

**UCHWAŁA NR XXXVI/247/22  
RADY GMINY KIWITY**

z dnia 19 lipca 2022 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego nad jeziorem Blanki w obrębie Żegoty, gmina Kiwity**

Na podstawie art. 20 ust. 1 oraz w związku z art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2022 r. poz. 503) oraz art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2022 r. poz. 559 ze zmianami) Rada Gminy Kiwity po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kiwity, uchwała co następuje:

**§ 1.** Uchwała się „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego nad jeziorem Blanki w obrębie Żegoty, gmina Kiwity”, zwany dalej planem – stanowiący zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pn. „Zmiana miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Kiwity w obrębie geodezyjnym Żegoty” uchwalonego Uchwałą Nr XX/112/2000 z dnia 5 grudnia 2000 roku.

**§ 2.** Granice i zakres planu zostały określone w Uchwale Nr VII/55/19 Rady Gminy Kiwity z dnia 27 września 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Kiwity w obrębie geodezyjnym Żegoty.

**§ 3.** Uchwalony plan składa się:

- 1) z tekstu stanowiącego treść niniejszej uchwały;
- 2) z rysunku planu w skali 1:1000 stanowiącego załącznik nr 1 do niniejszej uchwały, zatytułowanego „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego nad jeziorem Blanki w obrębie Żegoty, gmina Kiwity”;
- 3) z rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu stanowiącego załącznik nr 2 do niniejszej uchwały;
- 4) z rozstrzygnięcia o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania stanowiącego załącznik nr 3 do niniejszej uchwały;
- 5) z rozstrzygnięcia dotyczącego danych przestrzennych określonych w art. 67a ust. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym stanowiącego załącznik nr 4 do niniejszej uchwały.

**Rozdział 1.**

**Ustalenia ogólne – dotyczące całego terenu.**

**§ 4.** Przedmiotem ustaleń planu są:

- 1) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) przeznaczenie terenów określone symbolami:
  - UT – tereny zabudowy usług turystycznych,
  - ML – tereny zabudowy rekreacji indywidualnej,
  - Upl – tereny plaży,
  - RM – tereny zabudowy zagrodowej,
  - ZP – tereny zieleni urządzonej,
  - ZL – tereny lasów,
  - WS – tereny wód powierzchniowych śródlądowych,
  - KDW – tereny dróg wewnętrznych,
  - Kpj – tereny ciągów pieszo-jezdných,

- TI – tereny infrastruktury technicznej;

- 3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;
- 5) zasady kształtowania krajobrazu;
- 6) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej;
- 7) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 8) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu;
- 9) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie;
- 10) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 11) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 12) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 13) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 14) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 5. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) linii rozgraniczającej tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania – należy przez to rozumieć linię obowiązującą, która nie może ulec przesunięciu w wyniku realizacji planu i która rozdziela tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć wyznaczoną na rysunku planu linię, której w przestrzeni nie może przekroczyć żaden element budynku, w miejscach gdzie nie oznaczono linii zabudowy odległość budynku od granicy działki należy przyjmować zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla danego terenu elementarnego lub obowiązującymi przepisami odrębnymi;
- 3) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które przeważa na danym terenie elementarnym zarówno w zakresie wykorzystania powierzchni terenu jak i kubatury;
- 4) terenie elementarnym – należy przez to rozumieć teren wydzielony linią rozgraniczającą i oznaczony odrębnym symbolem;
- 5) usługach turystycznych – należy przez to rozumieć usługi określone w przepisach dotyczących imprez turystycznych oraz usług hotelarskich;
- 6) skomplikowanych i złożonych warunkach gruntowych – należy przez to rozumieć warunki gruntowe związane z występowaniem niekorzystnych zjawisk geologicznych wymienionych w rozporządzeniu w sprawie ustalenia geotechnicznych warunków posadawienia obiektów budowlanych.

§ 6. 1. Rysunek planu obowiązuje w następującym zakresie ustaleń planu:

- 1) granic planu;
- 2) granic administracyjnych gminy;
- 3) linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 4) nieprzekraczalnych linii zabudowy;
- 5) pasa szerokości 100 metrów od linii brzegowej jeziora Blanki i naturalnych zbiorników wodnych;
- 6) oznaczeń przeznaczenia terenów.

2. Następujące oznaczenia na rysunku planu określają postulowane rozwiązania:

- 1) linie wewnętrznego podziału obrazujące optymalny podział na działki budowlane, mogące podlegać zmianom pod warunkiem zachowania minimalnych powierzchni nowo wydzielanych działek budowlanych zawartych w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów elementarnych.

#### § 7. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego zostały określone poprzez ustalenie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla poszczególnych terenów elementarnych zawartych w § 23 niniejszych ustaleń;
- 2) w planie określono minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych;
- 3) ustala się zakaz lokalizowania tymczasowych obiektów budowlanych, w tym tymczasowych obiektów usługowo-handlowych, z wyjątkiem obiektów zaplecza budowy;
- 4) ustala się następujące zasady dotyczące ogrodzeń:
  - a) wprowadza się na całym obszarze planu zakaz stosowania ogrodzeń wyższych niż 1,8 m, ogrodzeń pełnych oraz ogrodzeń wykonanych z prefabrykowanych elementów żelbetonowych;
  - b) obowiązuje zakaz grodzenia terenów objętych planem w odległości mniejszej niż 1,5 m od linii brzegu jeziora Blanki zgodnie z przepisami ustawy Prawo wodne;
- 5) ustala się następujące zasady dotyczące elewacji budynków:
  - a) zakaz stosowania jaskrawej kolorystyki;
  - b) nakaz stosowania stonowanych kolorów harmonizujących z otoczeniem;
  - c) nakaz stosowania takich materiałów jak: cegła, tynk, drewno, ceramika, a jako uzupełniających: kamień, szkło, stal;
- 6) w zakresie uniwersalnego projektowania plan ustala nakaz dostosowania przestrzeni publicznych oraz obiektów użyteczności publicznej do potrzeb osób o zróżnicowanych ograniczeniach mobilności i percepcji, w tym osób niepełnosprawnych oraz osób starszych, w szczególności poprzez minimalizowanie przeszkód lub ograniczeń architektonicznych, cyfrowych oraz informacyjno-komunikacyjnych.

#### § 8. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) teren planu położony jest w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Doliny Symsarny, na którym obowiązują przepisy w sprawie w/w obszaru chronionego krajobrazu, w tym w szczególności nakazy, zakazy i odstępstwa od zakazów;
- 2) obszar objęty planem położony jest na terenie udokumentowanych Głównych Zbiorników Wód Podziemnych nr 205 o nazwie „Subzbiornik Warmia” i nr 213 o nazwie „Olsztyn” w odniesieniu do których mają zastosowanie przepisy odrębne, w tym w szczególności prawa wodnego oraz prawa geologicznego i górniczego;
- 3) ustala się zakaz lokalizacji przedsięwzięć zaliczanych do mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego;
- 4) dopuszcza się lokalizację przedsięwzięć zaliczanych do mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 5) na całym terenie obowiązuje zakaz wykonywania nawierzchni z żużlu i gruzu budowlanego;
- 6) dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku zostały określone w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów elementarnych zawartych w § 23 niniejszej uchwały;
- 7) w granicach planu występują skomplikowane i złożone warunki gruntowe – przed przystąpieniem do prac projektowych lub budowlanych należy postępować zgodnie z przepisami odrębnymi.

#### § 9. Zasady kształtowania krajobrazu:

- 1) zasady kształtowania krajobrazu w zakresie elementów przestrzennych wpływających na walory krajobrazowe zostały określone w § 7 poprzez ustalenie parametrów i formy ogrodzenia, materiałów i kolorystyki elewacji;
- 2) zasady kształtowania krajobrazu w zakresie ochrony walorów estetyczno-widokowych zostały określone w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów elementarnych zawartych w § 23 poprzez zapisy chroniące istniejącą zieleń i ukształtowanie terenu oraz parametry zabudowy.

**§ 10.** Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej – w granicach planu nie występują obszary i obiekty objęte ochroną konserwatorską na podstawie przepisów o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

**§ 11.** Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) w granicach planu przestrzenią publiczną są tereny plaży oznaczone symbolem Upl;
- 2) zasady umieszczania w przestrzeni publicznej obiektów małej architektury, urządzeń technicznych i zieleni zostały określone w § 16 oraz w ustaleniach szczegółowych dla danego terenu elementarnego zawartych w § 23.

**§ 12.** Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalna i minimalna 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, maksymalna wysokość zabudowy, minimalna liczba miejsc do parkowania w tym miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów zostały określone w § 17 i w § 23.

**§ 13.** 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) tereny górnicze – nie występują;
- 2) obszary szczególnego zagrożenia powodzią – nie występują;
- 3) obszary osuwania się mas ziemnych – nie występują;
- 4) krajobrazy priorytetowe określone w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa – brak audytu krajobrazowego oraz krajobrazów priorytetowych określonych w planie zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 5) Obszar Chronionego Krajobrazu Doliny Symsarny – objęty ochroną na podstawie przepisów o ochronie przyrody, na którym obowiązują ustalenia zawarte w § 8;
- 6) udokumentowany Główny Zbiornik Wód Podziemnych nr 205 o nazwie „Subzbiornik Warmia” w odniesieniu do którego obowiązują przepisy odrębne;
- 7) udokumentowany Główny Zbiornik Wód Podziemnych nr 213 o nazwie „Olsztyn” w odniesieniu do którego obowiązują przepisy odrębne.

**§ 14.** Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym:

- 1) w granicach planu nie wyznacza się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości zgodnie z przepisami o gospodarce nieruchomościami;
- 2) dla procedur scalania i podziału prowadzonych na podstawie przepisów o gospodarce nieruchomościami ustala się następujące parametry działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości:
  - a) minimalna szerokość frontu działki – 15,0 m;
  - b) minimalna powierzchnia działki – 1000 m<sup>2</sup>;
  - c) kąt położenia granicy działki w stosunku do pasa drogowego – zawarty w przedziale od 45 stopni do 135 stopni.

**§ 15.** Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy – w granicach planu wyznaczono tereny lasów oznaczone symbolem ZL obejmujące grunty leśne (Ls), na których obowiązuje zakaz zabudowy.

**§ 16.** Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

- 1) zachowuje się istniejące sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
- 2) dopuszcza się budowę nowych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz przebudowę i rozbudowę istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej na zasadach określonych w przepisach odrębnych i niniejszej uchwale z wyłączeniem terenów lasów oznaczonych symbolem ZL obejmujących grunty leśne (Ls);

- 3) ustala się następujące zasady lokalizacji infrastruktury technicznej:
  - a) nakaz prowadzenia sieci infrastruktury technicznej jako podziemnych na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
  - b) wszystkie sieci infrastruktury technicznej należy prowadzić w pasach dróg i ciągów komunikacyjnych, w przypadku lokalizacji sieci na terenach przeznaczonych pod zabudowę należy prowadzić je w maksymalnym zbliżeniu równoległe lub w sposób zbliżony do równoległego w odniesieniu do granic geodezyjnych działek lub linii rozgraniczających tereny elementarne;
  - c) wszystkie sieci i urządzenia infrastruktury technicznej należy lokalizować w sposób nie kolidujący z zabudową i zagospodarowaniem terenu określonymi w § 23 ustaleń szczegółowych;
- 4) w zakresie realizacji mikroinstalacji przeznaczonych do produkcji energii ze źródeł odnawialnych nie dopuszcza się lokalizacji biogazowni oraz urządzeń wykorzystujących energię wiatru;
- 5) w zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:
  - a) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
  - b) przy projektowaniu sieci wodociągowej należy uwzględniać wymagania dotyczące zaopatrywania w wodę do celów przeciwpożarowych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) w zakresie odprowadzania ścieków sanitarnych ustala się:
  - a) odprowadzanie ścieków sanitarnych do sieci kanalizacji sanitarnej na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
  - b) dopuszcza się odprowadzanie ścieków sanitarnych do szczelnych zbiorników bezodpływowych lub przydomowych oczyszczalni ścieków na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 7) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych ustala się:
  - a) wody opadowe i roztopowe z nawierzchni uszczelnionych dróg, parkingów i placów nawrotowych po podczyszczeniu 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) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:
  - a) zaopatrzenie w energię elektryczną należy realizować z sieci elektroenergetycznej na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
  - b) przebudowę ewentualnych kolizji urządzeń elektroenergetycznych z istniejącymi i projektowanymi elementami uzbrojenia lub zagospodarowania terenu należy wykonać na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 9) w zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się:
  - a) zaopatrzenie w gaz należy realizować z sieci gazowej na zasadach i warunkach określonych w przepisach odrębnych;
  - b) przebudowę ewentualnych kolizji sieci gazowych z istniejącymi i projektowanymi elementami uzbrojenia lub zagospodarowania terenu należy wykonać na warunkach i zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 10) w zakresie wyposażenia w sieć telekomunikacyjną ustala się:
  - a) linie telekomunikacyjne należy projektować i realizować na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
  - b) w przypadku kolizji projektowanych obiektów z urządzeniami telekomunikacyjnymi należy je przebudować i dostosować do projektowanego zagospodarowania terenu na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 11) w zakresie zaopatrzenia w ciepło ustala się:
  - a) wykorzystanie indywidualnych źródeł ciepła produkujących energię ze źródeł odnawialnych takich jak: panele fotowoltaiczne, kolektory słoneczne, pompy ciepła;

b) dopuszcza się wykorzystanie konwencjonalnych indywidualnych źródeł ciepła o technologiach spalania paliw zapewniających zachowanie norm emisji określonych w przepisach odrębnych;

12) w zakresie usuwania odpadów stałych ustala się:

a) gospodarkę odpadami należy realizować zgodnie z przepisami odrębnymi, w tym z zasadami określonymi w regulaminie utrzymania czystości i porządku w gminie;

b) zakaz unieszkodliwiania odpadów w granicach własnych działki lub terenu elementarnego.

**§ 17. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:**

1) główną sieć komunikacyjną łączącą obszar planu z drogami publicznymi stanowi droga wewnętrzna oznaczona symbolem KDW.01 posiadająca połączenie z drogą powiatową nr 1535N;

2) powiązanie poszczególnych terenów elementarnych z drogą wewnętrzną oznaczoną symbolem KDW.01 będzie następowało bezpośrednio poprzez zjazdy oraz poprzez pozostałe drogi wewnętrzne oznaczone symbolami KDW oraz ciągi pieszo-jezdne oznaczone symbolami Kpj;

3) remontowane, przebudowywane, rozbudowywane oraz budowane systemy komunikacyjne powinny odpowiadać wymogom stawianym drogom pożarowym zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami;

4) miejsca do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji należy projektować i realizować w sposób i w liczbie określonej w przepisach odrębnych.

**§ 18.** Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – nie ustala się sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

**§ 19.** Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 5%.

**§ 20.** Zadania własne gminy z zakresu infrastruktury technicznej – w granicach planu nie przewiduje się zadań własnych gminy z zakresu infrastruktury technicznej.

**§ 21.** Inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym – na terenie objętym planem nie przewiduje się inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym.

**§ 22.** Inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym – na terenie objętym planem nie przewiduje się inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym.

## **Rozdział 2.**

### **Ustalenia szczegółowe – dotyczące poszczególnych terenów elementarnych.**

**§ 23.** Dla terenów elementarnych wydzielonych liniami rozgraniczającymi ustala się następujące warunki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

Symbol przeznaczenia terenu elementarnego	Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu elementarnego
<b>UT.01</b>	<p><b>Tereny zabudowy usług turystycznych</b> Przeznaczenie podstawowe: zabudowa usług turystycznych, urządzenia i obiekty sportu oraz rekreacji.</p> <p>1) projekt zagospodarowania działki należy dostosować do istniejącej rzeźby terenu;</p> <p>2) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – 3000 m<sup>2</sup>, przy czym w skład działki mogą wchodzić tereny sąsiednie oznaczone symbolem ZP.01;</p> <p>3) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;</p> <p>4) odległości obiektów budowlanych od lasu należy przyjmować zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi w szczególności ochrony przeciwpożarowej;</p> <p>5) poziom posadowienia parteru budynków nie wyżej niż 0,5 m w odniesieniu do najwyższego punktu istniejącego terenu mierzonego po obrysie budynku;</p> <p>6) maksymalna wysokość zabudowy:</p>

- a) budynki przeznaczenia podstawowego: wysokość mierzona od poziomu parteru – 9,0 m, jednak nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne,
- b) pozostałe obiekty budowlane: wysokość mierzona od poziomu terenu do najwyższej położonego punktu obiektu – 6,0 m;
- 7) geometria dachów: dachy dwuspadowe o symetrycznym nachyleniu połaci głównych zawartym w przedziale od 30 do 45 stopni, przy czym dla obiektów sportowych i rekreacyjnych dopuszcza się inną geometrię dachu wynikającą ze specjalnej konstrukcji obiektu;
- 8) rodzaj pokrycia i kolorystyka dachów: dachówka lub blachodachówka w odcieniach czerwieni;
- 9) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 0,30;
- 10) minimalna i maksymalna intensywność zabudowy: od 0,10 do 1,20;
- 11) obowiązuje zachowanie nie mniej niż 40% powierzchni działki budowlanej jako biologicznie czynnej;
- 12) miejsca do parkowania należy realizować w granicach działki budowlanej w liczbie nie mniejszej niż:
  - a) 1 miejsce postojowe na 3 miejsca noclegowe,
  - b) 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej pozostałych usług;
- 13) dojazd do terenu elementarnego należy realizować z drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem KDW.02;
- 14) ustala się dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych na cele rekreacyjno-wypoczynkowe zgodnie z przepisami odrębnymi.

**UT.02**

**Tereny zabudowy usług turystycznych**

Przeznaczenie podstawowe: zabudowa usług turystycznych, urządzenia i obiekty sportu oraz rekreacji.

- 1) projekt zagospodarowania działki należy dostosować do istniejącej rzeźby terenu;
- 2) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – 1000 m<sup>2</sup>;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
- 4) poziom posadowienia parteru budynków nie wyżej niż 0,5 m w odniesieniu do najwyższego punktu istniejącego terenu mierzonego po obrysie budynku;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy:
  - a) budynki przeznaczenia podstawowego: wysokość mierzona od poziomu parteru – 12,0 m, jednak nie więcej niż 3 kondygnacje nadziemne,
  - b) pozostałe obiekty budowlane: wysokość mierzona od poziomu terenu do najwyższej położonego punktu obiektu – 8,0 m;
- 6) geometria dachów: dachy dwuspadowe o symetrycznym nachyleniu połaci głównych zawartym w przedziale od 30 do 45 stopni, przy czym dla obiektów sportowych i rekreacyjnych dopuszcza się inną geometrię dachu wynikającą ze specjalnej konstrukcji obiektu;
- 7) rodzaj pokrycia i kolorystyka dachów: dachówka lub blachodachówka w odcieniach czerwieni;
- 8) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 0,30;
- 9) minimalna i maksymalna intensywność zabudowy: od 0,10 do 1,20;
- 10) obowiązuje zachowanie nie mniej niż 40% powierzchni działki budowlanej jako biologicznie czynnej;
- 11) miejsca do parkowania należy realizować w granicach działki budowlanej w liczbie nie mniejszej niż:
  - a) 1 miejsce postojowe na 3 miejsca noclegowe,
  - b) 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej pozostałych usług;

	<p>12) dojazd do terenu elementarnego należy realizować z drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem KDW.01 lub KDW.03;</p> <p>13) ustala się dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych na cele rekreacyjno-wypoczynkowe zgodnie z przepisami odrębnymi.</p>
<b>ML.01</b>	<p><b>Tereny zabudowy rekreacji indywidualnej</b></p> <p>1) dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury oraz sieci infrastruktury technicznej;</p> <p>2) zabudowę należy realizować jako wolnostojącą w liczbie nie większej niż 1 budynek na działce budowlanej;</p> <p>3) dopuszcza się lokalizację wolnostojącego budynku gospodarczego;</p> <p>4) projekt zagospodarowania działki należy dostosować do istniejącej rzeźby terenu;</p> <p>5) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – 1000 m<sup>2</sup>;</p> <p>6) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;</p> <p>7) poziom posadowienia parteru budynków nie wyżej niż 0,5 m w odniesieniu do najwyższego punktu istniejącego terenu mierzonego po obrysie budynku;</p> <p>8) maksymalna wysokość zabudowy:</p> <p>a) budynki rekreacji indywidualnej: wysokość mierzona od poziomu parteru – 9,0 m,</p> <p>b) pozostałe obiekty budowlane: wysokość mierzona od poziomu terenu do najwyższej położonego punktu obiektu – 6,0 m;</p> <p>9) geometria dachów: dachy dwuspadowe o symetrycznym nachyleniu połaci zawartym w przedziale od 35 do 45 stopni;</p> <p>10) rodzaj pokrycia i kolorystyka dachów: dachówka lub blachodachówka w odcieniach czerwieni;</p> <p>11) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 0,20;</p> <p>12) minimalna i maksymalna intensywność zabudowy: od 0,05 do 0,60;</p> <p>13) obowiązuje zachowanie nie mniej niż 50% powierzchni działki budowlanej jako biologicznie czynnej;</p> <p>14) miejsca do parkowania należy realizować w granicach działki budowlanej w liczbie nie mniejszej niż 2 miejsca postojowe;</p> <p>15) dojazd do terenu elementarnego należy realizować z drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem KDW.01 lub KDW.02;</p> <p>16) ustala się dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych na cele rekreacyjno-wypoczynkowe zgodnie z przepisami odrębnymi;</p> <p>17) należy zachować istniejące zadrzewienia śródpolne.</p>
<b>ML.02 ML.03</b>	<p><b>Tereny zabudowy rekreacji indywidualnej</b></p> <p>1) dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury oraz sieci infrastruktury technicznej;</p> <p>2) zabudowę należy realizować jako wolnostojącą w liczbie nie większej niż 1 budynek na działce budowlanej;</p> <p>3) dopuszcza się lokalizację wolnostojącego budynku gospodarczego;</p> <p>4) odległości obiektów budowlanych od lasu należy przyjmować zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi w szczególności ochrony przeciwpożarowej;</p> <p>5) projekt zagospodarowania działki należy dostosować do istniejącej rzeźby terenu;</p> <p>6) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – 1000 m<sup>2</sup>;</p>



- 7) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
- 8) poziom posadowienia parteru budynków nie wyżej niż 0,5 m w odniesieniu do najwyższego punktu istniejącego terenu mierzonego po obrysie budynku;
- 9) maksymalna wysokość zabudowy:
  - a) budynki rekreacji indywidualnej: wysokość mierzona od poziomu parteru – 9,0 m,
  - b) pozostałe obiekty budowlane: wysokość mierzona od poziomu terenu do najwyższej położonego punktu obiektu – 6,0 m;
- 10) geometria dachów: dachy dwuspadowe o symetrycznym nachyleniu połaci zawartym w przedziale od 35 do 45 stopni;
- 11) rodzaj pokrycia i kolorystyka dachów: dachówka lub blachodachówka w odcieniach czerwieni;
- 12) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 0,20;
- 13) minimalna i maksymalna intensywność zabudowy: od 0,05 do 0,60;
- 14) obowiązuje zachowanie nie mniej niż 50% powierzchni działki budowlanej jako biologicznie czynnej;
- 15) miejsca do parkowania należy realizować w granicach działki budowlanej w liczbie nie mniejszej niż 2 miejsca postojowe;
- 16) dojazd do terenu elementarnego należy realizować z drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem KDW.02 lub z ciągu pieszo-jezdnego oznaczonego symbolem Kpj.02;
- 17) ustala się dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych na cele rekreacyjno-wypoczynkowe zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 18) należy zachować istniejące zadrzewienia śródpolne.

**ML.04**  
**ML.05**

**Tereny zabudowy rekreacji indywidualnej**

- 1) dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury oraz sieci infrastruktury technicznej;
- 2) zabudowę należy realizować jako wolnostojącą w liczbie nie większej niż 1 budynek na działce budowlanej;
- 3) część terenu elementarnego oznaczonego symbolem ML.04 zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu położona jest w pasie szerokości 100 metrów od linii brzegowej naturalnego zbiornika wodnego, na którym obowiązują ustalenia zawarte w § 8;
- 4) projekt zagospodarowania działki należy dostosować do istniejącej rzeźby terenu;
- 5) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej: dla terenu ML.04 – 1200 m<sup>2</sup>, dla terenu ML.05 – 600 m<sup>2</sup>;
- 6) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
- 7) poziom posadowienia parteru budynków nie wyżej niż 0,5 m w odniesieniu do najwyższego punktu istniejącego terenu mierzonego po obrysie budynku;
- 8) maksymalna wysokość zabudowy:
  - a) budynki rekreacji indywidualnej: wysokość mierzona od poziomu parteru – 9,0 m,
  - b) pozostałe obiekty budowlane: wysokość mierzona od poziomu terenu do najwyższej położonego punktu obiektu – 6,0 m;
- 9) geometria dachów: dachy dwuspadowe o symetrycznym nachyleniu połaci zawartym w przedziale od 35 do 45 stopni;
- 10) rodzaj pokrycia i kolorystyka dachów: dachówka lub blachodachówka w odcieniach czerwieni;

	<p>11) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 0,20;</p> <p>12) minimalna i maksymalna intensywność zabudowy: od 0,05 do 0,60;</p> <p>13) obowiązuje zachowanie nie mniej niż 50% powierzchni działki budowlanej jako biologicznie czynnej;</p> <p>14) miejsca do parkowania należy realizować w granicach działki budowlanej w liczbie nie mniejszej niż 2 miejsca postojowe;</p> <p>15) ustala się dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych na cele rekreacyjno-wypoczynkowe zgodnie z przepisami odrębnymi.</p>
<b>Upl.01</b>	<p><b>Tereny plaży stanowiący dostęp do wód publicznych</b></p> <p>1) dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury związanych z utrzymaniem porządku;</p> <p>2) teren elementarny położony jest w pasie szerokości 100 metrów od linii brzegowej jeziora Blanki, na którym obowiązują ustalenia zawarte w § 8;</p> <p>3) projekt zagospodarowania działki należy dostosować do istniejącej rzeźby terenu;</p> <p>4) obowiązuje zakaz lokalizacji parkingu oraz miejsc do parkowania;</p> <p>5) ustala się dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych na cele rekreacyjno-wypoczynkowe zgodnie z przepisami odrębnymi;</p> <p>6) zakaz <u>grodzenia</u> terenu elementarnego.</p>
<b>RM.01</b>	<p><b>Tereny zabudowy zagrodowej</b></p> <p>1) dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury oraz sieci infrastruktury technicznej;</p> <p>2) zabudowę należy realizować jako wolnostojącą;</p> <p>3) część terenu elementarnego zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu położona jest w pasie szerokości 100 metrów od linii brzegowej naturalnego zbiornika wodnego, na którym obowiązują ustalenia zawarte w § 8;</p> <p>4) projekt zagospodarowania działki należy dostosować do istniejącej rzeźby terenu;</p> <p>5) należy zachować istniejące zadrzewienia śródpolne;</p> <p>6) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – 1,0 ha;</p> <p>7) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;</p> <p>8) poziom posadowienia parteru budynków nie wyżej niż 0,5 m w odniesieniu do najwyższego punktu istniejącego terenu mierzonego po obrysie budynku;</p> <p>9) maksymalna wysokość zabudowy:</p> <p>a) budynki mieszkaniowe i gospodarcze: wysokość mierzona od poziomu parteru – 9,5 m,</p> <p>b) pozostałe obiekty budowlane: wysokość mierzona od poziomu terenu do najwyższej położonego punktu obiektu – 7,0 m;</p> <p>10) geometria dachów: dachy dwuspadowe o symetrycznym nachyleniu połaci zawartym w przedziale od 35 do 45 stopni;</p> <p>11) rodzaj pokrycia i kolorystyka dachów: dachówka lub blachodachówka w odcieniach czerwieni;</p> <p>12) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 0,20;</p> <p>13) minimalna i maksymalna intensywność zabudowy: od 0,02 do 0,20;</p> <p>14) obowiązuje zachowanie nie mniej niż 60% powierzchni działki budowlanej jako biologicznie czynnej;</p>

	<p>15) miejsca do parkowania należy realizować w granicach działki budowlanej w liczbie nie mniejszej niż 2 miejsca postojowe;</p> <p>16) dojazd do terenu elementarnego należy realizować z drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem KDW.01, KDW.03 lub KDW.04;</p> <p>17) ustala się dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę zagrodową zgodnie z przepisami odrębnymi;</p> <p>18) zakazuje się chowu lub hodowli zwierząt w liczbie większej niż 3 duże jednostki przeliczeniowe inwentarza (DJP) określone w przepisach odrębnych;</p> <p>19) należy zachować podmokłe obniżenie terenu.</p>
<b>ZP.01</b>	<p><b>Tereny zieleni urządzonej</b></p> <p>1) dopuszcza się powiązanie przestrzenne z terenami zabudowy usług turystycznych oznaczonymi symbolem UT.01;</p> <p>2) dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury służących utrzymaniu porządku;</p> <p>3) teren elementarny położony jest w pasie szerokości 100 metrów od linii brzegowej jeziora Blanki, na którym obowiązują ustalenia zawarte w § 8;</p> <p>4) zagospodarowania działki należy dostosować do istniejącej rzeźby terenu;</p> <p>5) obowiązuje zakaz lokalizacji parkingu oraz miejsc do parkowania;</p> <p>6) ustala się dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych na cele rekreacyjno-wypoczynkowe zgodnie z przepisami odrębnymi;</p> <p>7) należy zachować istniejące zadrzewienia śródpolne i nadwodne.</p>
<b>ZP.02</b>	<p><b>Tereny zieleni urządzonej</b></p> <p>1) dopuszcza się powiązanie przestrzenne z terenami zabudowy rekreacji indywidualnej oznaczonymi symbolem ML.01;</p> <p>2) dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury służących utrzymaniu porządku;</p> <p>3) zagospodarowania działki należy dostosować do istniejącej rzeźby terenu;</p> <p>4) obowiązuje zakaz lokalizacji parkingu oraz miejsc do parkowania;</p> <p>5) ustala się dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych na cele rekreacyjno-wypoczynkowe zgodnie z przepisami odrębnymi;</p> <p>6) należy zachować istniejące zadrzewienia śródpolne i nadwodne.</p>
<b>ZL.01</b>	<p><b>Tereny lasów</b></p> <p>1) obowiązuje zakaz groduzenia;</p> <p>2) obowiązuje zakaz zabudowy;</p> <p>3) gospodarkę leśną należy realizować zgodnie z przepisami odrębnymi;</p> <p>4) część terenu elementarnego zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu położona jest w pasie szerokości 100 metrów od linii brzegowej jeziora Blanki, na którym obowiązują ustalenia zawarte w § 8.</p>
<b>WS.01 WS.02 WS.03</b>	<p><b>Tereny wód powierzchniowych śródlądowych</b></p> <p>1) obowiązuje zakaz groduzenia;</p> <p>2) należy zachować istniejącą roślinność wodną;</p> <p>3) obowiązuje zakaz zabudowy za wyjątkiem pomostów zlokalizowanych w miejscach nie wymagających wycinki roślinności wodnej na zasadach określonych w przepisach odrębnych.</p>
<b>KDW.01</b>	<p><b>Tereny dróg wewnętrznych</b></p>

	<p>1) teren elementarny obejmujący istniejącą drogę wewnętrzną stanowiącą jedyny dojazd do działki sąsiedniej o nr geod. 101 położonej poza granicami planu;</p> <p>2) szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu;</p> <p>3) drogę należy pozostawić jako gruntową;</p> <p>4) część terenu elementarnego zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu położona jest w pasie szerokości 100 metrów od linii brzegowej jeziora Blanki, na którym obowiązują ustalenia zawarte w § 8.</p>
<b>KDW.02 KDW.03 KDW.04</b>	<p><b>Tereny dróg wewnętrznych</b></p> <p>1) szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających – 8,0 m;</p> <p>2) minimalna szerokość jezdni – 5,0 m;</p> <p>3) dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej na zasadach określonych w § 16.</p>
<b>Kpj.01 Kpj.03</b>	<p><b>Tereny ciągów pieszo-jezdnych</b></p> <p>1) szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu;</p> <p>2) dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej na zasadach określonych w § 16;</p> <p>3) część terenu elementarnego oznaczonego symbolem Kpj.01 zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu położona jest w pasie szerokości 100 metrów od linii brzegowej naturalnego zbiornika wodnego, na którym obowiązują ustalenia zawarte w § 8.</p>
<b>Kpj.02</b>	<p><b>Tereny ciągów pieszo-jezdnych</b></p> <p>1) szerokość w liniach rozgraniczających – 6,0 m;</p> <p>2) dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej na zasadach określonych w § 16.</p>
<b>TI.01</b>	<p><b>Tereny infrastruktury technicznej</b></p> <p>1) obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej należy lokalizować na zasadach określonych w § 16;</p> <p>2) maksymalna wysokość zabudowy – 8,0 m.</p>

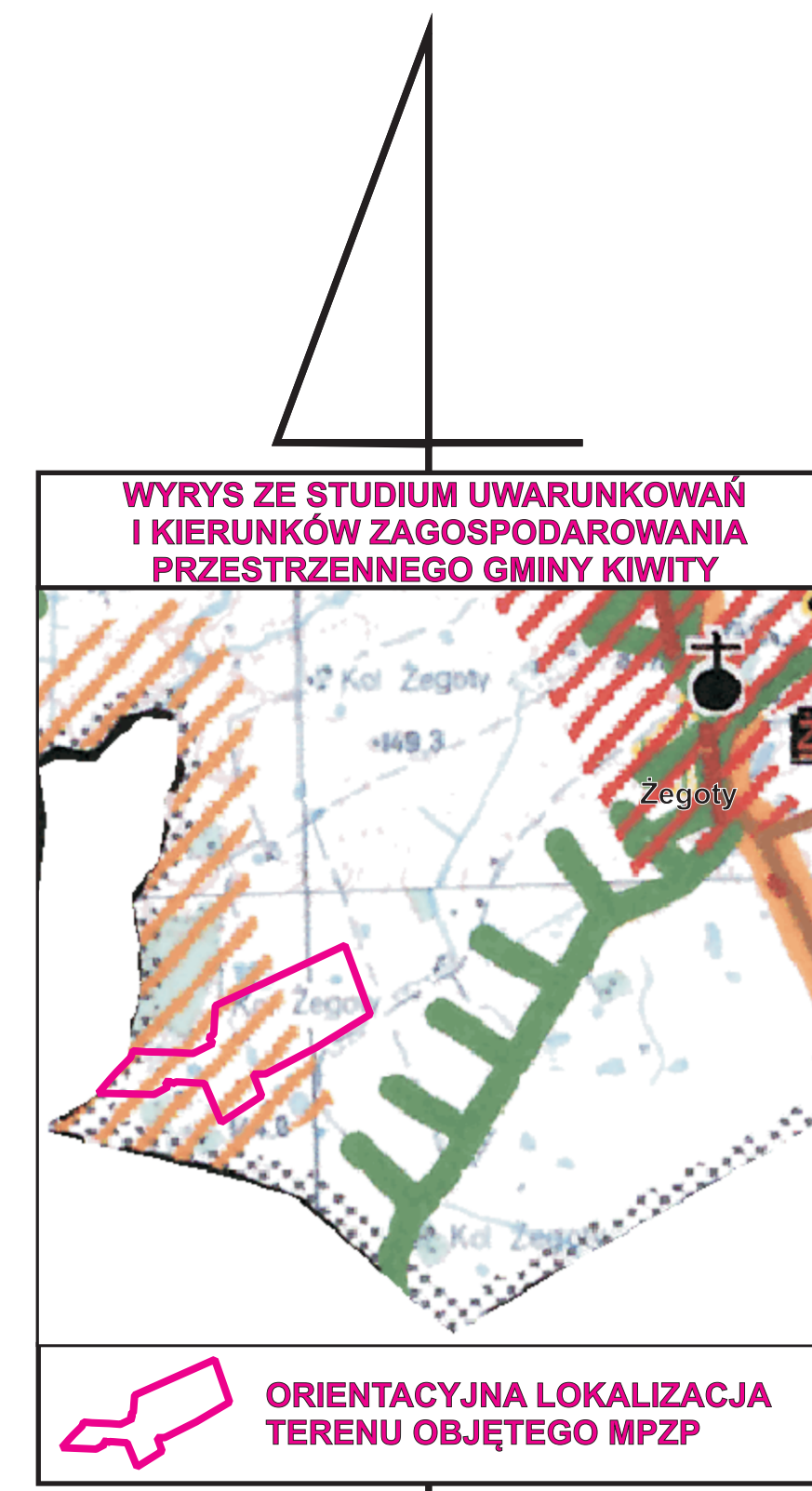
### **Rozdział 3.**

#### **Ustalenia końcowe.**

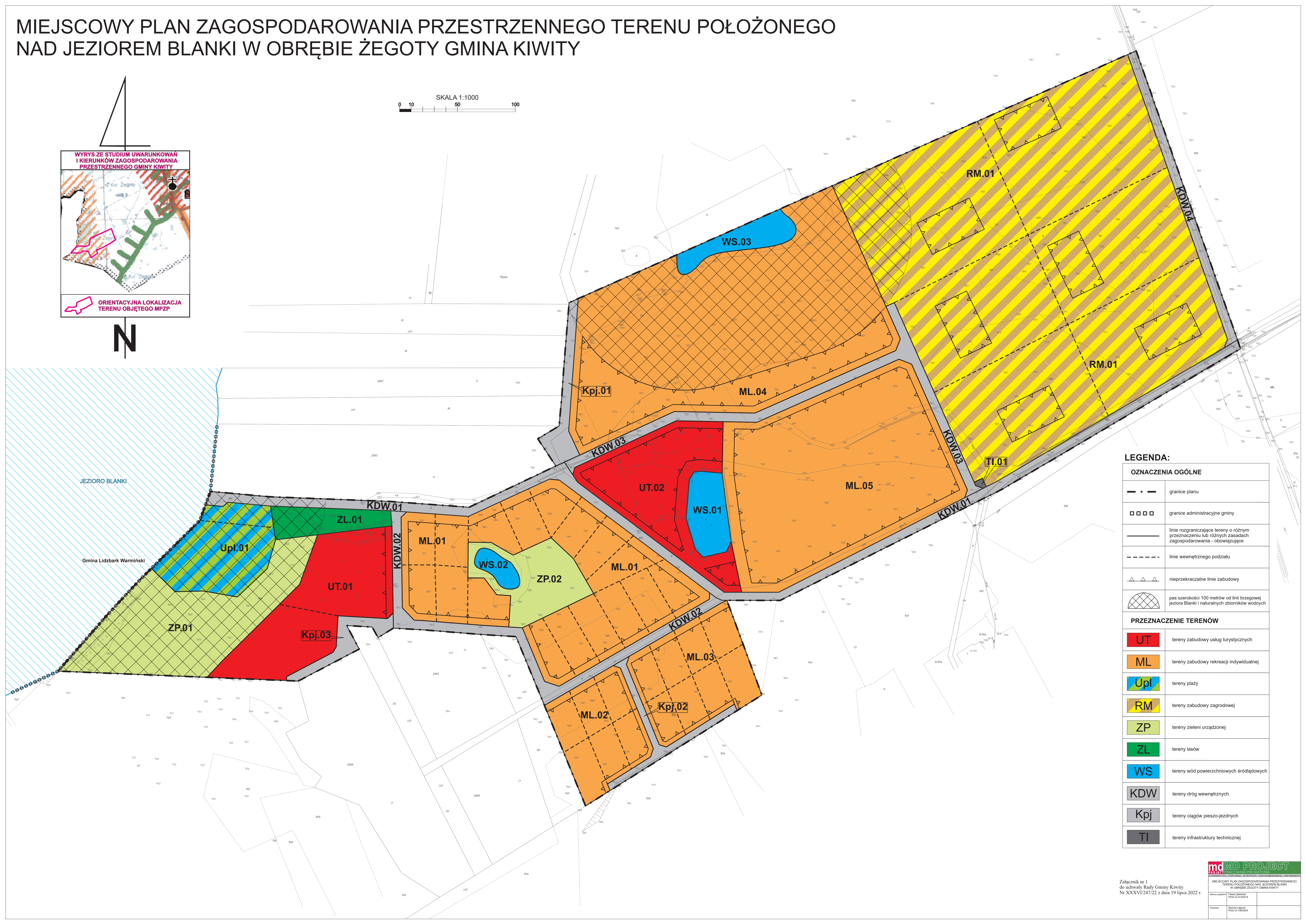
§ 24. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Kiwity.

§ 25. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko – Mazurskiego.

# MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENU POŁOŻONEGO NAD JEZIOREM BLANKI W OBRĘBIE ŻEGOTY GMINA KIWITY



SKALA 1:1000



**LEGENDA:**

OZNACZENIA OGÓLNE	
---	granice planu
□□□□	granice administracyjne gminy
—	linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania - obowiązujące
- - - -	linie wewnętrznego podziału
▲▲▲▲	nieprzekraczalne linie zabudowy
▨	pas szerokości 100 metrów od linii brzegowej jeziora Blanki i naturalnych zbiorników wodnych
PRZEZNACZENIE TERENÓW	
UT	tereny zabudowy usług turystycznych
ML	tereny zabudowy rekreacji indywidualnej
Upl	tereny plaży
RM	tereny zabudowy zagrodowej
ZP	tereny zieleni urządzonej
ZL	tereny lasów
WS	tereny wód powierzchniowych śródlądowych
KDW	tereny dróg wewnętrznych
Kpj	tereny ciągów pieszo-jezdnych
TI	tereny infrastruktury technicznej

Załącznik nr 1  
do uchwały Rady Gminy Kiwity  
Nr XXXVI/247/22 z dnia 19 lipca 2022 r.

**md PROJECT**  
PRACOWNIA PROJEKTOWA

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENU POŁOŻONEGO NAD JEZIOREM BLANKI W OBRĘBIE ŻEGOTY GMINA KIWITY

Imię i nazwisko	Stanisław Jędrzejko
Podpis	[Podpis]
Stanowisko	Projektant
Podpis	[Podpis]

**Załącznik nr 2  
do Uchwały Nr XXXVI/247/22  
Rady Gminy Kiwity  
z dnia 19 lipca 2022 r.**

**Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu:**

dotyczy: Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego nad jeziorem Blanki w obrębie Żegoty, gmina Kiwity.

Zgodnie z art. 17 pkt 11 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2022 r. poz. 503) w wyznaczonym terminie do wnoszenia uwag do dnia 29 czerwca 2022 r., dotyczących projektu Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego nad jeziorem Blanki w obrębie Żegoty, gmina Kiwity nie wpłynęła żadna uwaga.

Projekt planu był wyłożony do publicznego wglądu w terminie od dnia 23 maja 2022 r. do dnia 14 czerwca 2022 r. W dniu 2 czerwca 2022 r. odbyła się dyskusja publiczna.

**Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania:**

dotyczy: Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego nad jeziorem Blanki w obrębie Żegoty, gmina Kiwity.

Zgodnie z art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2022 r. poz. 503) rozstrzyga się o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy w Miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego terenu położonego nad jeziorem Blanki w obrębie Żegoty, gmina Kiwity, w sposób następujący: w granicach planu nie przewiduje się zadań własnych gminy z zakresu infrastruktury technicznej.

**Rozstrzygnięcie dotyczące danych przestrzennych zgodnie z art. 67a ust. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu  
przestrzennym.**

dotyczy: Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego nad jeziorem Blanki w obrębie Żegoty, gmina Kiwity.

Zgodnie z art. 67a ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2022 r. poz. 503) dane przestrzenne utworzone dla Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego nad jeziorem Blanki w obrębie Żegoty, gmina Kiwity stanowią załącznik w postaci cyfrowej do uchwały.



Załącznik Nr 4a do uchwały Nr XXXVI/247/22

Rady Gminy Kiwity

z dnia 19 lipca 2022 r.

Zalacznik4a.gml

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

## UZASADNIENIE

Uzasadnienie sporządzone zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2022 r. poz. 503).

### **1) Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:**

Przedmiotowy plan stanowi zmianę i dotyczy terenów objętych „Zmianą miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Kiwity w obrębie geodezyjnym Żegoty” uchwalonego Uchwałą Nr XX/112/2000 z dnia 5 grudnia 2000 roku.

Obowiązujący plan przeznaczają tereny na cele turystyczne i rekreacyjne, pod zabudowę zagrodową oraz zieleń i tereny komunikacji.

Ustalenia planu spełniają wymagania art. 1 ust 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym poprzez między innymi: określenie wymagań ładu przestrzennego w ustalenia szczegółowych dla terenów elementarnych, określenie walorów architektonicznych i krajobrazowych poprzez wskazanie zasad ochrony oraz zasad kształtowania krajobrazu, określenie wymagań ochrony środowiska oraz wymagań ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej poprzez ustalenie zasad ochrony.

W ustaleniach planu uwzględniono również walory ekonomiczne przestrzeni oraz prawo własności, a także potrzeby interesu publicznego.

Udział społeczeństwa w pracach nad planem zagospodarowania przestrzennego został zagwarantowany w sposób zwyczajowo przyjęty w gminie oraz poprzez użycie środków komunikacji elektronicznej.

Wójt Gminy, jako organ sporządzający projekt planu zważył interes publiczny i interes prywatny, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne.

Kształtowanie struktur przestrzennych i planowanej zabudowy, uwzględnia wymagania ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walory ekonomiczne przestrzeni.

W związku z powyższym plan spełnia wymogi ustawowe.

### **2) Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, wraz z datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2, oraz sposób uwzględnienia uniwersalnego projektowania:**

Przedmiotowy plan jest zgodny z wynikami analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy zgodnie z wynikami Uchwały Nr XXXVI/246/22 Rady Gminy Kiwity z dnia 19 lipca 2022 r. w sprawie oceny aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kiwity oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na terenie gminy.

W zakresie uniwersalnego projektowania w planie zawarto nakaz dostosowania przestrzeni publicznych oraz obiektów użyteczności publicznej do potrzeb osób o zróżnicowanych ograniczeniach mobilności i percepcji, w tym osób niepełnosprawnych oraz osób starszych, w szczególności poprzez minimalizowanie przeszkód lub ograniczeń architektonicznych, cyfrowych oraz informacyjno-komunikacyjnych.

### **3) Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy:**

Tereny objęte planem stanowią własność prywatną oraz własność gminy i są położone przy drodze wewnętrznej posiadającej połączenie z drogą publiczną gminną nr 1535N wzdłuż której przebiegają sieci infrastruktury

technicznej. Tereny w zakresie infrastruktury technicznej wyposażone są w niezbędne sieci, w tym wodociągową, elektroenergetyczną i telekomunikacyjną, natomiast brak jest w sąsiedztwie zarówno bliższym jak i dalszym sieci kanalizacji sanitarnej. W zakresie komunikacji tereny planu obsługiwane są z przylegających dróg wewnętrznych.

W granicach planu nie przewiduje się zadań własnych gminy z zakresu infrastruktury technicznej, czyli związanych z finansowaniem przez Gminę ze środków publicznych.

Wobec powyższego tereny objęte planem posiadają optymalne predyspozycje do przeznaczenia pod funkcje przewidziane planem, co skutkować będzie zwiększeniem wpływów do budżetu gminy z tytułu choćby podatku od nieruchomości i innych.