3. W zakresie zagospodarowania terenów:
 - 1) ustala się wskaźnik maksymalnej dopuszczalnej powierzchni zabudowy – 80%,

- 2) ustala się minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 10%,
- 3) ustala się wskaźnik intensywności zabudowy w przedziale od 0,05 do 0,8,
- 4. Ustala się maksymalną wysokość obiektów budowlanych do 3 m.
- 5. Dopuszcza się sytuowanie obiektów budowlanych bezpośrednio przy granicy działki budowlanej lub w zbliżeniu do tej granicy zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 4 Przepisy końcowe

§ 26. 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%.

§ 27. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Dywity.

§ 28. Uchwała wchodzi w życie po 14 dniach od daty jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko-Mazurskiego.

Przewodniczący Rady Gminy