

# RADA GMINY DYWITY

ul. Olsztyńska 32

11-001 Dywity

## UCHWAŁA NR XXXII/269/09 Rady Gminy w Dywitach z dnia 5 listopada 2009 r.

### w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu zabudowy mieszkalno - usługowej w obrębie geodezyjnym Różnowo w rozwidleniu dróg powiatowych nr 1430N i nr 1453N w gminie Dywity

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591; Dz. U. z 2002 r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271, Nr 214, poz. 1806; Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717, Nr 162, poz. 1568; Dz. U. z 2004 r. Nr 102, poz. 1055, Nr 116, poz. 1203; Dz. U. z 2005 r. Nr 172, poz. 1441, Nr 175, poz. 1457; Dz. U. z 2006 r. Nr 17, poz. 128, Nr 181 poz. 1337 oraz Dz. U. z 2007 r. Nr 48, poz. 327, Nr 138, poz. 974, Nr 173, poz. 1218, Dz. U. z 2008r. Nr 180, poz. 1111, Nr 223, poz. 1458 i Dz. U. z 2009r. Nr 52, poz. 420) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80 poz. 717, Dz. U. z 2004r. Nr 6, poz. 41, Nr 141, poz. 1492; Dz. U. z 2005 r. Nr 113 poz. 954, Nr 130, poz. 1087; Dz. U. z 2006 r. Nr 45, poz. 319, Nr 225, poz. 1635, Dz. U. z 2008 r. Nr 123, poz. 803, Nr 199, poz. 1227, Nr 201, poz. 1237, Nr 220, poz. 1413) oraz po stwierdzeniu zgodności planu miejscowego z ustaleniami „Zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dywity”

#### Rada Gminy Dywity

#### uchwała

### miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego zabudowy mieszkalno - usługowej w obrębie geodezyjnym Różnowo w rozwidleniu dróg powiatowych nr 1430N i nr 1453N w gminie Dywity,

#### Rozdział 1

#### Przepisy dotyczące całego opracowania

§ 1. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego zabudowy mieszkalno - usługowej w obrębie geodezyjnym Różnowo w rozwidleniu dróg powiatowych nr 1430N i nr 1453N w gminie Dywity, obejmujący obszar w granicach określonych w uchwale Nr XVI/101/08 Rady Gminy Dywity z dnia 21 lutego 2008 roku, ograniczony jest:

- od północy granicę stanowi droga powiatowa nr 1453N;
- wschodnią granicę stanowią kompleksy leśne i tereny rolne;
- od południa i zachodu zasięg pracowania planu zamyka droga powiatowa nr 1430N oraz tereny zabudowy mieszkaniowej.

§ 2. 1. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego zabudowy mieszkalno - usługowej w obrębie geodezyjnym Różnowo w rozwidleniu dróg powiatowych nr 1430N i nr 1453N w gminie Dywity zwany dalej planem miejscowym składa się z tekstu planu miejscowego, który stanowi treść uchwały oraz rysunku planu miejscowego, który stanowi załącznik graficzny nr 1, w skali 1:1000, do uchwały.

2. Pozostałe załączniki do planu miejscowego stanowią:

- stwierdzenie zgodności planu miejscowego z ustaleniami „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dywity”, stanowiące załącznik nr 2,
- rozstrzygnięcie Rady Gminy Dywity o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiące załącznik nr 3,
- rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiące załącznik nr 4.

§ 3. Tekst planu miejscowego zawiera ustalenia stanowiące:

1	<b>Przepisy dotyczące całego opracowania</b>	Rozdział 1
2	<b>Przepisy dotyczące wyodrębnionych w planie obszarów:</b>	
a)	przepisy dotyczące przeznaczenia terenów określanych liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania oraz dotyczące urządzenia i użytkowania terenów	Rozdział 2
b)	przepisy dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	Rozdział 3
c)	przepisy dotyczące kształtowania przestrzeni publicznych przeznaczonych do realizacji celów publicznych	Rozdział 4
d)	przepisy dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie ustalonych na podstawie odrębnych przepisów	Rozdział 5
e)	przepisy dotyczące zasad przebudowy, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej	Rozdział 6
f)	przepisy dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linii zabudowy, gabarytów obiektów i wskaźników intensywności zabudowy	Rozdział 7
g)	przepisy dotyczące stawek procentowych na podstawie których ustala się opłatę z tytułu wzrostu	Rozdział 8



- ☐ ① **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię której nie może przekroczyć żaden element budynku.

## **Rozdział 2**

### **Przepisy dotyczące przeznaczenia terenów określonych liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania oraz urządzenia i użytkowania terenów**

- § 6. 1. Wyznacza się ustalone na rysunku planu liniami rozgraniczającymi tereny oznaczone symbolami **1MU, 2MU, 3MU, 4MU, 5MU, 8MU** z podstawowym przeznaczeniem pod zabudowę jednorodziną wolnostojącą mieszkalno – usługową. W ramach przeznaczenia podstawowego nie można realizować usług uciążliwych dla funkcji mieszkalnej.  
2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 przeznaczeniem dopuszczalnym jest zabudowa mieszkalna i gospodarcza. Dopuszcza się również lokalizację parkingów, ciągów pieszych oraz sieci infrastruktury technicznej.
- § 7. 1. Wyznacza się ustalone na rysunku planu liniami rozgraniczającymi tereny oznaczone symbolami **6MU, 7MU** z podstawowym przeznaczeniem pod zabudowę jednorodziną szeregową mieszkalno – usługową. W ramach przeznaczenia podstawowego nie można realizować usług uciążliwych dla funkcji mieszkalnej.  
2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 przeznaczeniem dopuszczalnym jest zabudowa mieszkalna i gospodarcza. Dopuszcza się również lokalizację parkingów, ciągów pieszych oraz sieci infrastruktury technicznej.
- § 8. 1. Wyznacza się ustalone na rysunku planu liniami rozgraniczającymi tereny oznaczone symbolami **1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN, 14MN, 15MN, 16MN, 17MN, 18MN, 19MN, 20MN, 21MN, 22MN** z podstawowym przeznaczeniem pod zabudowę jednorodziną mieszkalną wolnostojącą.  
2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 dopuszcza się również lokalizację sieci infrastruktury technicznej.
- § 9. 1. Wyznacza się ustalone na rysunku planu liniami rozgraniczającymi tereny oznaczone symbolami **11MN, 12MN, 13MN** z podstawowym przeznaczeniem pod zabudowę jednorodziną mieszkalną szeregową.  
2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 dopuszcza się również lokalizację sieci infrastruktury technicznej.
- § 10. 1. Wyznacza się ustalone na rysunku planu liniami rozgraniczającymi tereny oznaczone symbolami **1RM, 2RM** z podstawowym przeznaczeniem pod zabudowę mieszkalną, zagrodową.  
2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 dopuszcza się również lokalizację garaży, ciągów pieszych i pieszo – jezdnych oraz sieci infrastruktury technicznej.
- § 11. Wyznacza się ustalone na rysunku planu liniami rozgraniczającymi tereny oznaczone symbolami **1ZN, 2ZN** oraz **1Z, 2Z, 3Z, 4Z, 5Z, 6Z, 7Z, 8Z** z podstawowym przeznaczeniem pod zieleń. Tereny oznaczone symbolami **1ZN, 2ZN** stanowią lokalne ostoje przyrody pozostawione w dotychczasowym zagospodarowaniu.
- § 12. Wyznacza się ustalony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi teren oznaczony symbolem **1ZL** z podstawowym przeznaczeniem pod istniejący kompleks leśny.
- § 13. Wyznacza się ustalone na rysunku planu liniami rozgraniczającymi tereny oznaczone symbolami **1WS, 2WS, 3WS, 4WS, 5WS, 6WS, 7WS** z podstawowym przeznaczeniem pod istniejące zbiorniki wodne.
- § 14. 1. Wyznacza się ustalony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi teren oznaczony symbolem **1KP** z podstawowym przeznaczeniem pod ciąg pieszy.  
2. Na terenie, o których mowa w ust. 1 dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.
- § 15. Wyznacza się ustalone na rysunku planu liniami rozgraniczającymi tereny oznaczone symbolami **1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW, 5KDW, 6KDW, 7KDW, 8KDW, 9KDW, 10KDW, 11KDW, 12KDW, 13KDW, 14KDW, 15KDW, 16KDW, 17KDW, 18KDW, 19KDW, 20KDW, 21KDW, 22KDW, 23KDW** z podstawowym przeznaczeniem pod drogi wewnętrzne.
- § 16. Wyznacza się ustalone na rysunku planu liniami rozgraniczającymi tereny oznaczone symbolami **1KD, 2KD, 3KD, 4KD** z podstawowym przeznaczeniem pod drogi publiczne.
- § 17. Wyznacza się ustalone na rysunku planu liniami rozgraniczającymi tereny oznaczone symbolami **1IK, 2IK, 3IK** z podstawowym przeznaczeniem pod urządzenia przepompowni ścieków.
- § 18. Wyznacza się ustalone na rysunku planu liniami rozgraniczającymi tereny oznaczone symbolami **1IE, 2IE** z podstawowym przeznaczeniem pod urządzenia elektroenergetyczne.

## **Rozdział 3**

### **Przepisy dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.**

- § 19. Wymogi ochrony i kształtowania ładu przestrzennego spełniane będą poprzez:

a) zastosowanie w elewacjach budynków materiałów naturalnych: kamień, cegła, tynki o wyglądzie tradycyjnych tynków, drewno. Dachy wysokie o nachyleniu połaci 35°-45°, przy dachach dwuspadowych lub wielospadowych, w przypadku zastosowania dachów mansardowych nachylenie połaci w/g indywidualnych rozwiązań, dachy kryte

dachówką lub materiałem dachówko podobnym w odcieniu czerwieni. Wysokość budynków do 2 kondygnacji, w tym użytkowe poddasze, wysokość budynku nie może przekroczyć 9,5m licząc od poziomu terenu, przy wejściu do budynku, do linii kalenicy dachu, przy czym wysokość od okapu budynku do poziomu terenu nie może być większa niż 4,5m. Poziom zerowy nie może przekroczyć 1,0m od istniejącego terenu. Postuluje się stosowanie ogrodzeń przyległych do ciągów komunikacyjnych z materiałów naturalnych: drewno, kamień, żywopłoty itp.;

b) budynki gospodarcze i garaże: jednokondygnacyjne, dachy dwuspadowe, o nachyleniu połąci 30<sup>0</sup>-45<sup>0</sup>, kryte dachówką lub materiałem dachówkopodobnym w odcieniu czerwieni lub ceglastym, materiał ścian tradycyjny. Przeznaczenie budynków gospodarczych nie może być uciążliwe dla zabudowy mieszkaniowej;

c) wyłączenie z zabudowy kubaturowej terenów zieleni oznaczonej w planie symbolem **Z** z uwagi na dominujące tu grunty pochodzenia organicznego (torfy);

d) przed rozpoczęciem realizacji planu należy rozpoznać czy na terenie objętym inwestycją występują urządzenia melioracji wodnych szczegółowych, służących do odwodnienia gruntów rolnych.

**§ 20. 1.** W sąsiedztwie obszaru objętego planem znajdują się stanowiska archeologiczne. Jeżeli w trakcie trwania prac ziemnych, zostaną odkryte nawarstwienia kulturowe związane z osadnictwem pradziejowym i średniowiecznym lub inne zabytki archeologiczne, istnieje obowiązek powiadomienia Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków o znalezisku, na podstawie przepisów odrębnych.

**§ 21. 1.** Ustala się konieczność ochrony wartości przyrodniczych terenów objętych planem poprzez zachowanie i ochronę obszarów cennych przyrodniczo **1ZL, 1ZN, 2ZN** wyłączonych z zabudowy kubaturowej.

**2.** Cały teren objęty opracowaniem planu położony jest na terenie Obszaru Chronionego Krajobrazu Doliny Środkowej Łyny ustanowionego rozporządzeniem Wojewody Warmińsko-Mazurskiego, w związku z tym w jego w obrębie obowiązuje stosowne rozporządzenie Wojewody Warmińsko-Mazurskiego. Na obszarach chronionego krajobrazu wprowadzone zostały między innymi następujące zakazy:

a) zakaz lokalizowania nowych przedsięwzięć zaliczanych do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko z wyjątkiem inwestycji realizujących cele publiczne,

b) dokonywania zmian stosunków wodnych, jeśli służą innym celom niż ochrona przyrody i zrównoważone wykorzystanie użytków rolnych i leśnych oraz gospodarki rybackiej,

c) likwidowania małych zbiorników wodnych oraz obszarów wodnoblotnych,

d) wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu.

**3.** Zachowanie istniejącej zieleni wysokiej stanowiącej zadrzewienia śródpolne.

**4.** Dopuszczalny poziom hałasu jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zgodnie z przepisami Prawo Ochrony Środowiska.

#### **Rozdział 4**

##### **Przepisy dotyczące przestrzeni publicznych przeznaczonych do realizacji celów publicznych**

**§ 22.** Ustala się następujące tereny przeznaczone dla realizacji celów publicznych:

- tereny komunikacji oznaczone na rysunku planu symbolami **1KD, 2KD, 3KD, 4KD**.

#### **Rozdział 5**

##### **Przepisy dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych**

**§ 23.** Na terenie objętym planem nie występują obszary górnicze.

**§ 24.** Na terenie objętym planem nie występują obszary zagrożone powodzią.

**§ 25.** Na terenie objętym planem nie występują obszary zagrożone osuwaniem się mas ziemnych.

#### **Rozdział 6**

##### **Przepisy dotyczące zasad przebudowy, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.**

**§ 26. 1.** Powiązanie obszaru opracowania z nadrzędnym układem dróg będzie realizowane przez drogę powiatową 1430N Dywity – Barczewko – Barczewo.

**2.** Ustala się następujące minimalne szerokości pasa terenów w liniach rozgraniczających dróg oznaczonych na rysunku planu z zastrzeżeniem lokalnych przewężeń ustalonych liniami rozgraniczającymi na rysunku planu:

a) symbolem **1KD-Z** – droga powiatowa układu podstawowego nr 1430N wymagająca przebudowy do parametrów klasy technicznej **Z**, szerokość w liniach rozgraniczających 20,0m, jedna jezdnia szer. 7,0m. Obsługa nowej zabudowy wyłącznie przez projektowane drogi wewnętrzne;

b) symbolem **2KD-L** – droga powiatowa układu uzupełniającego nr 1453N wymagająca przebudowy do parametrów klasy **L**, szerokość w liniach rozgraniczających 15,0m, jedna jezdnia szerokości 6,0m. Obsługa nowej zabudowy wyłącznie przez projektowane drogi wewnętrzne;

c) symbolem **3KD-D** i **4 KD-D** projektowane drogi gminne klasy **D**, szerokość w liniach rozgraniczających 12,0m, jedna jezdnia szerokości 6,0m;

d) symbolem **1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW, 5KDW, 6KDW, 7KDW, 8KDW, 9KDW, 10KDW, 11KDW, 12KDW, 13KDW, 14KDW, 15KDW, 16KDW, 17KDW, 18KDW, 19KDW, 20KDW, 21KDW, 22KDW, 23KDW** – drogi wewnętrzne, szerokość w liniach rozgraniczających od 5,0m do 12,0m, jedna jezdnia o szerokości 5,0m;

**§ 27.** W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:

Tereny objęte opracowaniem przewiduje się zaopatrzyć w wodę z istniejącego wodociągu.

Projektowaną sieć wodociągową należy prowadzić w liniach rozgraniczających dróg z zachowaniem wymaganych odległości od pozostałego uzbrojenia infrastruktury technicznej. Na projektowanej sieci należy przewidzieć zamontowanie armatury (np. zasuw, hydranty przeciwpożarowe) w ilościach wynikających z obowiązujących przepisów. W przypadku kolizji projektowanych obiektów z istniejącą siecią należy przebudować sieć i dostosować ją do projektowanego zagospodarowania przestrzennego zgodnie z obowiązującymi przepisami, normami i warunkami przebudowy. Uzyskanie warunków technicznych od właściciela sieci nastąpi na etapie projektu budowlanego.

2. W okresie przejściowym, do czasu realizacji sieci wodociągowej, dopuszcza się realizację studni.

**§ 28. 1.** W zakresie odprowadzenia ścieków ustala się:

Ścieki gospodarczo-bytowe z terenu objętego opracowaniem przewiduje się odprowadzić do oczyszczalni ścieków.

Ustala się, że całość zabudowy w granicach opracowania zostanie objęta siecią kanalizacji sanitarnej. Przewiduje się system kanalizacji sanitarnej grawitacyjno-ciśnieniowy z przetłoczeniem ścieków z poszczególnych zlewni poprzez projektowane przepompownie ścieków **IK**. Strefa oddziaływania przepompowni powinna znajdować się w granicach działki. Dla części działek, ze względu na niekorzystne położenie wysokościowe i braku możliwości lokalizacji zbiorczej przepompowni przewiduje się odprowadzenie ścieków poprzez przepompownie przydomowe (indywidualne - PL).

Kolektory sanitarne przewiduje się prowadzić w większości przypadków w liniach rozgraniczających dróg lub terenów zielonych z zachowaniem wymaganych odległości od granic działek oraz projektowanego uzbrojenia infrastruktury technicznej.

Wszystkie powstające obiekty powinny być włączane do zbiorczego systemu kanalizacji sanitarnej.

2. W okresie przejściowym, do czasu realizacji zbiorczego systemu kanalizacji sanitarnej, dopuszcza się realizację szczelnych zbiorników bezodpływowych posiadających atest fabryczny.

**§ 29.** W zakresie zagospodarowania wód opadowych ustala się:

Odprowadzenie wód opadowych na działkach przeznaczonych pod zabudowę wyłącznie na teren własnej działki. Realizacja dróg z nawierzchni nie wymagających realizacji kanalizacji deszczowej. W przypadku realizacji nawierzchni utwardzonych nieprzepuszczalnych po oczyszczeniu zgodnym z przepisami odrębnymi odprowadzić do najbliższego odbiornika.

**§ 30.** W zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się:

Zaopatrzenie w gaz projektowanej zabudowy z gazociągu średniego ciśnienia. Przyłączanie odbiorców do wspólnej sieci na obszarze objętym opracowaniem będzie następowało na ogólnych zasadach przyłączania odbiorców obowiązujących u Zarządcy sieci.

**§ 31.** W zakresie zaopatrzenia w ciepło ustala się:

Zaopatrzenie w ciepło projektowanej zabudowy z indywidualnych źródeł ciepła. Zabrania się stosowania wysokoemisyjnych źródeł ciepła.

**§ 32. 1.** W zakresie elektroenergetyki i telekomunikacji:

Zaopatrzenie w energię elektryczną odbywać się będzie z istniejących stacji transformatorowych. W miarę postępu zainwestowania projektuje się budowę stacji transformatorowych i sieci elektroenergetycznej. Utrzymuje się przebieg istniejących sieci elektroenergetycznych WN 110kV, SN 15kV oraz nN 0,4kV wraz ze strefami uciążliwości.

Dopuszcza się przebudowę linii SN 15kV i nN 0,4kV w terenach przeznaczonych do zabudowy, na których nie ma możliwości zachowania odległości od budynków wymaganych przepisami normy na warunkach określonych przez właściciela sieci elektroenergetycznych.

2. Przyłączanie odbiorców do wspólnej sieci elektroenergetycznej na obszarze objętym opracowaniem będzie następowało na ogólnych zasadach przyłączania odbiorców obowiązujących u Zarządcy sieci.

3. Linie telekomunikacyjne należy projektować jako podziemne z rozprowadzeniem w terenach przeznaczonych na ciągi komunikacyjne. Dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej na terenach przeznaczonych pod zabudowę. W przypadku kolizji projektowanych obiektów z istniejącymi urządzeniami telekomunikacyjnymi należy je przebudować i dostosować do projektowanego zagospodarowania przestrzennego zgodnie z obowiązującymi przepisami, normami i warunkami przebudowy. Uzyskanie warunków technicznych od dysponenta sieci należy uzyskać na etapie projektu budowlanego.

**§ 33.** Wyznaczone w planie lokalizacje infrastruktury technicznej są orientacyjne (określają zasady uzbrojenia) i na etapie projektu budowlanego mogą ulec zmianie.

**§ 34.** W zakresie gromadzenia odpadów stałych ustala się:

Gromadzenie odpadów stałych w granicach własnej działki zgodnie z zasadami określonymi w gminnym programie gospodarki odpadami. Nie dopuszcza się utylizacji i składowania odpadów w granicach własnej działki.

## **Rozdział 7**

### **Przepisy dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym również linii zabudowy, gabarytów obiektów i wskaźników intensywności zabudowy.**

**§ 35. 1.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1MU, 2MU, 3MU, 4MU, 5MU, 8MU** ustala się następujące warunki realizacji nowej zabudowy:

- zabudowa może być realizowana z zachowaniem nieprzekraczalnych linii zabudowy;

- realizacja nowej zabudowy zgodnie z wymogami zawartymi w §19 oraz §21;
  - intensywność zabudowy nie może przekroczyć 30%;
  - powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza niż 50%,powierzchni działki;
  - dopuszcza się możliwość łączenia działek w celu uzyskania jednej większej działki;
  - minimalna wielkość nowej wydzielanej działki 1000m<sup>2</sup>, oraz szerokość frontu działki min 23m, nie dotyczy to działek dostępnych z placów do zawracania na drogach wewnętrznych;
  - ilość miejsc parkingowych: minimum 1 miejsce na każde 30m<sup>2</sup> powierzchni usług;
2. Adaptuje się istniejącą zabudowę na terenie oznaczonych w planie symbolem **3MU** z możliwością przebudowy przy zachowaniu warunków określonych w punkcie 1.

**§ 36.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **6MU, 7MU** ustala się następujące warunki realizacji nowej zabudowy:

- zabudowa może być realizowana z zachowaniem nieprzekraczalnych linii zabudowy,
- realizacja nowej zabudowy zgodnie z wymogami zawartymi w §19 oraz §21;
- intensywność zabudowy nie może przekroczyć 50%;
- powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza niż 40%,powierzchni działki;
- minimalna wielkość nowej wydzielanej działki 350m<sup>2</sup>, oraz szerokość frontu działki min 7,5m.
- ilość miejsc parkingowych: minimum 1 miejsce na każde 30m<sup>2</sup> powierzchni usług.

**§ 37.1.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 8MN** ustala się możliwość przebudowy i uzupełnień istniejącej zabudowy przy zachowaniu następujących warunków:

- adaptuje się istniejącą zabudowę mieszkaniową;
- uzupełnianie zabudowy może być realizowane przy zachowaniu istniejących linii zabudowy oraz z zachowaniem nieprzekraczalnych linii zabudowy;
- realizacja nowej zabudowy oraz przebudowa zgodnie z wymogami zawartymi w §19 oraz §21;
- dopuszcza się możliwość łączenia działek w celu uzyskania jednej większej działki;
- intensywność zabudowy nie może przekroczyć 30%;
- powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza niż 50%, powierzchnni działki;
- minimalna wielkość nowej wydzielanej działki 1000m<sup>2</sup>, oraz szerokość frontu działki min 23m, nie dotyczy to działek dostępnych z placów do zawracania na drogach wewnętrznych;
- adaptuje się istniejące podziały geodezyjne.

2. Na terenach oznaczonych w planie symbolem **3MN, 4MN, 8MN** przebiega linia WN 110kV ze strefą uciążliwości, teren w strefie uciążliwości powinien pozostać terenem zieleni niskiej.

**§ 38.1.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **5MN, 6MN, 7MN, 9MN, 10MN, 14MN, 15MN, 16MN, 17MN, 20MN, 21 MN** ustala się następujące warunki realizacji nowej zabudowy:

- zabudowa może być realizowana z zachowaniem nieprzekraczalnych linii zabudowy;
- realizacja nowej zabudowy zgodnie z wymogami zawartymi w §19 oraz §21;
- dopuszcza się możliwość łączenia działek w celu uzyskania jednej większej działki;
- intensywność zabudowy nie może przekroczyć 30%;
- powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza niż 50%, powierzchnni działki;
- minimalna wielkość nowej wydzielanej działki 1000m<sup>2</sup>, oraz szerokość frontu działki min 23m, nie dotyczy to działek dostępnych z placów do zawracania na drogach wewnętrznych;
- adaptuje się istniejące podziały geodezyjne.

2. Na terenie oznaczonym w planie symbolem **20MN** przebiega linia WN 110kV ze strefą uciążliwości, teren w strefie uciążliwości powinien pozostać terenem zieleni niskiej.

**§ 39.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **11MN, 12MN, 13MN** ustala się następujące warunki realizacji nowej zabudowy:

- zabudowa może być realizowana z zachowaniem nieprzekraczalnych linii zabudowy wyznaczonych od ulic dojazdowych i wewnętrznych,
- realizacja nowej zabudowy zgodnie z wymogami zawartymi w §19 oraz §21;
- intensywność zabudowy nie może przekroczyć 50%;
- powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza niż 30%,powierzchni działki;
- minimalna wielkość nowej wydzielanej działki 350m<sup>2</sup>, oraz szerokość frontu działki min 7,5m.

**§ 40. 1** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **18MN, 19MN, 22MN** ustala się następujące warunki realizacji nowej zabudowy:

- zabudowa może być realizowana z zachowaniem nieprzekraczalnych linii zabudowy;
- realizacja nowej zabudowy zgodnie z wymogami zawartymi w §19 oraz §21;

- dopuszcza się możliwość łączenia działek w celu uzyskania jednej większej działki;
  - intensywność zabudowy nie może przekroczyć 40%;
  - powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza niż 40%, powierzchni działki;
  - minimalna wielkość nowej wydzielanej działki 700m<sup>2</sup>, oraz szerokość frontu działki min 23m, nie dotyczy to działek dostępnych z placów do zawracania na drogach wewnętrznych;
  - adaptuje się istniejące podziały geodezyjne.
2. Nieprzekraczalna linia zabudowy od nieużytku na terenie oznaczonym w planie symbolem **18MN** na działce nr 250/20 może ulec zmianie po określeniu faktycznego zasięgu nieużytku.

§ 41. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1RM, 2RM** ustala się możliwość przebudowy i uzupełnień istniejącej zabudowy przy zachowaniu następujących warunków:

- adaptuje się istniejącą zabudowę zagrodową;
- realizacja nowej zabudowy oraz przebudowa zgodnie z wymogami zawartymi w §19 oraz §21;
- intensywność zabudowy nie może przekroczyć 30%;
- powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza niż 50%, powierzchni działki.

§ 42.1 Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1ZN, 2ZN** oraz **1Z, 2Z, 3Z, 4Z, 5Z, 6Z, 7Z, 8Z** ustala się zakaz zabudowy kubaturowej. Tereny oznaczone symbolami **1Z, 2Z, 3Z, 4Z, 5Z, 6Z, 7Z, 8Z** mogą zostać włączone do działek, także w celu uzyskania wymaganej wielkości działki, ale wyłącznie jako tereny zielone. Na terenach oznaczonych symbolami **1ZN** i **4Z** ustala się całkowity zakaz grodzenia terenu.

§ 43. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **1ZL** ustala się zakaz zabudowy kubaturowej. Jest to kompleks leśny, które powinien być objęty planem urządzania lasu.

§ 44. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1WS, 2WS, 3WS, 4WS, 5WS, 6WS, 7WS** ustala się zakaz zabudowy kubaturowej. Są to zbiorniki wodne, które powinny być zachowane.

## Rozdział 8

### Przepisy dotyczące stawek procentowych, na podstawie których ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości.

§ 45. Zgodnie z art. 15 ust.2 pkt.12, ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustala się poniższe wysokości stawek procentowych renty planistycznej dla naliczania opłat od terenów ujętych w Rozdziale 2.

Symbol terenu w Rozdziale 2	Wysokość stawki w %
MU	30%
MN	30%
RM	30%
KD	Nie ma zastosowania
KDW	5%
KP	5%
ZN	5%
Z	5%
ZL	5%
WS	5%
IK	5%
IE	5%

## Rozdział 9

### Przepisy końcowe

§ 46. Przeznacza się na cele nierolnicze grunty rolne pochodzenia mineralnego IV klasy bonitacyjnej na terenie projektowanej zabudowy mieszkalno-usługowej wraz z niezbędną obsługą komunikacyjną o łącznej powierzchni ok. 16ha.

§ 47. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Dywity.

§ 48. Uchwała z załącznikami podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko-Mazurskiego.

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

Przewodnicząca  
Rady Gminy Dywity

Renata Kaszubska

A handwritten signature in blue ink, consisting of a large, stylized 'R' followed by a cursive 'K' and 'S', positioned over the printed name 'Renata Kaszubska'.