

UCHWAŁA NR
Rady Gminy Dywity
z dnia 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 I
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 połać dachowa - należy przez to rozumieć połać dachu nad główną bryłą budynku. Głównej połaci dachowej nie stanowią zadaszenia wejść, schodów zewnętrznych, wykuszy, lukarn, ganków oraz zadaszenie tarasów.
6. Dach płaski – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci 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 części 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 równoległe 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 ład przestrzennego.

1. W granicach objętych planem zasady ochrony ład 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;
- 2) 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.
 - 4) ustala się poziom hałasu w środowisku dla terenu oznaczonego symbolem MN zgodnie z przepisami odrębnymi jak dla terenów przeznaczonych na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
 - 5) 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;
 - 6) ustala się poziom hałasu w środowisku dla terenu oznaczonego symbolem RZM zgodnie z przepisami odrębnymi jak dla terenów przeznaczonych na cele zabudowy zagrodowej;
 - 7) ustala się zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, o których mowa w przepisach odrębnych;
 - 8) sposób zagospodarowania terenu nie może zmieniać kierunków odpływu wód gruntowych i powierzchniowych na terenach sąsiednich;
 - 9) na terenie opracowania planu ustala się zakaz składowania odpadów niebezpiecznych i mogących negatywnie oddziaływać na środowisko;
 - 10) 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 wznoszenie 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 II

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).	Przeznaczenie: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Ogólne zasady zagospodarowania terenu: - adaptuje się istniejącą zabudowę; - w ramach przeznaczenia dopuszcza się realizację: zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej oraz niezbędnych dojazdów i dojazdów do budynków, obiektów małej architektury, wiat i altan oraz infrastruktury technicznej do obsługi terenu; - nieprzekraczalna linia zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu; - ustala się zakaz likwidowania i niszczenia zadrzewień; - lokalizację zabudowy należy realizować w dostosowaniu do istniejącej rzeźny terenu; - miejsca postojowe wynikające z programu inwestycji należy przewidzieć w granicach działki tj: minimum 2 stanowiska postojowe dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego. Zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu: - 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; - wysokość zabudowy: maks. 9,0 m; - wskaźnik powierzchni zabudowy do powierzchni działki budowlanej: maks. 0,25; - wskaźnik intensywności zabudowy: w przedziale od 0,05 – do 0,75; - minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: min. 50% powierzchni działki budowlanej; - kierunek głównej kalenicy budynku dla dachów stromych: równoległe lub prostopadłe do drogi lub do granicy działki; - dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury oraz altany lub wiaty o kącie nachylenia dachu w przedziale: 15°-35°. - 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).	Przeznaczenie: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem zabudowy usługowej. Ogólne zasady zagospodarowania terenu: - adaptuje się istniejącą zabudowę; - 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; - nieprzekraczalna linia zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu; - ustala się zakaz likwidowania i niszczenia zadrzewień; - 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: równolegle lub prostopadle 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 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: 300m²; 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: 400m²; 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: 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.
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, ogrodnich. 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 dojść 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 35° - 45°, 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: równoległe 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: 15°-35°. 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); 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).	1. Przeznaczenie: tereny rolnictwa z zakazem zabudowy. 2. Ogólne zasady zagospodarowania terenu: a) teren przeznaczony do prowadzenia upraw rolnych lub utrzymania łąk i pastwisk; 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);	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:

9L (pow. 0,15ha); 10L (pow. 0,14ha); 11L (pow. 0,12ha); 12L (pow. 0,06ha); 13L (pow. 0,22ha); 14L (pow. 0,28ha).	a) wskaźnik powierzchni zabudowy do powierzchni działki budowlanej: nie dotyczy; b) wskaźnik intensywności zabudowy: nie dotyczy; c) 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); 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).	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: 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: 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).	1. Przeznaczenie: tereny elektroenergetyki. 2. Zasady zagospodarowania terenu: a) dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń służących celom realizacji infrastruktury technicznej w zakresie elektroenergetyki. 3. 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