



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA WARMIŃSKO-MAZURSKIEGO

Olsztyn, dnia piątek, 25 lipca 2025 r.

Poz. 2974

UCHWAŁA NR XV/116/25 RADY GMINY DYWITY

z dnia 6 czerwca 2025 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obrębu Bukwałd, gmina Dywity.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.) w związku z art. 67 ust. 3 pkt 4 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688) oraz art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (t. j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1465 ze zm.) i Uchwały Nr XXV/233/21 Rady Gminy Dywity z dnia 25 lutego 2021 r. w sprawie przystąpienia do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obrębu Bukwałd, gmina Dywity, Rada Gminy Dywity po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dywity, uchwala co następuje:

Rozdział 1. Przepisy ogólne

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części obrębu Bukwałd, gmina Dywity, zwany dalej planem.

2. Plan obejmuje zakres i granice zgodne z Uchwałą Nr XXV/233/21 Rady Gminy Dywity z dnia 25 lutego 2021 r. w sprawie przystąpienia do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obrębu Bukwałd, gmina Dywity.

3. Plan obejmuje teren o powierzchni ok. 233,7 ha, w granicach zgodnych z oznaczeniami na rysunku planu.

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

- 1) ustaleń stanowiących treść niniejszej uchwały;
- 2) rysunku planu w skali 1:2000 stanowiącego załącznik nr 1 do uchwały;
- 3) rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiącego załącznik nr 2 do uchwały;
- 4) rozstrzygnięcia o sposobie realizacji określonych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej oraz zasady finansowania inwestycji, należących do zadań własnych gminy, stanowiącego załącznik nr 3 do uchwały;
- 5) dane przestrzenne tworzone dla aktu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego stanowią załącznik nr 4 do uchwały.

§ 2. 1. Plan zawiera w szczególności ustalenia dotyczące:

- 1) przeznaczenia terenów oraz linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;
- 4) zasady kształtowania krajobrazu;
- 5) 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;
- 6) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 7) lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²;
- 8) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 9) sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 10) zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;
- 11) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 12) sposobu usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów oraz do granic przyległych nieruchomości, kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów;
- 13) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę wynikającą ze wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu.

§ 3. 1. Ustala się następującą treść rysunku planu jako obowiązującą:

- 1) granica opracowania planu;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) nieprzekraczalna linia zabudowy wynikająca z położenia terenu w granicach OCHK;
- 5) wymiarowanie w metrach;
- 6) przeznaczenie terenu elementarnego oznaczone symbolem.

2. Następujące oznaczenia i informacje obowiązują na podstawie przepisów odrębnych:

- 1) granica Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (GZWP) nr 213 „Olsztyn”;
- 2) granica Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (GZWP) nr 205 „Subzbiornik Warmia”;
- 3) stanowiska archeologiczne z podaniem numeru GEZ (Gminnej Ewidencji Zabytków);
- 4) istniejące zadrzewienia i zakrzewienia śródpolne do zachowania;
- 5) udokumentowane złoża kruszywa naturalnego Bukwałd (ID 10909);
- 6) teren objęty granicami opracowania znajduje się w całości w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Doliny Środkowej Łyny.

3. Następujące oznaczenia stanowią informacje planu:

- 1) obszary o wysokich walorach przyrodniczych na podstawie przeprowadzonej waloryzacji terenu;
- 2) pas technologiczny istniejącej elektroenergetycznej sieci wysokiego napięcia 110kV oraz średniego napięcia 15kV;
- 3) istniejąca napowietrzna linia elektroenergetyczna średniego napięcia 110 kV;

- 4) istniejąca napowietrzna linia elektroenergetyczna średniego napięcia 15 kV;
- 5) istniejąca sieć wodociągowa;
- 6) istniejąca sieć kanalizacji sanitarnej;
- 7) informacje o drogach zlokalizowanych poza granicą opracowania planu.

§ 4. Ustala się następującą interpretację użytych pojęć w niniejszej uchwale.

1. Teren elementarny – należy przez to rozumieć teren wydzielony liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, dla którego określono szczegółowe zasady zagospodarowania i oznaczono symbolem.

2. Przeznaczenie - należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które powinno przeważać na danym terenie, wyznaczonym liniami rozgraniczającymi. Przeznaczenie to może występować łącznie lub samodzielnie według wymienionych w ustaleniach szczegółowych funkcji zabudowy.

3. Nieprzekraczalna linia zabudowy – oznacza linię, której nie mogą przekraczać zewnętrzne obrysy budynków.

4. Nieprzekraczalna linia zabudowy wynikająca z położenia terenu w granicach OCHK - oznacza linię, której nie mogą przekraczać obiekty budowlane, za wyjątkiem infrastruktury technicznej stanowiącej inwestycję celu publicznego.

5. Główna połącz dachowa - należy przez to rozumieć połącz dachu nad główną bryłą budynku. Głównej połącz dachowej nie stanowią zadaszenia wejść, schodów zewnętrznych, wykuszy, lukarn, ganków oraz zadaszenie tarasów.

6. Dach płaski – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połącz do 12°.

7. Usługi nieuciążliwe – należy przez to rozumieć działalność usługową niewytwarzającą dóbr materialnych, której celem jest zaspokojenie potrzeb ludności, dla której nie ma obowiązku przeprowadzenia postępowania w sprawie oceny oddziaływania na środowisko planowanego przedsięwzięcia, zgodnie z przepisami odrębnymi.

8. Adaptacja budynku lub obiektu budowlanego – należy przez to rozumieć przystosowanie istniejącego budynku lub obiektu budowlanego do aktualnych potrzeb użytkownika poprzez: remont, przebudowę lub zmianę sposobu użytkowania budynku lub obiektu budowlanego, pod warunkiem, że zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania działki są zgodne z ustaleniami określonymi dla poszczególnych terenów elementarnych zawartych w niniejszej uchwale lub zachowują stan istniejący pod względem gabarytów obiektu.

9. Agroturystyka – należy przez to rozumieć działalność rolniczą w zakresie turystyki wiejskiej, stanowiącą uzupełnienie funkcji rolniczej.

10. Kierunek głównej kalenicy budynku – ustawienie najwyższej część dachu względem drogi lub granicy działki.

11. Rysunek planu – należy przez to rozumieć rysunek stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 5. Ustalenia dotyczące przeznaczenia terenów elementarnych na obszarze objętym planem.

1. Ustala się następujące przeznaczenia terenów elementarnych oznaczonych na rysunku planu według symboli literowych:

- 1) pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, oznaczoną na rysunku planu symbolem **MN**;
- 2) pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną z dopuszczeniem zabudowy usługowej, oznaczoną na rysunku planu symbolem **MN-U**;
- 3) pod zabudowę usługową z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczoną na rysunku planu symbolem **U-MN**;
- 4) pod zabudowę zagrodową, oznaczoną na rysunku planu symbolem **RZM**;
- 5) pod zabudowę produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych, oznaczoną na rysunku planu symbolem **RZP**;

- 6) pod tereny rolnictwa z zakazem zabudowy, oznaczone na rysunku planu symbolem **RN**;
- 7) pod tereny lasu, oznaczone na rysunku planu symbolem **L**;
- 8) pod tereny zieleni naturalnej, oznaczone na rysunku planu symbolem **ZN**;
- 9) pod tereny wód powierzchniowych, śródlądowych (rowy melioracyjne), oznaczone symbolem **WS**;
- 10) pod tereny drogi dojazdowej, oznaczone symbolem **KDD**;
- 11) pod tereny komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczone symbolem **KR**;
- 12) pod teren elektroenergetyki, oznaczony symbolem **IE**.

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

1. Ustala się zasady w zakresie systemów komunikacji:

- 1) Powiązanie z układem zewnętrznym, to jest z drogą powiatową nr 1501N należy realizować poprzez drogi gminne oraz drogi wewnętrzne.
- 2) Obsługę komunikacyjną terenów elementarnych należy realizować odpowiednio z istniejących i projektowanych zjazdów z dróg wewnętrznych o symbolu KR lub z drogi dojazdowej o symbolu KDD zlokalizowanych w granicach opracowania planu, oraz poprzez istniejące i projektowane zjazdy z dróg gminnych lub z drogi powiatowej nr 1501N, przyległej do granic opracowania planu.
- 3) W granicach planu ustala się nakaz zabezpieczenia minimalnej liczby stanowisk postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości:
 - a) 1 stanowisko - jeżeli liczba stanowisk postojowych wynosi 6-15;
 - b) 2 stanowiska - jeżeli liczba stanowisk postojowych wynosi 16-40;
 - c) 3 stanowiska - jeżeli liczba stanowisk postojowych wynosi 41-100;
 - d) 4% liczby stanowisk postojowych jeżeli ich ogólna liczba wynosi więcej niż 100.

2. Ustala się zasady w zakresie infrastruktury technicznej:

- 1) Adaptuje się istniejące sieci i urządzenia infrastruktury technicznej w sposób niezmieniający przeznaczenia terenu i nie powodujący kolizji z tymże przeznaczeniem.
- 2) Obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu terenów położonych w bezpośrednim sąsiedztwie infrastruktury technicznej, związanych z zapewnieniem bezpieczeństwa i dostępu do sieci, zgodnie z przepisami odrębnymi.
- 3) Wszystkie sieci infrastruktury technicznej należy prowadzić w pasach dróg i ciągów komunikacyjnych, w przypadku lokalizacji sieci na terenach przeznaczonych pod zabudowę lub zieleni należy prowadzić je bez prawa ograniczania funkcji podstawowej terenu oraz w maksymalnym zbliżeniu równolegle lub w sposób zbliżony do równoległego w odniesieniu do granic geodezyjnych działek lub linii rozgraniczających tereny elementarne.
- 4) Dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, zmianę przebiegu sieci, rozbiórkę obiektów w tym sieci i urządzeń istniejącej infrastruktury technicznej w sposób niezmieniający przeznaczenia terenu i nie powodujący kolizji z tymże przeznaczeniem.
- 5) Odprowadzenie ścieków docelowo do sieci kanalizacji sanitarnej, dopuszcza się indywidualne rozwiązania w zakresie odprowadzenia ścieków zgodnie z przepisami odrębnymi.
- 6) Ustala się zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej, przy uwzględnieniu przepisów dotyczących zaopatrzenia w wodę do celów przeciwpożarowych; dopuszcza się stosowanie indywidualnych ujęć wody zgodnie z przepisami odrębnymi.
- 7) 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;

- b) wody opadowe i roztopowe z powierzchni dachów należy odprowadzać do gruntu lub zagospodarować w granicach własnych działki bez szkody dla gruntów sąsiednich zgodnie z przepisami odrębnymi.
- 8) Na obszarze planu zlokalizowane są linie napowietrzne wysokiego napięcia 110kV oraz średniego napięcia 15,0 kV. Dopuszcza się przebudowę i rozbudowę istniejących linii napowietrznych w tym ich skablowanie. Nowe sieci elektroenergetyczne z przyłączami w granicach planu należy wykonać jako kablowe podziemne, zgodnie z przepisami odrębnymi. W ramach informacji planu dla elektroenergetycznych linii napowietrznych 110kV wskazano na rysunku planu pas technologiczny po 18,5 m w obie strony od osi linii a dla elektroenergetycznych linii napowietrznych 15 kV wskazano pas technologiczny po 7,0 m w obie strony od osi linii. W zakresie ochrony przed polami elektromagnetycznymi obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu we wskazanych pasach technologicznych – wzdłuż napowietrznych linii elektromagnetycznych – związane z koniecznością zapobiegania narażeniu ludzi na oddziaływania elektromagnetyczne od tych linii o wartościach przekraczających poziomy dopuszczalne, określone w przepisach odrębnych.
- 9) Przyłączenie odbiorców do sieci telekomunikacyjnej należy realizować zgodnie z przepisami odrębnymi. Sieci oraz przyłącza telekomunikacyjne należy projektować jako podziemne, zgodnie z przepisami odrębnymi.
- 10) Zaopatrzenie w ciepło należy realizować z indywidualnych źródeł przy wykorzystaniu urządzeń, z których emisja nie przekracza norm przewidzianych przepisami odrębnymi.
- 11) Zaopatrzenie w gaz należy realizować z indywidualnych źródeł lub sieci gazowej zgodnie z przepisami odrębnymi.
- 12) Dla zabudowy w granicach planu dopuszcza się realizację mikroinstalacji odnawialnych źródeł energii w rozumieniu przepisów odrębnych w postaci m.in.: pomp ciepła, kolektorów słonecznych, paneli fotowoltaicznych. Zakaz realizacji turbin i elektrowni wiatrowych.

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

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

- 1) przeznaczenia terenów elementarnych oraz określenia minimalnych powierzchni nowo wydzielonych działek budowlanych;
- 2) nieprzekraczalnych linii zabudowy, usytuowania kalenic budynków, formy kształtowania dachów i ich kolorystyki oraz wysokości zabudowy;
- 3) kolorystyki elewacji w budynkach;
- 4) ochrony oraz zachowania powierzchni biologicznie czynnej.

2. Kształtowanie przestrzeni projektowanej komunikacji drogowej należy realizować zgodnie z zasadami uniwersalnego projektowania.

§ 8. Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu.

1. Ustala się zasady z zakresu ochrony środowiska, ochrony przyrody i krajobrazu:

- 1) ustala się zasady wynikające z położenia terenu planu w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (GZWP) nr 213 „Olsztyn”, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) ustala się zasady wynikające z położenia terenu części planu w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (GZWP) nr 205 „Subzbiornik Warmia”, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) teren opracowania planu znajduje się w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Doliny Środkowej Łyny, obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu wynikające z przepisów odrębnych w tym w szczególności zakaz:
 - a) likwidowania i niszczenia zadrzewień śródpolnych, przydrożnych i nadwodnych;
 - b) likwidowania naturalnych zbiorników wodnych, starorzeczy i obszarów wodno-błotnych;
- 4) na całym terenie obowiązuje zakaz realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych z wyjątkiem realizacji przedsięwzięć mogących znacząco

oddziaływać na środowisko, dla których przeprowadzona ocena oddziaływania na środowisko wykazała brak negatywnego wpływu na ochronę przyrody i ochronę krajobrazu obszaru chronionego krajobrazu oraz z wyjątkiem realizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, dla których regionalny dyrektor ochrony środowiska stwierdził brak konieczności przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko.

- 5) ustala się poziom hałasu w środowisku dla terenu oznaczonego symbolem MN zgodnie z przepisami odrębnymi jak dla terenów przeznaczonych na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 6) ustala się poziom hałasu w środowisku dla terenu oznaczonego symbolem MN-U, U-MN, zgodnie z przepisami odrębnymi jak dla terenów przeznaczonych na cele zabudowy mieszkaniowo – usługowej;
- 7) ustala się poziom hałasu w środowisku dla terenu oznaczonego symbolem RZM zgodnie z przepisami odrębnymi jak dla terenów przeznaczonych na cele zabudowy zagrodowej;
- 8) ustala się zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, o których mowa w przepisach odrębnych;
- 9) sposób zagospodarowania terenu nie może zmieniać kierunków odpływu wód gruntowych i powierzchniowych na terenach sąsiednich;
- 10) na terenie opracowania planu ustala się zakaz składowania odpadów niebezpiecznych i mogących negatywnie oddziaływać na środowisko;
- 11) odpady komunalne należy zagospodarować zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku w gminie oraz zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 9. Ustalenia dotyczące zasad kształtowania krajobrazu. Ustala się w zakresie kształtowania krajobrazu nakaz realizacji nowej zabudowy przy uwzględnieniu odpowiadającej gabarytami i formą zabudowie istniejącej i sąsiedniej, zgodnie ze wskaźnikami kształtowania zabudowy określonymi w ustaleniach szczegółowych.

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

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

- 1) teren opracowania planu znajduje w większości w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (GZWP) nr 213 „Olsztyn”, obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu wynikające z przepisów odrębnych;
- 2) teren opracowania planu znajduje w części w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (GZWP) nr 205 „Subzbiornik Warmia”, obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu wynikające z przepisów odrębnych;
- 3) teren opracowania planu znajduje się w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Doliny Środkowej Łyny, obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu wynikające z przepisów odrębnych;
- 4) na terenie objętym opracowaniem planu występuje udokumentowane złożo kopaliny - złożo kruszywa naturalnego Bukwałd (ID 10909) o powierzchni 109538m², obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu wynikające z przepisów odrębnych;
- 5) na terenie objętym opracowaniem planu nie występują obszary osuwania się mas ziemnych;
- 6) na terenie objętym opracowaniem planu nie występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią;
- 7) na terenie objętym opracowaniem planu nie wyznaczono krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym.

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

1. Ustala się szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu zgodnie z przepisami odrębnymi:

- 1) obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu terenów położonych w bezpośrednim sąsiedztwie infrastruktury technicznej, związanych z zapewnieniem bezpieczeństwa i dostępu do sieci, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu terenów położonych w bezpośrednim sąsiedztwie lasów, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) obowiązuje zakaz zabudowy w granicach udokumentowanego złoża kruszywa naturalnego Bukwałd (ID 10909).

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

1. W przypadku gdy przepisy szczegółowe niniejszej uchwały dopuszczają wnoszenie tymczasowych obiektów budowlanych dopuszcza się ich lokalizację jeżeli są one związane z funkcją podstawową terenu i odpowiadają gabarytom określonym w ustaleniach szczegółowych niniejszej uchwały.

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

3. W granicach planu nie dopuszcza się tymczasowego użytkowania terenów.

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

§ 13. Ustalenia dotyczące minimalnych powierzchni nowo wydzielonych działek budowlanych.

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

- minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki na terenie oznaczonym symbolem RN, RZP, RZM nie może być mniejsza niż określona przepisami odrębnymi;
- minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej na terenie oznaczonym symbolem 1MN, 2MN, 3MN, 5MN, 7MN, 8MN, 1MN-U, 2MN-U nie może być mniejsza niż: 1000 m²;
- minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej na terenie oznaczonym symbolem 4MN, 6MN, 3MN-U, 1U-MN nie może być mniejsza niż: 2500 m²;
- dopuszcza się wydzielenie mniejszej działki wyłącznie na poprawę warunków zagospodarowania nieruchomości sąsiedniej;
- na pozostałych terenach objętych planem, dla których nie wyznaczono dodatkowych paramentów podziału nieruchomości należy stosować przepisy ustawy o gospodarce nieruchomościami.

§ 14. Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalenia i podziału nieruchomości.

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

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

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

- 1) minimalna powierzchnia działki: min. 3000 m²;
- 2) minimalna szerokość frontu działki: min. 40 m;
- 3) nakazuje się, aby kąt położenia granic działek wydzielanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości do pasa drogowego mieścił się w przedziale 70 - 110 stopni.

§ 15. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej.

1. W granicach planu zlokalizowane są stanowiska archeologiczne objęte ochroną konserwatorską na podstawie przepisów o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, wskazane na rysunku.

2. Stanowiska archeologiczne ujęte w gminnej ewidencji zabytków:

L.p.	Miejscowość	Numer GEZ	Nr obszaru AZP	Nr stanowiska
1	Bukwałd	A-33	22-60	XIV/36
2	Bukwałd	A-34	22-60	XV/37
3	Bukwałd	A-35	22-60	XVI/38
4	Bukwałd	A-36	22-60	XVII/39
5	Bukwałd	A-38	22-60	XIX/41
6	Bukwałd	A-39	22-60	XX/42
7	Bukwałd	A-55	22-60	XXXVI/71

3. W granicach stanowisk archeologicznych obowiązują następujące zasady: Wyznacza się strefy ochrony archeologicznej stanowisk archeologicznych ujętych w ewidencji zabytków AZP, oznaczonych na rysunku planu - w obrębie strefy obowiązują przepisy odrębne o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

§ 16. Lokalizacja obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m². W granicach planu wprowadza się zakaz lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m².

§ 17. Inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym i lokalnym.

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

2. W granicach planu inwestycją celu publicznego o znaczeniu lokalnym jest:

- 1) realizacja i utrzymanie drogi oznaczonej symbolem 1KDD, 2KDD, 3KDD;
- 2) realizacja i utrzymanie infrastruktury technicznej w tym sieci wodociągowej, sieci kanalizacji sanitarnej, sieci kanalizacji deszczowej.

§ 18. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

1. Do obszarów przestrzeni publicznej zalicza się teren oznaczony symbolem 1KDD, 2KDD, 3KDD, stanowiący realizację inwestycji celu publicznego.

2. W pasie terenu przeznaczonym pod drogę publiczną dopuszcza się wznoszenie tymczasowych obiektów budowlanych oraz urządzeń budowlanych związanych z obiektami budowlanymi, zgodnie z przepisami odrębnymi o drogach publicznych.

3. Kształtowanie przestrzeni należy realizować w sposób umożliwiający korzystanie z przestrzeni osobom niepełnosprawnym przez uwzględnienie zasad uniwersalnego projektowania.

4. Nakazuje się zagospodarowanie terenów publicznych i ogólnodostępnych z udziałem zieleni w formach dostosowanych do specyfiki funkcji przy uwzględnieniu wysokiej jakości estetycznej i funkcjonalnej.

Rozdział 2.**Przepisy szczegółowe dotyczące terenów elementarnych**

§ 19. Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów

Oznaczenie terenu elementarnego (powierzchnia)	Ustalenia
1MN (pow. 0,09 ha); 2MN (pow. 0,15 ha); 3MN (pow. 0,11 ha); 4MN (pow. 1,0 ha); 5MN (pow. 0,46 ha); 6MN (pow. 0,35 ha); 7MN (pow. 0,26 ha); 8MN (pow. 0,44 ha).	1.Przeznaczenie: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. 2.Ogólne zasady zagospodarowania terenu: a)adaptuje się istniejącą zabudowę; b)w ramach przeznaczenia dopuszcza się realizację: zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej oraz niezbędnych dojazdów do budynków, obiektów małej architektury, wiat i altan oraz infrastruktury technicznej do obsługi terenu; c)nieprzekraczalna linia zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu; d)ustala się zakaz likwidowania i niszczenia zadrzewień; e)lokalizację zabudowy należy realizować w dostosowaniu do istniejącej rzeźny terenu;

	f) miejsca postojowe wynikające z programu inwestycji należy przewidzieć w granicach działki tj: minimum 2 stanowiska postojowe dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego. 3. Zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu: a) rodzaj i nachylenie dachu dla głównej połaci dachowej: dachy strome, dwuspadowe o symetrycznym kącie nachylenia połaci dachowych zawartym w przedziale 35° - 45°, możliwe jest stosowanie wykuszy, lukarn, naczółków oraz okien połaciowych doświetlających poddasze; b) wysokość zabudowy: maks. 9,0 m; c) wskaźnik powierzchni zabudowy do powierzchni działki budowlanej: maks. 0,25; d) wskaźnik intensywności zabudowy: w przedziale od 0,05 – do 0,75; e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: min. 50% powierzchni działki budowlanej; f) kierunek głównej kalenicy budynku dla dachów stromych: równoległe lub prostopadłe do drogi lub do granicy działki; g) dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury oraz altany lub wiaty o kącie nachylenia dachu w przedziale: 15°-35°. h) pokrycie dachów: dachówka w kolorze ceglastej czerwieni, dopuszcza się stosowanie dachów solarnych na zasadach określonych w § 6 ust. 2 pkt 12 niniejszej uchwały.
1MN-U (pow. 0,12 ha); 2MN-U (pow. 0,11 ha); 3MN-U (pow. 0,6 ha).	1. Przeznaczenie: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem zabudowy usługowej. 2. Ogólne zasady zagospodarowania terenu: a) adaptuje się istniejącą zabudowę; b) w ramach przeznaczenia dopuszcza się realizację: zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowy usługowej nieuciążliwej realizowanej w budynku mieszkalnym lub w samodzielnym budynku w zabudowie wolnostojącej stanowiącej nie więcej niż 40% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego jednorodzinnego, niezbędnych dojazdów i dojazdów do budynków, obiektów małej architektury, wiat i altan oraz infrastruktury technicznej do obsługi terenu; c) nieprzekraczalna linia zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu; d) ustala się zakaz likwidowania i niszczenia zadrzewień; e) lokalizację zabudowy należy realizować w dostosowaniu do istniejącej rzeźby terenu; f) miejsca postojowe wynikające z programu inwestycji należy przewidzieć w granicach działki tj: minimum 2 stanowiska postojowe dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego oraz minimum 2 stanowiska postojowe na każde rozpoczęte 100m² powierzchni użytkowej funkcji usługowej. 3. Zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu: a) rodzaj i nachylenie dachu dla głównej połaci dachowej: dachy strome, dwuspadowe o symetrycznym kącie nachylenia połaci dachowych zawartym w przedziale 35° - 45°, możliwe jest stosowanie wykuszy, lukarn, naczółków oraz okien połaciowych doświetlających poddasze; b) wysokość zabudowy: maks. 9,0 m; c) wskaźnik powierzchni zabudowy do powierzchni działki budowlanej: maks. 0,4; d) wskaźnik intensywności zabudowy: w przedziale od 0,05 – do 0,8; e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: min. 40% powierzchni działki budowlanej; f) kierunek głównej kalenicy budynku dla dachów stromych: równoległe lub prostopadłe do drogi lub do granicy działki; g) dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury oraz altany lub wiaty o kącie nachylenia dachu w przedziale: 15°-35°. h) pokrycie dachów: materiały w kolorze ceglastej czerwieni, brązu lub grafitu; dopuszcza się stosowanie dachów solarnych na zasadach określonych w § 6 ust.

	2 pkt 12 niniejszej uchwały.
1U-MN (pow. 1,5 ha).	1.Przeznaczenie: tereny zabudowy usługowej z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. 2.Ogólne zasady zagospodarowania terenu: a)adaptuje się istniejącą zabudowę; b)w ramach przeznaczenia dopuszcza się realizację: zabudowy usługowej nieuciążliwej, zabudowy gospodarczej, zabudowy magazynowej, woliery dla ptaków, jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego o powierzchni zabudowy do 150m² oraz niezbędnych dojazdów i dojazdów do budynków, obiektów małej architektury, wiat i altan oraz infrastruktury technicznej do obsługi terenu; c)nieprzekraczalna linia zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu; d)ustala się zakaz likwidowania i niszczenia zadrzewień; e)lokalizację zabudowy należy realizować w dostosowaniu do istniejącej rzeźby terenu; f)miejsca postojowe wynikające z programu inwestycji należy przewidzieć w granicach działki tj: minimum 2 stanowiska postojowe na każde rozpoczęte 100m² powierzchni użytkowej funkcji usługowej oraz minimum 2 stanowiska postojowe dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego. 3.Zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu: a)rodzaj i nachylenie dachu dla głównej połaci dachowej: dachy strome, dwuspadowe o symetrycznym kącie nachylenia połaci dachowych zawartym w przedziale 35° - 45°, możliwe jest stosowanie wykuszy, lukarn, naczółków oraz okien połaciowych doświetlających poddasze; b)wysokość zabudowy: maks. 10,0 m; c)wskaźnik powierzchni zabudowy do powierzchni działki budowlanej: maks. 0,3; d)wskaźnik intensywności zabudowy: w przedziale od 0,02 – do 0,6; e)minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: min. 60% powierzchni działki budowlanej; f)kierunek głównej kalenicy budynku dla dachów stromych: równolegle lub prostopadle do drogi lub do granicy działki; g)dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury oraz woliery, altany lub wiaty o kącie nachylenia dachu do 35°.
1RZM (pow. 1,08 ha); 2RZM (pow. 0,43 ha); 3RZM (pow. 0,67 ha); 4RZM (pow. 0,35 ha); 5RZM (pow. 0,3 ha); 6RZM (pow. 1,01 ha); 7RZM (pow. 0,15 ha); 8RZM (pow. 0,38 ha); 10RZM (pow. 0,66 ha).	1.Przeznaczenie: tereny zabudowy zagrodowej. 2.Ogólne zasady zagospodarowania terenu: a)adaptuje się istniejącą zabudowę; b)w ramach przeznaczenia dopuszcza się budowę budynków mieszkalnych jednorodzinnych, zabudowy gospodarczej, garażowej, zabudowy inwentarskiej, zabudowy magazynowej, związanych z prowadzonym gospodarstwem rolnym oraz niezbędnych dojazdów i dojazdów do budynków, obiektów małej architektury, wiat i altan oraz infrastruktury technicznej do obsługi terenu; c)ustala się maksymalną obsadę inwentarza na działce budowlanej: maks. 5,0 DJP; d)prowadzona działalność nie może powodować uciążliwości poza terenem, do którego inwestor posiada tytuł prawny; e)dopuszcza się prowadzenie infrastruktury technicznej bez prawa ograniczania gospodarki rolnej terenów na ten cel przeznaczonych; f)nieprzekraczalna linia zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu; g)ustala się zakaz likwidowania i niszczenia zadrzewień; h)lokalizację zabudowy należy realizować w dostosowaniu do istniejącej rzeźby terenu; i)miejsca postojowe wynikające z programu inwestycji należy przewidzieć w granicach działki tj: minimum 2 stanowiska postojowe dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego. 3.Zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu: a)rodzaj i nachylenie dachu dla głównej połaci dachowej: dachy strome,

	dwuspadowe o symetrycznym kącie nachylenia połaci dachowych zawartym w przedziale 35° - 45°, możliwe jest stosowanie wykuszy, lukarn, naczółków oraz okien połaciowych doświetlających poddasze; b) maksymalna szerokość elewacji frontowej budynku: maks. 15,0 m; c) maksymalna powierzchnia zabudowy budynku: 300m^2; d) wysokość zabudowy: maks. 9,0 m – wysokość nie dotyczy obiektów budowlanych niebędących budynkami; e) wysokość obiektów budowlanych niebędących budynkami: maks. 12,0m; f) wskaźnik powierzchni zabudowy do powierzchni działki budowlanej: maks. 0,25; g) wskaźnik intensywności zabudowy: w przedziale od 0,01 – do 0,75; h) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: min. 60% powierzchni działki budowlanej; i) kierunek głównej kalenicy budynku dla dachów stromych: równoległe lub prostopadłe do drogi lub do granicy działki; j) dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury oraz altany lub wiaty o kącie nachylenia dachu w przedziale: 15°-35°. k) pokrycie dachów: dachówka w kolorze ceglastej czerwieni, dopuszcza się stosowanie dachów solarnych na zasadach określonych w § 6 ust. 2 pkt 12 niniejszej uchwały.
9RZM (pow. 2,91 ha); 11RZM (pow. 0,39 ha).	1. Przeznaczenie: tereny zabudowy zagrodowej. 2. Ogólne zasady zagospodarowania terenu: a) adaptuje się istniejącą zabudowę; b) w ramach przeznaczenia dopuszcza się budowę budynków mieszkalnych jednorodzinnych, zabudowy gospodarczej, garażowej, zabudowy inwentarskiej, zabudowy magazynowej, związanych z prowadzonym gospodarstwem rolnym, funkcji agroturystycznej, niezbędnych dojazdów i dojazdów do budynków, obiektów małej architektury, wiat i altan oraz infrastruktury technicznej do obsługi terenu; c) ustala się maksymalną obsadę inwentarza na działce budowlanej: maks. 20,0 DJP; d) prowadzona działalność nie może powodować uciążliwości poza terenem, do którego inwestor posiada tytuł prawny; e) dopuszcza się prowadzenie infrastruktury technicznej bez prawa ograniczania gospodarki rolnej terenów na ten cel przeznaczonych; f) nieprzekraczalna linia zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu; g) ustala się zakaz likwidowania i niszczenia zadrzewień; h) lokalizację zabudowy należy realizować w dostosowaniu do istniejącej rzeźby terenu; i) miejsca postojowe wynikające z programu inwestycji należy przewidzieć w granicach działki tj: minimum 2 stanowiska postojowe dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego. 3. Zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu: a) rodzaj i nachylenie dachu dla głównej połaci dachowej: dachy strome, dwuspadowe o symetrycznym kącie nachylenia połaci dachowych zawartym w przedziale 20° - 45°, możliwe jest stosowanie wykuszy, lukarn, naczółków oraz okien połaciowych doświetlających poddasze; b) maksymalna szerokość elewacji frontowej budynku: maks. 15,0 m; c) maksymalna powierzchnia zabudowy budynku: 400m^2; d) wysokość zabudowy: maks. 12,0 m – wysokość nie dotyczy obiektów budowlanych niebędących budynkami; e) wysokość obiektów budowlanych niebędących budynkami: maks. 12,0m; f) wskaźnik powierzchni zabudowy do powierzchni działki budowlanej: maks. 0,1; g) wskaźnik intensywności zabudowy: w przedziale od 0,01 – do 0,2; h) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: min. 70% powierzchni działki budowlanej;

	i)kierunek głównej kalenicy budynku dla dachów stromych: równolegle lub prostopadłe do drogi lub do granicy działki; j)dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury oraz altany lub wiaty o kącie nachylenia dachu w przedziale: 15⁰-35⁰. k)pokrycie dachów: dachówka w kolorze ceglastej czerwieni, dopuszcza się stosowanie dachów solarnych na zasadach określonych w § 6 ust. 2 pkt 12 niniejszej uchwały.
1RZP (pow. 1,54 ha); 2RZP(pow. 8,71 ha); 3RZP (pow. 2,05 ha); 4RZP (pow. 0,65 ha); 5RZP (pow. 0,79 ha); 6RZP (pow. 0,92 ha); 7RZP (pow. 1,68 ha); 8RZP (pow. 3,72 ha); 9RZP (pow. 0,48 ha); 10RZP (pow. 2,58 ha); 11RZP (pow. 5,65 ha).	1.Przeznaczenie: tereny zabudowy produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych. 2.Ogólne zasady zagospodarowania terenu: a)adaptuje się istniejącą zabudowę; b)dopuszcza się budowę: budynków gospodarczych, garażowych, zabudowy inwentarskiej, zabudowy magazynowej związanej z prowadzonym gospodarstwem rolnym oraz niezbędnych dojazdów i dojazdów do budynków, obiektów małej architektury, wiat i altan oraz infrastruktury technicznej do obsługi terenu i zieleni urządzonej; c)nie dopuszcza się zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej; d)lokalizację zabudowy należy realizować w dostosowaniu do istniejącej rzeźby terenu; e)ustala się maksymalną obsadę inwentarza na działce budowlanej: maks. 10,0 DJP; f)prowadzona działalność nie może powodować uciążliwości poza terenem, do którego inwestor posiada tytuł prawny; g)dopuszcza się prowadzenie infrastruktury technicznej bez prawa ograniczania gospodarki rolnej terenów na ten cel przeznaczonych; h)nieprzekraczalna linia zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu; i)miejsca postojowe wynikające z programu inwestycji należy przewidzieć w granicach działki wg potrzeb. 3.Zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu: a)rodzaj i nachylenie dachu dla głównej połaci dachowej: dachy strome, dwuspadowe o symetrycznym kącie nachylenia połaci dachowych zawartym w przedziale 35⁰ - 45⁰, możliwe jest stosowanie wykuszy, lukarn, naczółków oraz okien połaciowych doświetlających poddasze; b)maksymalna szerokość elewacji frontowej budynku: maks. 15,0 m; c)wysokość zabudowy: maks. 9,0 m – wysokość nie dotyczy obiektów budowlanych niebędących budynkami; d)wysokość obiektów budowlanych niebędących budynkami: maks. 12,0m; e)maksymalna szerokość elewacji frontowej budynku: maks. 15,0 m; f)maksymalna powierzchnia zabudowy budynku: 400m² - jednak nie więcej niż ustalone wskaźniki zagospodarowania terenu; g)wskaźnik powierzchni zabudowy do powierzchni działki budowlanej: maks. 0,01; h)wskaźnik intensywności zabudowy: w przedziale od 0,0 – do 0,01; i)minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: min. 97% powierzchni działki budowlanej; j)kierunek głównej kalenicy budynku dla dachów stromych: równolegle lub prostopadłe do drogi lub do granicy działki; k)dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury oraz altany lub wiaty o kącie nachylenia dachu w przedziale: 15⁰-35⁰. l)pokrycie dachów: materiały w kolorze ceglastej czerwieni, dopuszcza się stosowanie dachów solarnych na zasadach określonych w § 6 ust. 2 pkt 12 niniejszej uchwały.
1RN (pow. 0,3 ha); 2RN(pow. 89,97 ha); 3RN (pow. 0,61 ha); 4RN (pow. 0,19 ha);	1.Przeznaczenie: tereny rolnictwa z zakazem zabudowy. 2.Ogólne zasady zagospodarowania terenu: a)teren przeznacza się do prowadzenia upraw rolnych lub utrzymania łąk i pastwisk;

5RN (pow. 1,18 ha); 6RN (pow. 3,28 ha); 7RN (pow. 5,04 ha); 8RN (pow. 1,04 ha); 9RN (pow. 6,91 ha); 10RN (pow. 2,92 ha); 11RN (pow. 1,46 ha); 12RN (pow. 3,96 ha); 13RN (pow. 24,53 ha).	b)adaptuje się zagospodarowanie terenu oraz istniejącą podziemną i nadziemną infrastrukturę techniczną stanowiącą inwestycję celu publicznego; c)ustala się zakaz likwidowania i niszczenia zadrzewień śródpolnych, przydrożnych i nadwodnych; d)ustala się zakaz wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu; e)na części terenu 5RN, 8RN, 9RN, 12RN, 13RN, występuje udokumentowane złożo kruszywa naturalnego Bukwałd (ID 10909) – ustala się ochronę zgodnie z przepisami odrębnymi; f)z uwagi na wysokie walory przyrodnicze oraz z uwagi na występowanie udokumentowanego złoża kruszywa naturalnego ustala się zakaz nowej zabudowy z wyjątkiem podziemnej infrastruktury technicznej, której realizacja nie może ograniczać gospodarki rolnej terenów na ten cel przeznaczonych oraz nie może naruszać przepisów odrębnych wynikających z występowania udokumentowanego złoża kruszywa naturalnego. 3.Zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu: a)wysokość zabudowy: maks. 12,0m; b)wskaźnik powierzchni zabudowy do powierzchni działki budowlanej: nie dotyczy; c)wskaźnik intensywności zabudowy: nie dotyczy; d)minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: min. 99%.
1L (pow. 0,05ha); 2L (pow. 3,55ha); 3L (pow. 0,14ha); 4L (pow. 0,35ha); 5L (pow. 0,22ha); 6L (pow. 0,04ha); 7L (pow. 0,2ha); 8L (pow. 11,07ha); 9L (pow. 0,15ha); 10L (pow. 0,14ha); 11L (pow. 0,12ha); 12L (pow. 0,06ha); 13L (pow. 0,22ha); 14L (pow. 0,28ha).	1.Przeznaczenie: teren lasu. 2.Zasady zagospodarowania terenu: a)należy zachować tereny leśne i prowadzić gospodarkę leśną zgodnie z przepisami odrębnymi; b)nie dopuszcza się budowy budynków w rozumieniu przepisów budowlanych. 3.Zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu: wskaźnik powierzchni zabudowy do powierzchni działki budowlanej: nie dotyczy; wskaźnik intensywności zabudowy: nie dotyczy; minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 100%.
1ZN (pow. 2,18ha); 2ZN (pow. 0,44ha); 3ZN (pow. 0,2ha); 4ZN (pow. 0,16ha); 5ZN (pow. 0,45ha); 6ZN (pow. 0,03ha); 7ZN (pow. 0,27ha); 8ZN (pow. 0,03ha); 9ZN (pow. 0,46ha); 10ZN (pow. 0,61ha); 11ZN (pow. 0,8ha); 12ZN (pow. 0,58ha); 13ZN (pow. 0,52ha); 14ZN (pow. 0,03ha); 15ZN (pow. 0,05ha); 16ZN (pow. 0,17ha); 17ZN (pow. 4,73ha); 18ZN (pow. 0,11ha); 19ZN (pow. 0,47ha); 20ZN (pow. 1,16ha); 21ZN (pow. 1,96ha);	1.Przeznaczenie: teren zieleni naturalnej. 2.Zasady zagospodarowania terenu: a)tereny stanowią obszary wodno-błotne objęte ochroną na podstawie przepisów odrębnych o ochronie przyrody; b)ustala się ochronę istniejącej flory i fauny w tym w szczególności ustala się zachowanie terenów w stanie naturalnym; c)ustala się zakaz likwidowania i niszczenia zadrzewień śródpolnych, przydrożnych i nadwodnych; d)adaptuje się istniejącą podziemną i nadziemną infrastrukturę techniczną stanowiącą inwestycję celu publicznego na terenach o symbolu 10ZN, 11ZN, 13ZN, 19ZN, 20ZN, 21ZN, 22ZN, 23ZN, 25ZN, 31ZN; e)ustala się zakaz wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu; f)na części terenu 26ZN, 29ZN występuje udokumentowane złożo kruszywa naturalnego Bukwałd (ID 10909) - w granicach terenu udokumentowanego złoża kapaliny ustala się zakaz zabudowy. 3.Zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenów 10ZN, 11ZN, 13ZN, 19ZN, 20ZN, 21ZN, 22ZN, 23ZN, 25ZN, 31ZN: wysokość zabudowy: maks. 12,0m; wskaźnik powierzchni zabudowy do powierzchni działki budowlanej: nie dotyczy;

22ZN (pow. 1,86ha); 23ZN (pow. 0,07ha); 24ZN (pow. 0,5ha); 25ZN (pow. 0,6ha); 26ZN (pow. 1,89ha); 27ZN (pow. 0,2ha); 28ZN (pow. 1,06ha); 29ZN (pow. 1,8ha); 30ZN (pow. 0,08ha); 31ZN (pow. 3,11ha); 32ZN (pow. 0,05ha).	wskaźnik intensywności zabudowy: nie dotyczy; minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 98%. 4.Zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania pozostałych terenów: a)wysokość zabudowy: nie dotyczy; b)wskaźnik powierzchni zabudowy do powierzchni działki budowlanej: nie dotyczy; c)wskaźnik intensywności zabudowy: nie dotyczy; d)minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 100%.
1WS (pow. 0,02ha); 2WS (pow. 0,41ha); 3WS (pow. 0,2ha); 4WS (pow. 1,1ha); 5WS (pow. 0,21ha); 6WS (pow. 0,1ha); 7WS (pow. 0,18ha); 8WS (pow. 0,17ha); 9WS (pow. 0,04ha); 10WS (pow. 0,8ha); 11WS (pow. 0,69ha).	1.Przeznaczenie: tereny wód powierzchniowych, śródlądowych. 2.Zasady zagospodarowania terenu: a)ustala się ochronę istniejącej flory i fauny w tym w szczególności ustala się zachowanie terenów w stanie naturalnym; b)ustala się zakaz likwidowania i niszczenia zadrzewień śródpolnych i nadwodnych; c)wprowadza się zakaz zabudowy za wyjątkiem realizacji urządzeń wodnych i infrastruktury technicznej stanowiącej inwestycję celu publicznego; d)przejścia infrastruktury technicznej stanowiącej inwestycję celu publicznego należy realizować zgodnie z przepisami odrębnymi. 3.Zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu: a)wysokość zabudowy: maks. 2,0m; b)wskaźnik powierzchni zabudowy do powierzchni działki budowlanej: nie dotyczy; c)minimalna i maksymalna intensywność zabudowy: nie dotyczy; d)minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 95% powierzchni działki.
1KDD (pow. 0,47 ha); 2KDD (pow. 1,35 ha); 3KDD (pow. 1,15ha).	1.Przeznaczenie: teren drogi dojazdowej. 2.Zasady zagospodarowania terenu: a)adaptuje się istniejącą zabudowę i zagospodarowanie terenu; b)w liniach rozgraniczających tereny elementarne dopuszcza się budowę nowych sieci, obiektów infrastruktury technicznej i obsługi komunikacji realizowanych jako inwestycja celu publicznego; c)odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z nawierzchni szczelnych, zgodnie z przepisami odrębnymi; d)wysokość zabudowy: maks. 12,0m; e)szerokość w liniach rozgraniczających: zmienna od 8,0 m do 14,5 m, zgodnie z rysunkiem planu.
1KR (pow. 0,24 ha); 2KR (pow. 0,08 ha); 3KR (pow. 0,13 ha); 4KR (pow. 0,17 ha); 5KR (pow. 0,67 ha); 6KR (pow. 0,15 ha); 7KR (pow. 0,32 ha); 8KR (pow. 0,03 ha).	1.Przeznaczenie: tereny komunikacji drogowej wewnętrznej. 2.Zasady zagospodarowania terenu: a)dopuszcza się remonty i przebudowy istniejących dróg wewnętrznych, które nie powodują konieczności wycinki zadrzewień i zakrzewień przydrożnych; b)w liniach rozgraniczających tereny elementarne dopuszcza się budowę nowych sieci, obiektów infrastruktury technicznej i obsługi komunikacji, stanowiących inwestycje celu publicznego; c)odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z nawierzchni szczelnych, zgodnie z przepisami odrębnymi; d)wysokość zabudowy: maks. 12,0m; e)szerokość w liniach rozgraniczających: zmienna od 3,4 m do 10,0 m, zgodnie z rysunkiem planu.
1IE (pow. 0,003 ha).	Przeznaczenie: tereny elektroenergetyki. Zasady zagospodarowania terenu: a)dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń służących celom realizacji infrastruktury technicznej w zakresie elektroenergetyki. Zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:

	a)wysokość zabudowy: maks. 3,0 m; b)wskaźniki zagospodarowania terenu: c)wskaźnik powierzchni zabudowy do powierzchni działki budowlanej: 0,6; d)wskaźnik intensywności zabudowy: nie dotyczy; e)minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: min. 0% powierzchni działki budowlanej.
--	---

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

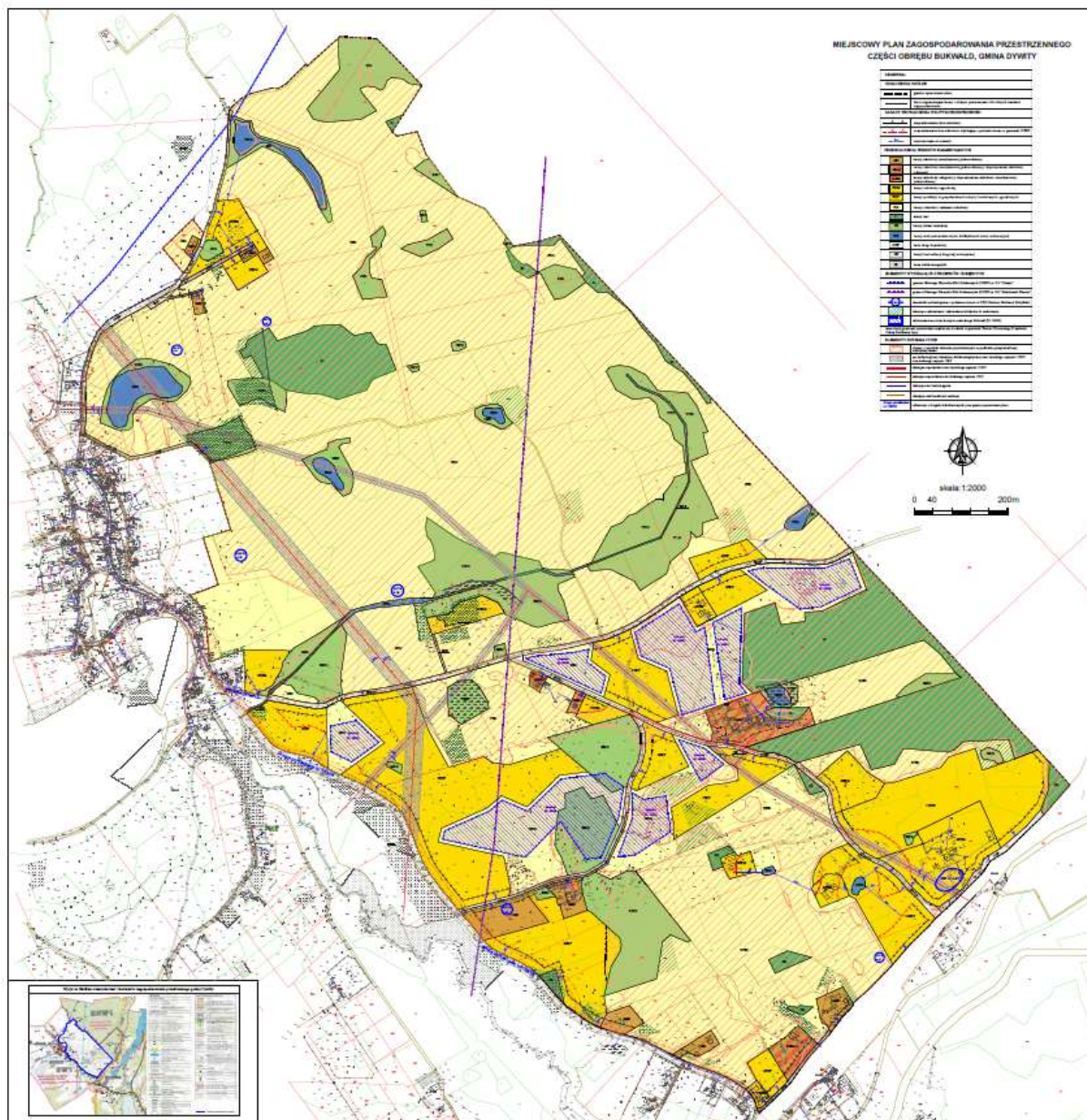
§ 21. Stawkę procentową służącą naliczeniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustala się w granicach planu w wysokości 10%.

§ 22. Wykonanie Uchwały powierza się Wójtowi Gminy Dywity.

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

Przewodnicząca Rady Gminy
Dywity

Dorota Pszczola



Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XV/116/25

Rady Gminy Dywity

z dnia 6 czerwca 2025 r.

**UCHWAŁA NR XV/115/25
RADY GMINY DYWITY**

z dnia 6 czerwca 2025 r.

**w sprawie rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu
zagospodarowania przestrzennego części obrębu Bukwałd, gmina Dywity.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 oraz art. 40 ust. 1 i art. 42 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1465 ze zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. 2024 r. poz. 1130 ze zm.), w zw. z art. 66 ust. 2 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r., poz. 1688) Rada Gminy Dywity, uchwala co następuje:

§ 1. Postanawia się:

- nie uwzględnić uwagi do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, opisanej w załączniku do uchwały pod pozycją 1;
- nie uwzględnić uwagi do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, opisanej w załączniku do uchwały pod pozycją 2;
- nie uwzględnić uwagi do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, opisanej w załączniku do uchwały pod pozycją 3;
- nie uwzględnić uwagi do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, opisanej w załączniku do uchwały pod pozycją 4;
- nie uwzględnić uwagi do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, opisanej w załączniku do uchwały pod pozycją 5;
- nie uwzględnić uwagi do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, opisanej w załączniku do uchwały pod pozycją 6;
- nie uwzględnić uwagi do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, opisanej w załączniku do uchwały pod pozycją 7;
- nie uwzględnić uwagi do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, opisanej w załączniku do uchwały pod pozycją 8;
- nie uwzględnić uwagi do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, opisanej w załączniku do uchwały pod pozycją 9;
- nie uwzględnić uwagi do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, opisanej w załączniku do uchwały pod pozycją 10;
- nie uwzględnić uwagi do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, opisanej w załączniku do uchwały pod pozycją 11;
- nie uwzględnić uwagi do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, opisanej w załączniku do uchwały pod pozycją 12;
- nie uwzględnić uwagi do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, opisanej w załączniku do uchwały pod pozycją 13;
- nie uwzględnić uwagi do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, opisanej w załączniku do uchwały pod pozycją 14;
- nie uwzględnić uwagi do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, opisanej w załączniku do uchwały pod pozycją 15;

- nie uwzględnić uwagi do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, opisanej w załączniku do uchwały pod pozycją 16;
- nie uwzględnić uwagi do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, opisanej w załączniku do uchwały pod pozycją 17;
- nie uwzględnić uwagi do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, opisanej w załączniku do uchwały pod pozycją 18;
- nie uwzględnić uwagi do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, opisanej w załączniku do uchwały pod pozycją 19;
- nie uwzględnić uwagi do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, opisanej w załączniku do uchwały pod pozycją 20;
- nie uwzględnić uwagi do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, opisanej w załączniku do uchwały pod pozycją 21;
- nie uwzględnić uwagi do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, opisanej w załączniku do uchwały pod pozycją 22;
- nie uwzględnić uwagi do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, opisanej w załączniku do uchwały pod pozycją 23.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Dywity.

§ 3. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Przewodnicząca Rady Gminy
Dywity

Dorota Pszczola

Załącznik do uchwały Nr XV/115/25

Rady Gminy Dywity

z dnia 6 czerwca 2025 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obrębu Bukwałd, gmina Dywity.						
L p.	Data wpływu do Urzędu	Oznaczenie nieruchomości w planie miejscowym	Treść uwagi	Rozstrzygnięcie Rady Gminy Dywity		Uwagi
				Uwaga uwzględniona	Uwaga nie uwzględniona	
1.	08.01.2024 r.	Teren 9RZM na działce o nr ew. 234/5 i 234/7 w obrębie Bukwałd, gmina Dywity.	Zmiana kwalifikacji terenu 9RZM w planie z terenu zabudowy zagrodowej na tereny zabudowy mieszkaniowej z dopuszczeniem zabudowy usługowej.		X	Funkcja nie jest przewidziana w ustaleniach Studium. Projekt planu przewiduje realizację usług w ramach usług agroturystycznych.
2.	18.12.2023 r.	Teren 8RN oraz teren 28ZN na działce o nr ew. 232/2 w obrębie Bukwałd, gmina Dywity.	Umożliwienie wybudowania budynku mieszkalnego i gospodarczego w ramach zabudowy zagrodowej.		X	Teren znajduje się na obszarach o wysokich walorach przyrodniczych na podstawie przeprowadzonej waloryzacji terenu.
3.	04.12.2023 r.	Teren 6RN oraz teren 25ZN na działce o nr ew. 224/1 w obrębie Bukwałd, gmina Dywity.	Zmiana przeznaczenia działki nr 224/1 z obrębu 0002 Bukwałd na RZM – teren zabudowy zagrodowej (z wyłączeniem obszaru oznaczonego jako 25ZN).		X	Teren znajduje się na obszarach o wysokich walorach przyrodniczych na podstawie przeprowadzonej waloryzacji terenu.
4.	29.11.2023 r.	Teren 2RN na	Zmiana przeznaczenia		X	Teren znajduje się na obszarach o wysokich

		działce o nr ew. 70/2 w obrębie Bukwałd, gmina Dywity.	działki o nr geod. 70/2 z terenu rolnictwa z zakazem zabudowy – 2RN na teren zabudowy zagrodowej - RZM.			walorach przyrodniczych na podstawie przeprowadzonej waloryzacji terenu.
5.	23.11.2023 r.	Teren 3RZM na części działki o nr ew. 92/3 w obrębie Bukwałd, gmina Dywity.	Zmiana sposobu zagospodarowania przedmiotowej działki na teren RZM/MN teren zabudowy zagrodowej oraz zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.		X	Umożliwienie realizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej nie związanych z funkcją rolniczą wymagałoby uzyskania odpowiedniej zgody na wyłączenie gruntów z użytkowania rolniczego. Teren nie znajduje się w zwartej zabudowie wsi. Funkcja mieszkalna nie jest przewidziana w ustaleniach Studium.
6.	24.11.2023 r.	Teren 8RZP, 31ZN, 5MN na działce o nr ew. 263/16 w obrębie Bukwałd, gmina Dywity.	Przeznaczenie działki o nr ew. 263/16 na teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem zabudowy usługowej .		X	Funkcja nie jest przewidziana ustaleniami Studium.
7.	10.02.2024 r.	Teren 6RN, 25ZN na działce o nr ew. 224/2 w obrębie Bukwałd, gmina Dywity.	Zmiana sposobu zagospodarowania przedmiotowej nieruchomości ustalonej w planie pod 6RN na teren zabudowy zagrodowej o symbolu RZM w parametrach ustalonych jak dla nieruchomości zlokalizowanych w najbliższym sąsiedztwie.		X	Dla wnioskowanej zmiany w projekcie planu nie uzyskano uzgodnienia z RDOŚ w Olsztynie.
8.	05.01.2024 r.	Teren 10WS na działce o nr ew. 261/2 w obrębie Bukwałd, gmina Dywity.	Zmiana sposobu zagospodarowania części przedmiotowej nieruchomości ustalonej w planie pod 10WS na tereny zieleni naturalnej.		X	Przedmiotowa problematyka stanowiła przedmiot uzgodnienia z Regionalną Dyрекcją Ochrony Środowiska. W pierwszej wersji projektu planu przedmiotowy teren został wskazany jako ZN - tereny zieleni naturalnej ale nie uzyskało to uzgodnienia RDOŚ

						w Olsztynie, który zakwalifikował przedmiotowy teren jako zbiornik wodny.
9.	08.01.2024 r.	Teren 10RZP, 10RN na działce o nr ew. 261/1 w obrębie Bukwałd, gmina Dywity	Na omawianej nieruchomości jest posadowiony budynek gospodarczy w stanie surowym zamkniętym. Oznaczenie terenu jako 10WS wiąże się z ograniczeniami zagospodarowania terenu. Zmiana sposobu zagospodarowania przedmiotowej nieruchomości ustalonej w planie pod RZP - tereny zabudowy produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych na RZM – tereny zabudowy zagrodowej lub części działki jako MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.		X	Projekt planu adaptuje istniejącą zabudowę. W pierwszej wersji projektu planu przedmiotowy teren został wskazany jako ZN - tereny zieleni naturalnej ale nie uzyskało to uzgodnienia RDOŚ w Olsztynie, który zakwalifikował przedmiotowy teren jako zbiornik wodny. Funkcja mieszkalna nie jest przewidziana ustaleniami Studium.
10.	09.01.2024 r.	Teren 1ZN, 1L, 11WS, 2ZN, 3ZN, 4ZN, 1RZM, 2RZM, 5ZN, 6ZN, 7ZN, 8ZN, 3L, 3RM, 9ZN, 4L, 15ZN, 14ZN, 2L, 12ZN, 11ZN, 5L, 17ZN,	Wprowadzenie ustaleń do projektu planu miejscowego umożliwiającego lokalizację urządzeń wytwarzających energię ze źródeł odnawialnych tj.: elektrowni słonecznych.		X	Teren znajduje się na obszarach o wysokich walorach przyrodniczych na podstawie przeprowadzonej waloryzacji terenu.

		3WS na działkach o nr ew.: 68/13, 68/14, 68/15, 68/16, 68/17, 68/18, 68/19, 68/20, 68/21, 68/22, 68/23, 68/24, 68/25, 68/26, 68/27 w obrębie Bukwałd, gmina Dywity.				
1 1.	11.01.2024 r.	Teren 1ZN, 1L, 11WS, 2ZN, 3ZN, 4ZN, 1RZM, 2RZM, 5ZN, 6ZN, 7ZN, 8ZN, 3L, 3RM, 9ZN, 4L, 15ZN, 14ZN, 2L, 12ZN, 11ZN, 5L, 17ZN, 3WS, 6RZP, 10RN, 1E, 7RZP na działkach o nr ew.: 68/9, 68/13, 68/14, 68/15, 68/16, 68/17, 68/18, 68/19, 68/20, 68/21, 68/22, 68/23, 68/24, 68/25, 68/26,	Wprowadzenie ustaleń do projektu planu miejscowego umożliwiającego lokalizację urządzeń wytwarzających energię ze źródeł odnawialnych tj.: elektrowni słonecznych.		X	Teren w zdecydowanej części znajduje się na obszarach o wysokich walorach przyrodniczych na podstawie przeprowadzonej waloryzacji terenu. Zgodnie z obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dywity (Uchwała Nr XXXIV/324/22 z dnia 24.02.2022 r.) przewidziano dla przedmiotowych nieruchomości tereny rolniczej przestrzeni produkcyjnej oraz wskazano granice złóż. Zgodnie z Rozporządzeniem z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego tereny elektrowni słonecznych zostały zaklasyfikowane do następujących klas przeznaczenia terenu: - poziom 1 – teren produkcji oznaczony symbolem klasy „P”; - poziom 2 – teren produkcji energii oznaczony symbolem klasy „PE”; - poziom 3 – teren elektrowni słonecznej oznaczony symbolem klasy „PEF”, tym samym zostały odróżnione od terenów rolnictwa z

		68/27, 231/6, 263/18 w obrębie Bukwałd, gmina Dywity.				zakazem zabudowy, oznaczonych w w/w rozporządzeniu symbolem klasy „RN”. Farmy elektrowni słonecznych są obiektami obcymi dla terenu opracowania planu miejscowego i stanowiłyby zaburzenie ładu przestrzennego.
1 2.	08.01.2024 r.	Teren 6RN, 2MN-U na działce o nr ew. 224/4 w obrębie Bukwałd, gmina Dywity.	Rozszerzyć kwalifikację 2MN-U na teren całej działki lub jako minimum na teren poza obszarem o wysokich walorach przyrodniczych (trójkąt od 2MN-U do drogi 3KDD oraz granicy obszaru o wysokich walorach przyrodniczych).		X	Uwzględniono wyłącznie w zakresie terenu znajdującego się poza obszarami o wysokich walorach przyrodniczych na podstawie przeprowadzonej waloryzacji terenu, dla którego uzyskano pozytywne uzgodnienie RDOŚ.
1 3.	10.01.2024 r.	Teren 21ZN na działce o nr ew. 97/9 w obrębie Bukwałd, gmina Dywity.	Wprowadzenie ustaleń do projektu planu miejscowego umożliwiającego lokalizację urządzeń wytwarzających energię ze źródeł odnawialnych tj.: elektrowni słonecznych.		X	Teren znajduje się na obszarach o wysokich walorach przyrodniczych na podstawie przeprowadzonej waloryzacji terenu.
1 4.	09.01.2024 r.	Teren 10RN, 13L, 12L, 8MN na działce o nr ew. 259/6 w obrębie Bukwałd, gmina Dywity.	Zakwalifikowanie terenu 10RN na działce o nr ew. 259/6 jako teren rolniczy z możliwością zabudowy zagrodowej.		X	Teren znajduje się na obszarach o wysokich walorach przyrodniczych na podstawie przeprowadzonej waloryzacji terenu.
1 5.	09.01.2024 r.	Teren 10RN na działce o nr ew. 259/3 w obrębie Bukwałd,	Zakwalifikowanie terenu działki o nr ew. 259/3 jako teren rolniczy z możliwością zabudowy zagrodowej.		X	Większość terenu znajduje się na obszarach o wysokich walorach przyrodniczych na podstawie przeprowadzonej waloryzacji terenu. Pozostałe tereny to większości łąki.

1 6.	09.01.2024 r.	gmina Dywity. Teren 10RN, 12L na działce o nr ew. 259/4 w obrębie Bukwałd, gmina Dywity.	Zakwalifikowanie terenu 10RN na działce o nr ew. 259/4 jako teren rolniczy z możliwością zabudowy zagrodowej.		X	Większość terenu znajduje się na obszarach o wysokich walorach przyrodniczych na podstawie przeprowadzonej waloryzacji terenu.
1 7.	10.01.2024 r.	Teren 7RN, 8RN, 10RN, 3RZP, 5RZP, 8RZP, 7RZP, 11L, 31ZN , na działkach o nr ew. 231/7, 263/14, 263/20, 263/22, 263/24 259/4 w obrębie Bukwałd, gmina Dywity.	(...) dla tych terenów wprowadza się ogólny zakaz zabudowy (ust. 1 - przeznaczenie terenu], przy czym w ustępie kolejnym doprecyzowuje się, że w granicach terenu udokumentowanego złoża kopaliny ustala się zakaz zabudowy (pkt. e). Obydwa przywołane postanowienia są więc ze sobą spójne, gdyż ustalają zakaz zabudowy. Jednakże już w kolejnym punkcie tego ustępu wskazuje się, że ustala się zakaz nowej zabudowy poza granicami udokumentowanego złoża kopaliny (pkt. F), W efekcie punkt ten normuje zakaz zabudowy, ale poza granicami udokumentowanego złoża kopaliny, gdzie we wcześniejszym punkcie statuuje zasadę ogólną zakazu zabudowy - bez żadnych wyłączeń terenowych.		X	Zmodyfikowano ustalenia pkt. 2 lit. „e” i „f”. Przyjęte przeznaczenie terenu jest zgodne z obowiązującymi przepisami. Jednocześnie doprecyzowanie ustaleń następuje w dalszej części przepisów szczegółowych dla terenów oznaczonych symbolem RN. Tym samym tereny oznaczone symbolem RN są terenami z zakazem zabudowy ze wskazaniem wyjątku, który dotyczy podziemnej infrastruktury technicznej, której realizacja nie może ograniczać gospodarki rolnej terenów na ten cel przeznaczonych. Przedmiotowy zapis jest zrozumiały i nie budzi wątpliwości. Obowiązujące przepisy nie wyznaczają odrębnej kategorii przeznaczenia terenu dla terenów rolnictwa z możliwością realizacji wyłącznie podziemnej infrastruktury technicznej.

			Całkowicie niezrozumiałym jawi się więc jednocześnie określenie, że w granicach terenu udokumentowanego złoża kopaliny ustala się zakaz zabudowy oraz że zakaz nowej zabudowy istnieje poza granicami udokumentowanego złoża kopaliny. Co oczywiste niemożliwym jest, aby w akcie prawa miejscowego wprowadzony był dla danego terenu jednocześnie zakaz zabudowy i brak zakazu. Podsumowując powyższe - zaproponowane postanowienia nie mogą się ostać w projektowanym brzmieniu, gdyż są wewnętrznie sprzeczne.)			
1 8	10.01.2024 r.	Teren 7RN, 8RN, 10RN, 3RZP, 5RZP, 8RZP, 7RZP, 11L, 31ZN, na działkach o nr ew. 231/7, 263/14, 263/20, 263/22, 263/24 259/4 w obrębie Bukwałd, gmina Dywity.	Na w/w terenach występują udokumentowane złoża kruszywa naturalnego Bukwałd (ID 10909], co też znajduje wyraz w projektowanym planie zagospodarowania przestrzennego. Złoża to zgodnie z polskim prawodawstwem podlega prawnej ochronie, o czym stanowi wprost art. 125 ustawy z dnia 27 kwietnia		X	Teren w zdecydowanej części znajduje się na obszarach o wysokich walorach przyrodniczych na podstawie przeprowadzonej waloryzacji terenu. Na terenie występuje udokumentowane złoża kruszywa naturalnego Bukwałd o powierzchni 109538m², którego wydobywanie należy do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko. Zgodnie z Rozporządzeniem z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego tereny elektrowni słonecznych zostały zaklasyfikowane do następujących klas

		2001 r. Prawo ochrony środowiska (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 2556 ze zm. - zwanej dalej „upoś”]. Jednakże znowelizowana treść przywołanej podstawy prawnej wprost wyjaśnia w ustępie trzecim tegoż artykułu nie narusza ochrony złóż kopalin lokalizowanie na obszarach występowania udokumentowanych złóż kopalin morskich farm wiatrowych w rozumieniu ustawy z dnia 17 grudnia 2020 r. o promowaniu wytwarzania energii elektrycznej w morskich farmach wiatrowych (Dz.U. z 2023 r. poz. 1385, 1681 i 1762] oraz instalacji odnawialnych źródeł energii w rozumieniu ustawy z dnia 20 lutego 2015 r. o odnawialnych źródłach energii (Dz.U. z 2023 r. poz. 1436,1597,1681 i 1762], jeżeli- te instalacje nie są trwale związane z gruntem w sposób uniemożliwiający eksploatację złoża w przyszłości. Wobec powyższego, jeżeli nawet wolą projektodawcy		przeznaczenia terenu: - poziom 1 – teren produkcji oznaczony symbolem klasy „P”; - poziom 2 – teren produkcji energii oznaczony symbolem klasy „PE”; - poziom 3 – teren elektrowni słonecznej oznaczony symbolem klasy „PEF”, tym samym zostały odróżnione od terenów rolnictwa z zakazem zabudowy, oznaczonych w w/w rozporządzeniu symbolem klasy „RN”. Farmy elektrowni słonecznych są obiektami obcymi dla terenu opracowania planu miejscowego i stanowiłyby zaburzenie ładu przestrzennego.
--	--	---	--	---

			było wprowadzenie na terenach, na których znajdują się udokumentowane złoża kopalin zakazu zabudowy celem objęcia ich należytą ochroną, to nie ma jakiegokolwiek prawnego uzasadnienia do wprowadzania absolutnego zakazu zabudowy skoro ustawodawca powszechny sam wprost wskazuje, że nie narusza ochrony złóż kopalin lokalizowanie na obszarach występowania udokumentowanych złóż instalacji odnawialnych źródeł energii.			
1 9.	12.01.2024 r.	Teren 6RN oraz teren 25ZN na działce o nr ew. 224/1 w obrębie Bukwałd, gmina Dywity.	Zwracam się z prośbą o pozytywne rozpatrzenie mojego wniosku o zmianę sposobu zagospodarowania nieruchomości oznaczonej numerem działki 224/1 na tereny zabudowy zagrodowej w parametrach ustalonych jak dla nieruchomości zlokalizowanych na najbliższym sąsiedztwie, w szczególności oznaczonych symbolem 10RZM.		X	Większość terenu znajduje się na obszarach o wysokich walorach przyrodniczych na podstawie przeprowadzonej waloryzacji terenu. Pozostała część terenu stanowi nieużytek lub pas terenu rolnego przyległego do drogi, gdzie w przypadku wyznaczenia odpowiedniej linii zabudowy od drogi nie będzie możliwości zrealizowania wnioskowanej w uwadze zabudowy.
2 0.	12.01.2024 r.	Teren 5RN , 7RN , 8RN , 9RN , 10RN , 29ZN na	Nieuwzględniona została w zapisach możliwość przyszłej eksploatacji złoża kruszywa naturalnego		X	Warunkowe wydobycie kapaliny uwarunkowane zależne od niepewnych zdarzeń przyszłych w tym w zakresie ewentualnego zniesienia formy ochrony przyrody lub jej zmiany naruszyłoby

		działkach o nr ew. 222/1, 222/2, 225/1, 263/21, 263/20263/18, 231/7, 231/6, 263/18, obrębie Bukwałd, gmina Dywity.	„Bukwałd” Wprawdzie aktualne przepisy w zakresie ochrony przyrodniczej uniemożliwiają obecnie eksploatację kopaliny ze złoża kruszywa naturalnego „BUKWALD”, to w naszej ocenie w treści miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego powinny znaleźć się ustalenia dopuszczające taką formę prowadzenia działalności na przedmiotowym terenie w przypadku ewentualnego zniesienia lub zmian w przepisach dziś obowiązujących.			zasady prowadzenia techniki prawodawczej dotyczącej miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.
2 1.	26.05.2025 r.	Teren 1RZP, 2RZP, 5RN, 24ZN, 7RN, 12RN, 29ZN, 26ZN, 7RZP, 13RN, 11L, 8RN, 3RZP, 9RN, 5RZR na działkach o ew. 225/1, 263/20, 231/7, 222/1, 222/2, 223 położone w obrębie Bukwałd, gmina Dywity	Wnosi się o zmianę przeznaczenia przedmiotowych działek na których zlokalizowane jest udokumentowane złożo kruszywa naturalnego KN 10909 na „PG - teren powierzchniowej eksploatacji złoża kruszywa naturalnego;”, ewentualnie dodanie ogólnego zapisu do projektu miejscowego planu dotyczącego terenów RN, ZN, gdzie zlokalizowane jest złożo KN10909 i dopuszczenie eksploatacji kruszywa na		X	Wskazane przeznaczenie terenu, na którym znajdują się działki objęte uwagą nie było przedmiotem II wyłożenia do publicznego wglądu. Wyłożony do publicznego wglądu zostało m.in. ustalenie szczegółowe dla terenów oznaczonych symbolem RN w ust. 2 lit. e) oraz lit. f). Tylko dodatkowo wskazuje się, że teren w zdecydowanej części znajduje się na obszarach o wysokich walorach przyrodniczych na podstawie przeprowadzonej waloryzacji terenu.

			tychże terenach.			
2 2.	26.05.2025 r.	Teren 8RZP, 31ZN na działkach o ew. 263/24, 263/14 położone w obrębie Bukwałd, gmina Dywity	Wnioskuje się o zmianę przeznaczenia przedmiotowych działek z przeznaczeniem pod tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, ze wskaźnikami oraz warunkami zagospodarowania analogicznie do parametrów określonych jak dla terenów 1MN-8MN. Należy mieć na uwadze, iż obecny projekt mpzp niejako jest niekonsekwentny w zakresie urbanistycznym, bowiem z trzech stron działki otoczone są terenami przeznaczonymi w projekcie aktu właśnie pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną - tereny 4MN oraz 5MN - od strony północnej, od strony południowo wschodniej - teren 6MN, natomiast od strony zachodniej działki sąsiadują z drogą publiczną - drogą powiatową nr 1501N, a od strony wschodniej z terenami oznaczonymi jako tereny zieleni naturalnej. Natomiast na terenach których dotyczy wnioszek -		X	Wskazane przeznaczenie terenu, na którym znajdują się działki objęte uwagą nie było przedmiotem II wyłożenia do publicznego wglądu. Wyłożenie do publicznego wglądu podczas II wyłożenia dotyczyło dokonanych zmian tj.: ustaleń w § 19 dla nowych terenów oznaczonych symbolem 11RZM, 7L, 8L oraz korekty ustaleń dla terenów RN w zakresie ust. 2 lit. e) oraz lit. f). Wyłożenie nie dotyczyło wskazanych w uwadze działek, które znajdują się na terenie 8RZP. Tylko dodatkowo wskazuje się, że zgodnie z obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dywity (Uchwała Nr XXXIV/324/22 z dnia 24.02.2022 r.) przewidziano dla przedmiotowych nieruchomości tereny rolniczej przestrzeni produkcyjnej.

		wykluczono wprost możliwość zabudowy jednorodzinnej. Należy również wskazać, iż komunikacja przedmiotowych działek może się odbywać opcjonalnie za pośrednictwem drogi oznaczonej w projekcie planu jako 5KR lub z drogi powiatowej nr 1501N. W celu zachowania spójności urbanistycznej takie podejście do aktu planowania trudno uznać za konsekwentne. W przypadku nie uwzględnienia niniejszego wniosku organ uchwalając miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego winien wskazać jakie cele przemawiały za ograniczeniem konstytucyjnie chronionego prawa własności. Organ winien również wskazać dlaczego na jednej działce dopuszcza zabudowę jednorodziną podczas gdy na działce bezpośrednio graniczącej z tą pierwszą wprowadza zakaz lokalizowania takiej zabudowy, podczas gdy			
--	--	--	--	--	--

			kolejna działka znowu „otrzymuje” przywilej zabudowy jednorodzinnej. W każdym bowiem przypadku w odniesieniu do konkretnego przyjętego rozwiązania planistycznego gmina musi wykazać jego celowość i zasadność z punktu widzenia interesu publicznego, bądź z punktu widzenia interesu określonej grupy społecznej. W sytuacji gdy słuszność danego ustalenia planistycznego nie zostanie wykazana przez gminę naraża się ona na zarzut dowolności i arbitralności przyjętego rozwiązania, a to z kolei uzasadnia wniosek o nadużyciu czy przekroczeniu granic władztwa planistycznego. Każde wyznaczenie w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dodatkowych ograniczeń wykonywania prawa własności musi być adekwatnie szczegółowo, profesjonalnie i wiarygodnie uzasadnione.			
2 3.	26.05.2025 r. (data nadania)	Teren 7RN , 25ZN na działkach o	W związku z doprowadzeniem przedmiotowej		X	Wskazane przeznaczenie terenu, na którym znajduje się działka objęta uwagą nie było przedmiotem II wyłożenia do publicznego

29.05.2025 r. (data wpływu do urzędu)	ew. 224/2 w obrębie Bukwałd, gmina Dywity.	nieruchomości do użytkowania rolniczego oraz uzyskaniem prawomocnej decyzji o warunkach zabudowy dla pięciu budynków mieszkalnych na działce sąsiedniej, oznaczonej numerem ewidencyjnym 224/1, wnoszę o zmianę przeznaczenia działki nr 224/2, obręb Bukwałd, umożliwiającego realizację zabudowy zagrodowej związanej z prowadzeniem gospodarstwa rolnego. Planowana przyszła inwestycja obejmuje budowę budynku mieszkalnego oraz budynku gospodarczego i będzie bezpośrednio związana z działalnością rolniczą, którą zamierzam rozpocząć na wskazanym terenie. Jednocześnie informuję, że działka nr 224/2 została już uprzednio przekształcona i przystosowana do celów rolniczych. W ramach wykonanych prac usunięto roślinność, przeprowadzono wycinkę drzew oraz uporządkowano teren. W efekcie tych działań obszar ten całkowicie utracił cechy, wskazane w			wglądu. Wyłożenie do publicznego wglądu podczas II wyłożenia dotyczyło dokonanych zmian tj.: ustaleń w § 19 dla nowych terenów oznaczonych symbolem 11RZM, 7L, 8L oraz korekty ustaleń dla terenów RN w zakresie ust. 2 lit. e) oraz lit. f). Wyłożenie nie dotyczyło wskazanej w uwadze działki, która znajduje się na terenie 7RN oraz 25ZN. Dodatkowo wskazuje się, że dla wnioskowanego przeznaczenia terenu otrzymano negatywne uzgodnienia RDOŚ w Olsztynie.
---	---	--	--	--	---

			projekcie planu, terenu o wysokich walorach przyrodniczych, co znajduje potwierdzenie w załączonej dokumentacji fotograficznej. Proponowana zmiana przeznaczenia działki nr 224/2 na teren zabudowy zagrodowej (RZM) zapewni spójność funkcjonalno-przestrzenną z otoczeniem, eliminując potencjalne konflikty z planowaną zabudową mieszkaniową na działce nr 224/1 i istniejącą zabudową mieszkaniową jednorodzinną na działce 224/5.			
--	--	--	---	--	--	--

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XV/116/25

Rady Gminy Dywity

z dnia 6 czerwca 2025 r.

Rozstrzygnięcie sposobu realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j.: Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.), Rada Gminy Dywity określa sposób realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasady ich finansowania.

1. Realizacja inwestycji związanej z budową infrastruktury technicznej oraz realizacją lub utrzymaniem drogi oznaczonej symbolem 1KDD, 2KDD, 3KDD przebiegać będzie zgodnie z obowiązującymi przepisami.

2. Sposób realizacji inwestycji na terenach 1KDD, 2KDD, 3KDD wynikał będzie z możliwych do zastosowania rozwiązań techniczno-technologicznych, w sposób gwarantujący dobrą jakość wykonania. Dopuszcza się etapową realizację inwestycji.

3. Finansowanie inwestycji na terenach 1KDD, 2KDD, 3KDD które należą do zadań własnych gminy będzie realizowane zgodnie z uchwalonym corocznie budżetem gminy Dywity, z wykorzystaniem funduszy celowych krajowych i unijnych oraz innych środków zewnętrznych.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr XV/116/25

Rady Gminy Dywity

z dnia 6 czerwca 2025 r.

Zalacznik4.gml

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę