



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA WARMIŃSKO-MAZURSKIEGO

Olsztyn, dnia środa, 12 sierpnia 2026 r.

Poz. 3119

UCHWAŁA NR XXX/206/26 RADY GMINY DYWITY

z dnia 30 lipca 2026 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obrębie geodezyjnym Nowe Włóki, gmina Dywity

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j.: Dz. U. z 2026 r., poz. 538), art. 64 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) i 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 2026 r., poz. 662) oraz uchwały Nr XXXVII/353/22 Rady Gminy Dywity z dnia 27 maja 2022 r. w sprawie przystąpienia do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obrębie geodezyjnym Nowe Włóki, gmina Dywity, Rada Gminy Dywity stwierdza, że plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dywity oraz uchwała co następuje:

Rozdział 1. Przepisy ogólne

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w części obrębu geodezyjnego Nowe Włóki, gmina Dywity, zwany dalej planem.

2. Obszar objęty planem obejmuje powierzchnię ok. 5,21 ha.

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

- 1) ustaleń stanowiących część tekstową uchwały;
- 2) części graficznej stanowiącej załącznik nr 1 do uchwały w skali 1:1000;
- 3) rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiącego załącznik nr 2;
- 4) rozstrzygnięcia o sposobie realizacji oraz finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy, stanowiącego załącznik nr 3;
- 5) danych przestrzennych, o których mowa w art. 67a ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2023 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, stanowiących załącznik nr 4 do uchwały.

§ 2. 1. Ustala się następującą treść części graficznej jako obowiązującą:

- 1) granica obszaru objętego planem miejscowym;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 4) wymiarowanie w metrach;
- 5) przeznaczenia terenów.

2. Następujące oznaczenia i informacje ujęte w części graficznej planu obowiązują na podstawie przepisów odrębnych:

- 1) teren objęty granicami opracowania znajduje się w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (GZWP) nr 213 „Olsztyn”;
- 2) teren objęty granicami opracowania znajduje się w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (GZWP) nr 205 „Subzbiornik Warmia”.

3. Elementy informacyjne nie będące ustaleniami planu miejscowego:

- 1) istniejące sieci i przyłącza wodociągowe;
- 2) istniejące sieci i przyłącza energetyczne nn;
- 3) istniejące sieci telekomunikacyjne.

§ 3. 1. Ustala się następującą interpretację użytych w uchwale pojęć:

- 1) Adaptacja zabudowy – 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 wskazanych w niniejszej uchwale lub zachowują stan istniejący w zakresie gabarytów istniejących budynków.
- 2) Nieprzekraczalna linia zabudowy – oznacza linię, której nie mogą przekraczać zewnętrzne obrysy budynków. Istniejące budynki lub ich części znajdujące się poza wyznaczoną nieprzekraczalną linią zabudowy mogą podlegać rozbudowie, lecz część projektowana nie może przekraczać tej linii względem drogi, więcej niż część istniejąca. W przypadku nadbudowy dopuszcza się wykonanie jej w istniejącym obrysie. Dopuszcza się przekroczenie tej linii przez następujące elementy budynku: schody zewnętrzne, okapy, podjazdy, wykusz lub ganek, które linię zabudowy mogą przekroczyć o nie więcej niż 1,6m, o ile ustalenia szczegółowe nie wskazują inaczej.
- 3) Główna połącz dachowa - należy przez to rozumieć połącz dachu nad główną bryłą budynku. Głównej połącz dachowej nie stanowią zadaszenia wejść, schodów zewnętrznych, wykuszy, ganków oraz zadaszenie tarasów.
- 4) Przepisy odrębne - należy przez to rozumieć obowiązujące przepisy aktów prawnych.

2. Pojęcia i określenia użyte w planie miejscowym, a niezdefiniowane w ust. 1, należy rozumieć zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, w pierwszej kolejności ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, a w przypadku ich braku zgodnie z ich ogólnym rozumieniem słownikowym.

§ 4. Ustalenia dotyczące przeznaczenia terenów na obszarze objętym planem.

1. Ustala się następujące przeznaczenia terenów oznaczonych w części graficznej planu według symboli literowych:

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, oznaczony w części graficznej planu symbolem MNW;
- 2) teren komunikacji drogowej publicznej, oznaczony w części graficznej planu symbolem KD;
- 3) teren komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczony w części graficznej planu symbolem KR;
- 4) teren lasu, oznaczony w części graficznej planu symbolem L;
- 5) teren zieleni, oznaczony w części graficznej planu symbolem Z.

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

1. Ustala się zasady w zakresie systemów komunikacji:

- 1) Powiązanie terenów w granicach jednostki przestrzennej z zewnętrznym, publicznym układem komunikacyjnym, to jest z drogą powiatową nr 1442N należy realizować poprzez istniejące zjazdy oraz poprzez drogi wewnętrzne oznaczone symbolem KR.

- 2) Bezpośrednie powiązania komunikacyjne poszczególnych terenów z układem komunikacyjnym realizowane będą z terenu komunikacji drogowej wewnętrznej oznaczonego symbolem KR lub poprzez istniejące zjazdy na drogi publiczne.
- 3) Zasady obsługi parkingowej obszaru planu, w tym minimalna liczba stanowisk postojowych dla nowej zabudowy: dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej należy zapewnić minimum 2 stanowiska postojowe na 1 samodzielny lokal mieszkalny.

2. W granicach planu ustala się nakaz zabezpieczenia minimalnej liczby miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości wynikającej z przepisów odrębnych.

3. Ustala się zasady w zakresie infrastruktury technicznej:

- 1) Prowadzenie sieci infrastruktury technicznej należy realizować w pasach drogowych dróg publicznych lub terenach komunikacji drogowej wewnętrznej zgodnie z przepisami odrębnymi. Dopuszcza się prowadzenie sieci infrastruktury technicznej jako podziemnych na terenie oznaczonym symbolem MNW oraz Z bez prawa ograniczania przeznaczenia terenu oraz w maksymalnym zbliżeniu równoległym lub w sposób zbliżony do równoległego w odniesieniu do linii rozgraniczającej tereny, w tym pomiędzy nieprzekraczalną linią zabudowy a linią rozgraniczającą tereny.
- 2) Powiązanie układu sieci infrastruktury technicznej na obszarze planu z układem zewnętrznym należy realizować poprzez sieci infrastruktury technicznej, które posiadają dalszy swój przebieg poza granicą opracowania planu.
- 3) W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:
 - a) podłączenie wszystkich obiektów wymagających zaopatrzenia w wodę do sieci wodociągowej;
 - b) zaopatrzenie w wodę poprzez istniejącą i projektowaną sieć wodociągową o średnicy nie mniejszej niż $\varnothing$ 90 mm dla wodociągów rozdzielczych i nie mniejszej niż $\varnothing$ 32 mm dla przyłączy;
 - c) do celów przeciwpożarowych ustala się zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej, zgodnie z przepisami odrębnymi.
- 4) W zakresie odprowadzania ścieków ustala się:
 - a) odprowadzenie ścieków należy realizować do sieci kanalizacji sanitarnej oraz zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - b) odprowadzanie ścieków komunalnych do oczyszczalni ścieków należy realizować poprzez sieć projektowanej kanalizacji sanitarnej, o przekroju nie mniejszym niż 150 mm dla kolektorów grawitacyjnych oraz nie mniejszym niż $\varnothing$ 63 mm dla przewodów tłocznych.
- 5) W zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych ustala się:
 - a) wody opadowe i roztopowe z dróg i parkingów odprowadzane będą systemem kanalizacji deszczowej o przekroju nie mniejszym niż $\varnothing$ 200 mm lub do rowów odwodnieniowych oraz zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - b) wody opadowe i roztopowe z powierzchni dachów odprowadzane będą systemem kanalizacji deszczowej o przekroju nie mniejszym niż $\varnothing$ 40 mm oraz zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - c) dopuszcza się zagospodarowanie wód opadowych lub roztopowych na terenie działki budowlanej zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - d) zgodnie z przepisami z zakresu Prawa wodnego ustala się nakaz redukcji poziomu zanieczyszczeń w wodach opadowych i roztopowych odprowadzanych do ziemi lub wód powierzchniowych.
- 6) W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:
 - a) zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejących i projektowanych sieci elektroenergetycznych średniego i niskiego napięcia;
 - b) sieci elektroenergetyczne z przyłączami w granicach planu należy wykonać jako kablowe podziemne, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - c) dopuszcza się przebudowę istniejących sieci elektroenergetycznych.

7) W zakresie telekomunikacji ustala się:

- a) obsługę w zakresie telekomunikacji w oparciu o projektowaną sieć telekomunikacyjną;
- b) nakaz realizacji sieci telekomunikacyjnych wzdłuż istniejących i projektowanych dróg oraz zgodnie z przepisami odrębnymi.

8) W zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się:

- a) zaopatrzenie w gaz należy realizować z indywidualnych źródeł zbiornikowych lub z sieci gazowej zgodnie z przepisami odrębnymi;
- b) zaopatrzenie w gaz w oparciu o sieci gazowe należy realizować przy wykorzystaniu przewodów o minimalnej średnicy Ø 32 mm;
- c) dopuszcza się realizację gazowych sieci przesyłowych i dystrybucyjnych w granicach planu w sposób niezmieniający przeznaczenia terenu i nie powodujący kolizji z tymże przeznaczeniem;
- d) dla sieci gazowych zgodnie z przepisami odrębnymi obowiązują strefy kontrolowane.

9) Zaopatrzenie w ciepło należy realizować z indywidualnych źródeł przy wykorzystaniu urządzeń, z których emisja nie przekracza norm przewidzianych przepisami odrębnymi. Dopuszcza się wykorzystanie odnawialnych źródeł energii, o których mowa w § 5 ust. 3 pkt. 10.

10) 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. Ustala się zakaz lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii wykorzystujących energię wiatru oraz biogazowni.

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

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

- 1) przeznaczenia terenu oraz określenia minimalnej powierzchni nowo wydzielonej działki budowlanej;
- 2) nieprzekraczalnych linii zabudowy, usytuowania kalenic budynków, formy kształtowania dachów i ich kolorystyki oraz wysokości zabudowy;
- 3) ochrony oraz zachowania minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej.

2. Kształtowanie przestrzeni publicznej należy realizować zgodnie z zasadami uniwersalnego projektowania, w szczególności poprzez eliminowanie przeszkód i ograniczeń architektonicznych, cyfrowych oraz informacyjno – komunikacyjnych.

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

1. Ustala się zasady w zakresie ochrony środowiska, ochrony przyrody i krajobrazu:

- 1) obowiązują przepisy wynikające z położenia terenu planu w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (GZWP) nr 213 „Olsztyn”;
- 2) obowiązują przepisy wynikające z położenia terenu planu w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (GZWP) nr 205 „Subzbiornik Warmia”;
- 3) ustala się poziom hałasu w środowisku terenów faktycznie zagospodarowanych na terenach oznaczonych symbolem MNW zgodnie z przepisami odrębnymi jak dla terenów przeznaczonych na cele zabudowy mieszkaniowej;
- 4) ustala się poziom hałasu w środowisku terenów faktycznie zagospodarowanych na terenach oznaczonych symbolem Z zgodnie z przepisami odrębnymi jak dla terenów przeznaczonych na cele rekreacyjno – wypoczynkowe;
- 5) ustala się zakaz lokalizacji przedsięwzięć kwalifikowanych się jako przedsięwzięcia mogące zawsze znacząco oddziaływać na środowisko zgodnie z przepisami odrębnymi za wyjątkiem inwestycji celu publicznego;
- 6) sposób zagospodarowania terenu nie może zmieniać kierunków odpływu wód gruntowych i powierzchniowych na terenach sąsiednich;

- 7) na terenie opracowania planu ustala się zakaz tworzenia składowisk odpadów w tym składowania odpadów niebezpiecznych i mogących negatywnie oddziaływać na środowisko;
- 8) ustala się zakaz lokalizacji obiektów i urządzeń powodujących zanieczyszczanie wód, gruntu i powietrza ponad dopuszczalne normy;
- 9) odpady komunalne należy zagospodarować zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku w gminie oraz zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 8. Ustalenia dotyczące zasad kształtowania krajobrazu. Ustala się w zakresie kształtowania krajobrazu nakaz realizacji nowej zabudowy zgodnie ze wskaźnikami kształtowania zabudowy określonymi w ustaleniach szczegółowych.

§ 9. 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 się w całości w granicach głównego zbiornika wód podziemnych (GZWP) nr 213 „Olsztyn” - obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu wynikające z przepisów odrębnych;
- 2) teren opracowania planu znajduje się w całości w granicach głównego zbiornika wód podziemnych (GZWP) nr 205 „Subzbiornik Warmia” - obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu wynikające z przepisów odrębnych.

2. Na terenie objętym opracowaniem planu nie występują tereny górnicze.

3. Na terenie objętym opracowaniem planu nie występują obszary osuwania się mas ziemnych.

4. Na terenie objętym opracowaniem planu nie występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią.

5. Na terenie objętym opracowaniem planu nie wyznaczono krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym.

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

1. Obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu terenów położonych w bezpośrednim sąsiedztwie infrastruktury technicznej, związane z zapewnieniem bezpieczeństwa i dostępu do sieci, zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. Ustala się zakaz lokalizacji przed nieprzekraczalnymi liniami zabudowy budynków i budowli naziemnych z wyjątkiem podziemnej infrastruktury technicznej, parkingów, dojazdów i dojść.

3. Budynki oraz elementy zagospodarowania zgodne z przeznaczeniem planu, lecz przekraczające parametry ustalone w poszczególnych terenach, istniejące w dniu wejścia w życie niniejszej uchwały, powstałe na podstawie prawomocnych decyzji administracyjnych, lub na które zostały wydane prawomocne decyzje pozwolenia na budowę, uznaje się za zgodne z planem; dopuszcza się użytkowanie i remonty tych budynków, a także przebudowę, rozbudowę, z zachowaniem pozostałych parametrów ustalonych w planie lub przy założeniu, że przekroczenie parametrów nie będzie większe niż przed rozbudową lub przebudową.

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

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

2. Nie przewiduje się tymczasowego sposobu zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

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

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

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

- 1) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na terenach oznaczonych symbolem MNW nie może być mniejsza niż 1000 m²;
- 2) ustalenia określone w pkt. 1 nie dotyczą działek wydzielanych na potrzeby lokalizacji infrastruktury technicznej oraz działek wydzielanych na polepszenie warunków zagospodarowania nieruchomości sąsiednich.

§ 13. 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: 1000 m²;
- 2) minimalna szerokość frontu działki: 18 m;
- 3) nakazuje się, aby kąt położenia granic działek wydzielanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości do pasa drogowego mieścił się w przedziale 80 - 100 stopni.

§ 14. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej. Na terenie objętym opracowaniem miejscowego planu nie występują zewidencjonowane obiekty zabytkowe, stanowiska archeologiczne ani dobra kultury współczesnej oraz obszar nie zawiera się w krajobrazie kulturowym i ze względu na te uwarunkowania nie określa się zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

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

1. W granicach planu inwestycją celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym jest realizacja drogi o symbolu 1KD.

2. W granicach planu inwestycjami celu publicznego z zakresu infrastruktury technicznej należącymi do zadań własnych gminy są następujące inwestycje:

- 1) budowa wodociągów i urządzeń wodociągowych;
- 2) budowa kanalizacji sanitarnej.

§ 16. Obszary przestrzeni publicznych.

1. Przestrzeń publiczną stanowi teren oznaczony symbolem 1KD.

2. Na obszarze przestrzeni publicznej ustala się:

- 1) w przestrzeniach publicznych dopuszcza się lokalizowanie obiektów małej architektury służących komunikacji, obiektów obsługi technicznej, zieleni na zasadach zgodnych z obowiązującymi w tym zakresie przepisami odrębnymi;
- 2) nakazuje się zagospodarowanie terenów publicznych i ogólnodostępnych z udziałem zieleni w formach dostosowanych do specyfiki funkcji przy uwzględnieniu wysokiej jakości estetycznej i funkcjonalnej;
- 3) nakazuje się w rozwiązaniach projektowych przestrzeni publicznych uwzględnić potrzeby osób niepełnosprawnych;
- 4) lokalizowanie w liniach rozgraniczających dróg sieci infrastruktury technicznej, nie związanych z potrzebami ruchu drogowego, może wystąpić jeżeli taka inwestycja zgodna jest z przepisami odrębnymi.

Rozdział 2.**Przepisy szczegółowe dotyczące terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi.****§ 17. Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu.**

Oznaczenie terenu (powierzchnia)	Ustalenia
1MNW (pow. 0,4 ha); 2MNW (pow. 0,46ha); 3MNW (pow. 0,2 ha).	1.Przeznaczenie: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej. 2.Ogólne zasady zagospodarowania terenu: a)przeznaczenie uzupełniające: teren zieleni urządzonej; b)wszystkie stanowiska postojowe należy realizować w granicach działki, na której realizowana jest inwestycja; c)adaptuje się istniejącą zabudowę, zagospodarowanie terenu oraz podział nieruchomości; d)nieprzekraczalna linia zabudowy: zgodnie z częścią graficzną planu. 3.Zasady kształtowania zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej: a)rodzaj i nachylenie dachu dla głównej połaci dachowej: dachy dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznym kącie nachylenia połaci dachowych i kącie nachylenia zawartym w przedziale 30⁰-45⁰; b)wysokość zabudowy: maksymalnie 9,0 m; c)liczba kondygnacji nadziemnych: maksymalnie 2 w tym druga w poddaszu użytkowym; d)liczba kondygnacji podziemnych: maksymalnie 1; e)kierunek głównej kalenicy budynku dla dachów stromych: dowolny; f)kolorystyka i materiały w elewacji: ustala się stosowanie drewna, kamienia, szkła, tynków w kolorach od białego do jasnych pasteli; g)pokrycie dachów dla dachów stromych: materiały w kolorze naturalnej czerwieni dachówki ceramicznej, dopuszcza się stosowanie paneli fotowoltaicznych w ich naturalnym kolorze. 4.Zasady kształtowania pozostałej zabudowy w tym zabudowy gospodarczej i garażowej: a)rodzaj i nachylenie dachu dla głównej połaci dachowej: dachy dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznym kącie nachylenia połaci dachowych i kącie nachylenia zawartym w przedziale 25⁰-45⁰; b)wysokość zabudowy: maksymalnie 5,0 m; c)liczba kondygnacji nadziemnych: maksymalnie 1; d)liczba kondygnacji podziemnych: maksymalnie 1; e)kierunek głównej kalenicy budynku dla dachów stromych: dowolny; f)kolorystyka i materiały w elewacji: ustala się stosowanie drewna, kamienia, szkła, tynków w kolorach od białego do jasnych pasteli; g)pokrycie dachów dla dachów stromych: materiały w kolorze naturalnej czerwieni dachówki ceramicznej, dopuszcza się stosowanie paneli fotowoltaicznych w ich naturalnym kolorze. 5.Wskaźniki zagospodarowania terenu: a)maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,3; b)minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,05; c)maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,6; d)minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,4.
4MNW (pow. 0,91 ha); 5 MNW (pow. 0,38 ha); 6 MNW (pow. 0,63 ha).	1.Przeznaczenie: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej. 2.Ogólne zasady zagospodarowania terenu: a)przeznaczenie uzupełniające: teren zieleni urządzonej; b)wszystkie stanowiska postojowe należy realizować w granicach działki, na której realizowana jest inwestycja; c)nieprzekraczalna linia zabudowy: zgodnie z częścią graficzną planu. 3.Zasady kształtowania zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej: a)nieprzekraczalna linia zabudowy: zgodnie z częścią graficzną planu.

	b)rodzaj i nachylenie dachu dla głównej połaci dachowej: dachy dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznym kącie nachylenia połaci dachowych i kącie nachylenia zawartym w przedziale 30⁰-45⁰; c)wysokość zabudowy: maksymalnie 9,0 m; d)liczba kondygnacji nadziemnych: maksymalnie 2 w tym druga w poddaszu użytkowym; e)liczba kondygnacji podziemnych: maksymalnie 1; f)kierunek głównej kalenicy budynku dla dachów stromych: dowolny; g)kolorystyka i materiały w elewacji: ustala się stosowanie drewna, kamienia, szkła, tynków w kolorach od białego do jasnych pasteli; h)pokrycie dachów dla dachów stromych: materiały w kolorze naturalnej czerwieni dachówki ceramicznej, dopuszcza się stosowanie paneli fotowoltaicznych w ich naturalnym kolorze. 4.Zasady kształtowania pozostałej zabudowy w tym zabudowy gospodarczej i garażowej: a)rodzaj i nachylenie dachu dla głównej połaci dachowej: dachy dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznym kącie nachylenia połaci dachowych i kącie nachylenia zawartym w przedziale 250-450; b)wysokość zabudowy: maksymalnie 5,0 m; c)liczba kondygnacji nadziemnych: maksymalnie 1; d)liczba kondygnacji podziemnych: maksymalnie 1; e)kierunek głównej kalenicy budynku dla dachów stromych: dowolny; f)kolorystyka i materiały w elewacji: ustala się stosowanie drewna, kamienia, szkła, tynków w kolorach od białego do jasnych pasteli; g)pokrycie dachów dla dachów stromych: materiały w kolorze naturalnej czerwieni dachówki ceramicznej, dopuszcza się stosowanie paneli fotowoltaicznych w ich naturalnym kolorze. 5.Wskaźniki zagospodarowania terenu: a)maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,3; b)minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,05; c)maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,6; d)minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,4.
1KD (pow. 0,01 ha).	1.Przeznaczenie: teren komunikacji drogowej publicznej. 2.Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu: a)dopuszcza się urządzenia, obiekty obsługi komunikacji oraz infrastruktury technicznej o wysokości zabudowy do maksymalnie 12,0 m; b)szerokość w liniach rozgraniczających: zgodnie z częścią graficzną planu.
1KR (pow. 0,28 ha).	1.Przeznaczenie: teren komunikacji drogowej wewnętrznej. 2.Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu: a)dopuszcza się urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej o wysokości zabudowy do maksymalnie 12,0 m; b)szerokość w liniach rozgraniczających: zgodnie z częścią graficzną planu.
1L (pow. 0,35 ha).	1.Przeznaczenie: tereny 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.Wskaźniki zagospodarowania terenu: a)maksymalny udział powierzchni zabudowy: nie dotyczy; b)minimalna nadziemna intensywność zabudowy: nie dotyczy; c)maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: nie dotyczy; d)minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: nie dotyczy.
1Z (pow. 1,59 ha).	1.Przeznaczenie: teren zieleni. 2.Zasady zagospodarowania terenu: a)adaptuje się istniejącą zabudowę i zagospodarowanie terenu; b)przeznaczenie uzupełniające: teren wód powierzchniowych śródlądowych;

	c)ustala się zakaz budowy budynków w rozumieniu przepisów budowlanych oraz lokalizacji składów. 3.Wskaźniki zagospodarowania terenu: a)maksymalny udział powierzchni zabudowy niebędącej budynkami: nie dotyczy; b)minimalna nadziemna intensywności zabudowy: nie dotyczy; c)maksymalna nadziemna intensywności zabudowy: nie dotyczy; d)minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,95.
--	--

Rozdział 3.

Postanowienia końcowe

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

§ 19. Stawka procentowa służąca naliczeniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, została ustalona dla poszczególnych terenów w granicach planu w wysokości 10%.

§ 20. Wykonanie Uchwały powierza się Wójtowi Gminy Dywity.

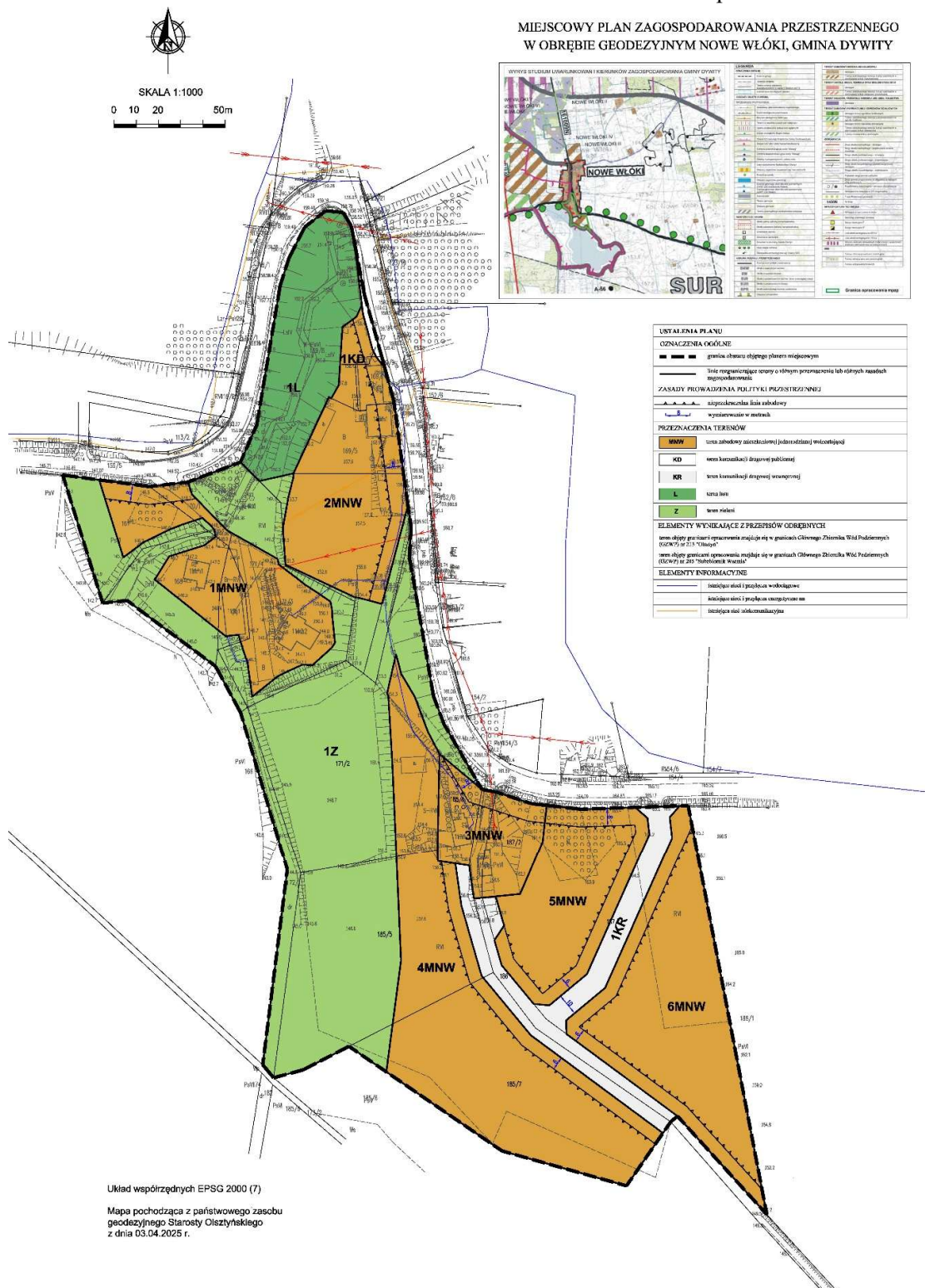
§ 21. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko-Mazurskiego.

Wiceprzewodniczący
Rady Gminy Dywity
Bogdan Rudnicki

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr XXX/206/26

Rady Gminy Dywity

z dnia 30 lipca 2026 r.

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
W OBRĘBIE GEODEZYJNYM NOWE WŁÓKI, GMINA DYWITY

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XXX/206/26
Rady Gminy Dywity
z dnia 30 lipca 2026 r.

**UCHWAŁA NR XXX/205/26
RADY GMINY DYWITY**

z dnia z dnia 30 lipca 2026 r.

w sprawie rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obrębie geodezyjnym Nowe Włóki, gmina Dywity.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (t. j. Dz. U. z 2026 r., poz. 662) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j: Dz. U. z 2023 r., poz. 977 z późn. 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;

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Dywity.

§ 3. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Wiceprzewodniczący
Rady Gminy Dywity

Bogdan Rudnicki

Załącznik do uchwały nr XXX/205/26

Rady Gminy Dywity

z dnia 30 lipca 2026 r.

	Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obrębie geodezyjnym Nowe Włóki, gmina Dywity					
Lp.	Data wpływu do Urzędu	Oznaczenie nieruchomości w planie miejscowym	Treść uwagi	Rozstrzygnięcie Rady Gminy Dywity		Uwagi
				Uwaga uwzględniona	Uwaga nie uwzględniona	
1	09.04.2026 r.	171/2	Niezgodność z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania gm. Dywity (dalej: Studium) - W Studium działka 171/2 jest oznaczona jako teren zabudowy mieszkalno - usługowej istniejącej nowe przeznaczenie 1Z teren zieleni jest niezgodne z ww. studium; Zgodnie z art. 15 ust. 1 w zw. z art. 20 ust. 1 ustawy, wójt sporządza projekt planu miejscowego, a rada gminy go uchwała, po stwierdzeniu jego zgodności z ustaleniami planu ogólnego, rozstrzygając jednocześnie o sposobie realizacji zapisanych w planie miejscowym inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej.		x	Teren wskazanych działek zgodnie z obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dywity znajduje się na terenach wskazanych jako tereny zabudowy mieszkalno – usługowej - istniejące, - tereny postulowanego rozwoju funkcji osadniczych o dominującej funkcji mieszkaniowej. Główny cel opracowań planistycznych w strefie SUR w miejscowości Nowe Włóki to przeznaczenie nowych terenów pod zabudowę usługową, mieszkaniową i turystyczną. Drugi cel to ochrona walorów krajobrazowych. Wyznaczone tereny zieleni chronią walory krajobrazowe w tym ukształtowanie terenu, utrzymanie istniejących zadrzewień oraz widok na zbiornik wodny znajdujący się m.in. na działce o nr geod. 166, 185/6

2	185/5, 185/7, 187/1	Naruszenie kierunków rozwoju funkcji osadniczych - W Studium, działki 185/5, 185/7 i 187/1 są opisane jako tereny postulowanego rozwoju funkcji osadniczych o dominującej funkcji mieszkaniowej - nowe przeznaczenie 1Z teren zieleni 1UT 2UT 3UT usługi turystyki jest niezgodne z ww. studium. Taka zmiana narusza art. 1 ust. 2 pkt 1 ustawy dotyczący wymagań ładu przestrzennego oraz art. 6 ust. 2 pkt 1, gwarantujący prawo do zagospodarowania terenu zgodnie z przeznaczeniem.		x	Uwzględniono częściowo w zakresie zmiany funkcji usług turystycznych na zabudowę mieszkaniową jednorodzinną. W pozostałym zakresie tj. przeznaczenia pod tereny zieleni uwagi nie uwzględniono. Zarówno ustalenie przeznaczenia UT – usługi turystyczne jak i przeznaczenia Z jest zgodne z obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Teren wskazanych działek zgodnie z obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dywity znajduje się na terenach wskazanych jako tereny zabudowy mieszkalno – usługowej - istniejące, - tereny postulowanego rozwoju funkcji osadniczych o dominującej funkcji mieszkaniowej. Główny cel opracowań planistycznych w strefie SUR w miejscowości Nowe Włoki to przeznaczenie nowych terenów pod zabudowę usługową, mieszkaniową i turystyczną. Drugi cel to ochrona walorów krajobrazowych. Wyznaczone tereny zieleni chronią walory krajobrazowe w tym ukształtowanie terenu, utrzymanie istniejących zadrzewień oraz widok na zbiornik wodny znajdujący się m.in. na działce o nr geod. 166, 185/6.
3	171/2 i 185/5	Ograniczenie racjonalnej zabudowy usługowej - Na fragmencie działki 171/2 i 185/5 powstał pas terenu pod zabudowę usługową 1UT o szerokości 18 m na styku z działką 185/1. Po uwzględnieniu wymaganych odległości od granicy ww. działki i przepisów przeciwpożarowych możliwości zabudowy tak wąskiego pasa terenu są bardzo ograniczone w przypadku budynków usługowych. Stanowi to nadmierną ingerencję w prawo własności i narusza zasadę kształtowania ładu przestrzennego, o której mowa w art. 2 pkt 1 ustawy		x	Dokonano zmiany przeznaczenia terenów wskazanych jako UT na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Składający uwagę oparł swoje zapewnienie na minimalnej szerokości wyznaczonego pasa. Natomiast przedmiotowy teren na działkach 171/2 i 185/5 ma szerokość od ok. min. 18,5m do ok. 36,5m. Wyznaczony pas terenu na styku z działką 185/1 umożliwia realizację zabudowy.
4	187/1	Błędny podział komunikacyjny i podział nieruchomości. Działka 186 jest działką drogową posiada istniejący zjazd na drogę publiczną wprowadzono nową drogę 1KR w postaci drogi wewnętrznej przez działkę 187/1 dzieląc ją na dodatkowe części zamiast wykorzystać istniejącą drogę. Jest to		x	Plan nie dokonuje podziału nieruchomości. Z punktu widzenia bezpieczeństwa ruchu droga o nr geod. 186 nie może obsługiwać nowych terenów inwestycyjnych. Na terenie 4MNV, 5MNV, 6MNV będzie możliwość wybudowania kilkunastu nowych budynków mieszkalnych, które przełożyłyby się na obciążenie zjazdu na drogę powiatową poprzez drogę o nr geod. 186. Spadki terenu, miejsce wejścia drogi o nr geod. 186 w drogę powiatową, szerokość w liniach rozgraniczających (min. 3,7m)

			nieuzasadnione techniczne i sprawia wrażenie specjalnego potraktowania działek 185/1 i 187/2 ze szkodą dla działki 187/1; Powyższe narusza art. 1 ust.4 pkt 1 ustawy, nakazujący kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności i optymalizację struktur przestrzennych.			uniemożliwiają obsługę komunikacyjną projektowanej zabudowy. Droga oznaczona symbolem 1KR wykorzystuje istniejący zjazd na drogę powiatową z działki o nr geod. 187/1.
5			Uniemożliwienie dostępu do drogi publicznej - Działki drogowe 169/2, 172/2, 172/1 mają zmienić przeznaczenie z drogowych na 1Z teren zieleni skoro umożliwiały dojazd do działek 171/2 i 185/5 jest to uniemożliwienie możliwości korzystania z ww. działek bo pomimo planowanej zmiany przeznaczenia na 1Z właściciel ma prawo wjechać na swój teren, a po przeznaczeniu działki drogowej 186 na funkcję 3MNV utraci możliwość jakiegokolwiek dojazdu do działek 185/5 i 185/7 z uwagi na to że droga 1KP nie jest wybudowana a jedynie planowana. Powoduje to utratę faktycznego dostępu do nieruchomości, co jest sprzeczne z definicją działki budowlanej, o której mowa w art 2 pkt 12 ustawy oraz wymogiem zapewnienia dostępu do drogi publicznej zgodnie z art 2 pkt 14 Ustawy		x	Działka o nr geod. 169/2 w miejscu wejścia w drogę powiatową posiada szerokość ok. 3,8m. Działka o nr geod. 172/1 nie jest urządzoną drogą. Działka 172/1 dzieli zbiornik wodny występujący m.in. na działkach o nr geod. 166 i 185/6. Działka o nr geod. 172/2 nie jest użytkiem drogowym. Działka o nr geod. 171/2 przylega bezpośrednio do drogi powiatowej. Z punktu widzenia bezpieczeństwa ruchu oraz faktycznego użytkowania w/w drogi nie powinny obsługiwać nowych terenów inwestycyjnych. Właścicielem nieruchomości o nr geod. 171/2, 185/5, 185/7, 187/1 jest podmiot składający uwagę. Ustalenia planu wskazują obsłużenie całej inwestycji z drogi 1KR. Dostęp do działki o nr geod. 172/1 inwestor może zapewnić poprzez służebność przejścia i przejazdu. Inwestor posiada 100% udziałów w każdej z wymienionych działek. Art. 2 pkt 14 Ustawy wskazuje możliwość zapewnienia bezpośredniego dostępu do drogi albo dostęp do niej przez drogę wewnętrzną lub przez ustanowienie odpowiedniej służebności drogowej.
6			Niejasność parametrów wysokości zabudowy - Zgodnie z § 17 j.w. pkt. 5 wskaźniki zagospodarowania terenu brakuje określenia maksymalnej intensywności zabudowy (łącznie z kondygnacją podziemną). Narusza to art. 15 ust. 2 pkt 6 ustawy, który nakłada obowiązek jednoznacznego określenia zasad kształtowania zabudowy.		x	Wskazany przepis art. 15 ust. 2 pkt 6 ustawy nie odnosi się do maksymalnej intensywności zabudowy. Ustalenie maksymalnej intensywności zabudowy nie jest elementem obligatoryjnym planu miejscowego.

7			Brak obowiązkowego wskaźnika intensywności - w projekcie § 17 pkt 5, zabrakło określenia maksymalnej intensywności zabudowy obejmującej kondygnację podziemną. Jest to istotne naruszenie art. 15 ust. 2 pkt 6 ustawy, zgodnie z którym wskaźnik ten jest elementem obligatoryjnym planu.		x	Wskazany przepis art. 15 ust. 2 pkt 6 ustawy nie odnosi się do maksymalnej intensywności zabudowy. Ustalenie maksymalnej intensywności zabudowy nie jest elementem obligatoryjnym planu miejscowego.
8			Błędny podział komunikacyjny i podział nieruchomości - Wytworzony układ drogowy IKP rozdzielił jednorodny teren dużej działki 187/1 uniemożliwiając na spójne działanie inwestycyjne droga powinna być poprowadzona pomiędzy działką 187/2 i 187/1, ale wtedy zapewne pojawiłoby się pytanie kosztem której działki ma być droga, dlatego zapewne została poprowadzona środkiem kosztem działki 187/1 co wydaje się działaniem na szkodę tego terenu i jego właściciela. Narusza to art. 1 ust. 4 pkt 1 ustawy, nakazujący minimalizowanie transportochłonności i optymalizację struktur przestrzennych		x	Plan nie dokonuje podziału nieruchomości. Z punktu widzenia bezpieczeństwa ruchu droga o nr geod. 186 nie może obsługiwać nowych terenów inwestycyjnych. Na terenie 4MNW, 5MNW, 6MNW będzie możliwość wybudowania kilkunastu nowych budynków mieszkalnych, które przełożyłyby się na obciążenie zjazdu na drogę powiatową poprzez drogę o nr geod. 186. Spadki terenu, miejsce wejścia drogi o nr geod. 186 w drogę powiatową, szerokość w liniach rozgraniczających (min. 3,7m) uniemożliwiają obsługę komunikacyjną projektowanej zabudowy. Droga oznaczona symbolem 1KR wykorzystuje istniejący zjazd na drogę powiatową z działki o nr geod. 187/1. Zaprojektowana droga wewnętrzna oznaczona symbolem 1KR wykorzystuje istniejący zjazd z drogi powiatowej. Pomiędzy działką nr geod. 187/1 i 187/2 nie jest wykonany zjazd na drogę powiatową.
9	15.04.2026 r.		MPZP narusza ustalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dywity		x	W projekcie planu nie wskazywano funkcji rekreacji indywidualnej w otoczeniu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Składający uwagi powołuje się na analizę urbanistyczną wykonaną do decyzji o warunkach zabudowy. Teren wskazanych działek zgodnie z obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dywity znajduje się na terenach wskazanych jako tereny zabudowy mieszkalno – usługowej - istniejące, - tereny postulowanego rozwoju funkcji osadniczych o dominującej funkcji mieszkaniowej. Główny cel opracowań planistycznych zgodnie w strefie SUR w miejscowości Nowe Włoki to przeznaczenie nowych terenów pod zabudowę usługową, mieszkaniową i turystyczną. Drugi cel to ochrona walorów krajobrazowych.

10	13.07.2026 r.	171/2, 185/5, 185/7, 187/1	Niezgodność z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania gm. Dywity (dalej: Studium) - W Studium działka 171/2 jest oznaczona jako teren zabudowy mieszkalno - usługowej, istniejące nowe przeznaczenie 1Z teren zieleni jest niezgodne z ww. studium; Zgodnie z art. 15 ust. 1 w zw. z art. 20 ust. 1 ustawy, wójt sporządza projekt planu miejscowego, a rada gminy go uchwała, po stwierdzeniu jego zgodności z ustaleniami planu ogólnego, rozstrzygając jednocześnie o sposobie realizacji zapisanych w planie miejscowym inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej.		x	Teren wskazanych działek zgodnie z obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dywity znajduje się na terenach wskazanych jako tereny zabudowy mieszkalno – usługowej - istniejące, - tereny postulowanego rozwoju funkcji osadniczych o dominującej funkcji mieszkaniowej. Główny cel opracowań planistycznych w strefie SUR w miejscowości Nowe Włoki to przeznaczenie nowych terenów pod zabudowę usługową, mieszkaniową i turystyczną. Drugi cel to ochrona walorów krajobrazowych. Wyznaczone tereny zieleni chronią walory krajobrazowe w tym ukształtowanie terenu, utrzymanie istniejących zadrzewień oraz widok na zbiornik wodny znajdujący się m.in. na działce o nr geod. 166, 185/6
11			Naruszenie kierunków rozwoju funkcji osadniczych - W Studium, działki 185/5 są opisane jako tereny postulowanego rozwoju funkcji osadniczych o dominującej funkcji mieszkaniowej - nowe przeznaczenie 1Z teren zieleni. Taka zmiana narusza art. 1 ust. 2 pkt 1 ustawy dotyczący wymagań ładu przestrzennego oraz art. 6 ust. 2 pkt 1, gwarantujący prawo do zagospodarowania terenu zgodnie z przeznaczeniem.		x	Teren działki zgodnie z obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dywity znajduje się na terenach wskazanych jako tereny zabudowy mieszkalno – usługowej - istniejące, - tereny postulowanego rozwoju funkcji osadniczych o dominującej funkcji mieszkaniowej. Główny cel opracowań planistycznych w strefie SUR w miejscowości Nowe Włoki to przeznaczenie nowych terenów pod zabudowę usługową, mieszkaniową i turystyczną. Drugi cel to ochrona walorów krajobrazowych. Wyznaczone tereny zieleni chronią walory krajobrazowe w tym ukształtowanie terenu, utrzymanie istniejących zadrzewień oraz widok na zbiornik wodny znajdujący się m.in. na działce o nr geod. 166, 185/6.

12			Ograniczenie racjonalnej zabudowy usługowej - Na fragmencie działki 171/2 i 185/5 powstał pas terenu pod zabudowę usługową 4MNW o szerokości 18 m na styku z działką 185/1. Po uwzględnieniu wymaganych odległości od granicy ww. działki i przepisów przeciwpożarowych możliwości zabudowy tak wąskiego pasa terenu są bardzo ograniczone w przypadku budynków mieszkalnych wolnostojących. Stanowi to nadmierną ingerencję w prawo własności i narusza zasadę kształtowania ładu przestrzennego, o której mowa w art. 2 pkt 1 ustawy.		x	Na terenie nie wskazuje się realizacji zabudowy usługowej. Składający uwagę oparł swoje zapewnienie na minimalnej szerokości wyznaczonego pasa. Natomiast przedmiotowy teren na działkach 171/2 i 185/5 ma szerokość od ok. min. 18,5m do ok. 36,5m. Wyznaczony pas terenu na styku z działką 185/1 umożliwia realizację zabudowy.
13			Błędny podział komunikacyjny i podział nieruchomości - Działka 186 jest działką drogową posiada istniejący zjazd na drogę publiczną wprowadzono nową drogę 1KR w postaci drogi wewnętrznej przez działkę 187/1 dzieląc ją na dodatkowe części zamiast wykorzystać istniejącą drogę. Jest to nieuzasadnione techniczne i sprawia wrażenie specjalnego potraktowania działek 185/1 i 187/2 ze szkodą dla działki 187/1; Powyższe narusza art. 1 ust. 4 pkt 1 ustawy, nakazujący kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności i optymalizację struktur przestrzennych.		x	Plan nie dokonuje podziału nieruchomości. Z punktu widzenia bezpieczeństwa ruchu droga o nr geod. 186 nie może obsługiwać nowych terenów inwestycyjnych. Na terenie 4MNW, 5MNW, 6MNW będzie możliwość wybudowania kilkunastu nowych budynków mieszkalnych, które przełożyłyby się na obciążenie zjazdu na drogę powiatową poprzez drogę o nr geod. 186. Spadki terenu, miejsce wejścia drogi o nr geod. 186 w drogę powiatową, szerokość w liniach rozgraniczających (min. 3,7m) uniemożliwiają obsługę komunikacyjną projektowanej zabudowy. Droga oznaczona symbolem 1KR wykorzystuje istniejący zjazd na drogę powiatową z działki o nr geod. 187/1.

14			Uniemożliwienie dostępu do drogi publicznej - Działki drogowe 169/2, 172/2, 172/1 mają zmienić przeznaczenie z drogowych na 1Z teren zieleni skoro umożliwiały dojazd do działek 171/2 i 185/5 jest to uniemożliwienie możliwości korzystania z ww. działek bo pomimo planowanej zmiany przeznaczenia na 1Z właściciel ma prawo wjechać na swój teren, a po przeznaczeniu działki drogowej 186 na funkcję 3MNW utraci możliwość jakiegokolwiek dojazdu do działek 185/5 i 185/7 z uwagi na to, że droga 1KR nie jest wybudowana a jedynie planowana. Powoduje to utratę faktycznego dostępu do nieruchomości, co jest sprzeczne z definicją działki budowlanej, o której mowa w art. 2 pkt 12 ustawy oraz wymogiem zapewnienia dostępu do drogi publicznej zgodnie z art. 2 pkt 14 Ustawy.		x	Działka o nr geod. 169/2 w miejscu wejścia w drogę powiatową posiada szerokość ok. 3,8m. Działka o nr geod. 172/1 nie jest urządzoną drogą. Działka 172/1 dzieli zbiornik wodny występujący m.in. na działkach o nr geod. 166 i 185/6. Działka o nr geod. 172/2 nie jest użytkiem drogowym. Działka o nr geod. 171/2 przylega bezpośrednio do drogi powiatowej. Z punktu widzenia bezpieczeństwa ruchu oraz faktycznego użytkowania w/w drogi nie powinny obsługiwać nowych terenów inwestycyjnych. Właścicielem nieruchomości o nr geod. 171/2, 185/5, 185/7, 187/1 jest podmiot składający uwagę. Ustalenia planu wskazują obsłużenie całej inwestycji z drogi 1KR. Dostęp do działki o nr geod. 172/1 inwestor może zapewnić poprzez służebność przejścia i przejazdu. Inwestor posiada 100% udziałów w każdej z wymienionych działek. Art. 2 pkt 14 Ustawy wskazuje możliwość zapewnienia bezpośredniego dostępu do drogi albo dostęp do niej przez drogę wewnętrzną lub przez ustanowienie odpowiedniej służebności drogowej.
15			Niejasność parametrów wysokości zabudowy - Zgodnie z § 17 jw. pkt. 5 wskaźniki zagospodarowania terenu brakuje określenia maksymalnej intensywności zabudowy (łącznie z kondygnacją podziemną). Narusza to art. 15 ust. 2 pkt 6 ustawy, który nakłada obowiązek jednoznacznego określenia zasad kształtowania zabudowy		x	Wskazany przepis art. 15 ust. 2 pkt 6 ustawy nie odnosi się do maksymalnej intensywności zabudowy. Ustalenie maksymalnej intensywności zabudowy nie jest elementem obligatoryjnym planu miejscowego.

16			Błędny podział komunikacyjny i podział nieruchomości - Wytworzony układ drogowy 1KR rozdzielił jednorodny teren dużej działki 187/1 uniemożliwiając na spójne działanie inwestycyjne droga powinna być poprowadzona pomiędzy działką 187/2 i 187/1, ale wtedy zapewne pojawiłoby się pytanie kosztem której działki ma być droga, dlatego zapewne została poprowadzona środkiem kosztem działki 187/1 co wydaje się działaniem na szkodę tego terenu i jego właściciela. Narusza to art. 1 ust. 4 pkt 1 ustawy, nakazujący minimalizowanie transportochłonności i optymalizację struktur przestrzennych.		x	Plan nie dokonuje podziału nieruchomości. Z punktu widzenia bezpieczeństwa ruchu droga o nr geod. 186 nie może obsługiwać nowych terenów inwestycyjnych. Na terenie 4MNW, 5MNW, 6MNW będzie możliwość wybudowania kilkunastu nowych budynków mieszkalnych, które przełożyłyby się na obciążenie zjazdu na drogę powiatową poprzez drogę o nr geod. 186. Spadki terenu, miejsce wejścia drogi o nr geod. 186 w drogę powiatową, szerokość w liniach rozgraniczających (min. 3,7m) uniemożliwiają obsługę komunikacyjną projektowanej zabudowy. Droga oznaczona symbolem 1KR wykorzystuje istniejący zjazd na drogę powiatową z działki o nr geod. 187/1. Zaprojektowana droga wewnętrzna oznaczona symbolem 1KR wykorzystuje istniejący zjazd z drogi powiatowej. Pomiędzy działką nr geod. 187/1 i 187/2 nie jest wykonany zjazd na drogę powiatową.
----	--	--	--	--	---	--

Załącznik nr 3 do uchwały nr XXX/206/26

Rady Gminy Dywity

z dnia 30 lipca 2026 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji oraz finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j.: Dz. U. z 2026 r., poz. 538), Rada Gminy Dywity określa sposób realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasady ich finansowania.

1. W granicach planu inwestycjami celu publicznego w tym z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych Gminy Dywity są:

- 1) budowa wodociągów i urządzeń wodociągowych;
- 2) budowa kanalizacji sanitarnej.

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

3. Finansowanie inwestycji które należą do zadań własnych gminy, ujętych w niniejszym planie dokonywane będzie zgodnie z uchwalanym corocznie budżetem Gminy Dywity,

z wykorzystaniem funduszy celowych krajowych i unijnych oraz innych środków zewnętrznych.

Wiceprzewodniczący
Rady Gminy Dywity
Bogdn Rudnicki

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr XXX/206/26

Rady Gminy Dywity

z dnia 30 lipca 2026 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 2022 r. poz. 503 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę