

UCHWAŁA Nr
Rady Gminy Kiwity
z dnia

**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 2020 r. poz. 293 ze zmianami) oraz art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2020 r. poz. 713 ze zmianami) Rada Gminy Kiwity po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kiwity, uchwała co następuje:

§ 1. Uchwala 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 wraz z uzasadnieniem;
- 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.

Rozdział I

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-jezdnych,
 - 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) przeznaczeniu uzupełniającym – należy przez to rozumieć inne rodzaje przeznaczenia niż podstawowe, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe;
- 5) terenie elementarnym – należy przez to rozumieć teren wydzielony linią rozgraniczającą i oznaczony odrębnym symbolem;
- 6) usługach turystycznych – należy przez to rozumieć usługi określone w przepisach dotyczących imprez turystycznych oraz usług hotelarskich;
- 7) 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) oznaczeń przeznaczenia terenów
- 3) linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 4) nieprzekraczalnych linii zabudowy;
- 5) linii wyznaczającej stumetrową strefę ochronną jeziora Blanki i naturalnych zbiorników wodnych;

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) wprowadza się na całym obszarze planu zakaz lokalizacji reklam, w tym tablic i urządzeń reklamowych;
- 7) dopuszcza się lokalizację jednego szyldu o powierzchni nie większej niż 2,0 m² na elewacji budynku;
- 8) 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 oraz zasad lokalizacji reklam i szyldów;
- 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 reklam zostały określone w § 7;
- 3) 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 Symyarny – 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 m²;
 - 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 30%.

§ 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 II

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
UT.01	<p>Tereny zabudowy usług turystycznych Przeznaczenie podstawowe: zabudowa usług turystycznych, urządzenia i obiekty sportu oraz rekreacji. Przeznaczenie uzupełniające: zabudowa mieszkaniowa dla właściciela lub obsługi obiektu realizowana jako wbudowana lub w osobnych budynkach.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) projekt zagospodarowania działki należy dostosować do istniejącej rzeźby terenu; 2) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – 3000 m², przy czym w skład działki mogą wchodzić tereny sąsiednie oznaczone symbolem ZP.01; 3) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu; 4) odległości obiektów budowlanych od lasu należy przyjmować zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi w szczególności ochrony przeciwpożarowej; 5) poziom posadowienia parteru budynków nie wyżej niż 0,5 m w odniesieniu do najwyższego punktu istniejącego terenu mierzonego po obrysie budynku; 6) maksymalna wysokość zabudowy: <ol style="list-style-type: none"> 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 najwyższego położonego punktu obiektu – 6,0 m;

	<p>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;</p> <p>8) rodzaj pokrycia i kolorystyka dachów: dachówka lub blachodachówka w odcieniach czerwieni;</p> <p>9) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 0,30;</p> <p>10) minimalna i maksymalna intensywność zabudowy: od 0,10 do 1,20;</p> <p>11) obowiązuje zachowanie nie mniej niż 40% powierzchni działki budowlanej jako biologicznie czynnej;</p> <p>12) miejsca do parkowania należy realizować w granicach działki budowlanej w liczbie nie mniejszej niż 1 miejsce postojowe na 3 miejsca noclegowe plus 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej pozostałych usług;</p> <p>13) dojazd do terenu elementarnego należy realizować z drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem KDW.02;</p> <p>14) ustala się dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych na cele rekreacyjno-wypoczynkowe zgodnie z przepisami odrębnymi.</p>
UT.02	<p>Tereny zabudowy usług turystycznych Przeznaczenie podstawowe: zabudowa usług turystycznych, urządzenia i obiekty sportu oraz rekreacji. Przeznaczenie uzupełniające: zabudowa mieszkaniowa dla właściciela lub obsługi obiektu realizowana jako wbudowana lub w osobnych budynkach.</p> <p>1) projekt zagospodarowania działki należy dostosować do istniejącej rzeźby terenu;</p> <p>2) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – 1000 m²;</p> <p>3) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;</p> <p>4) poziom posadowienia parteru budynków nie wyżej niż 0,5 m w odniesieniu do najwyższego punktu istniejącego terenu mierzonego po obrysie budynku;</p> <p>5) maksymalna wysokość zabudowy:</p> <p>a) budynki przeznaczenia podstawowego: wysokość mierzona od poziomu parteru – 12,0 m, jednak nie więcej niż 3 kondygnacje nadziemne,</p> <p>b) pozostałe obiekty budowlane: wysokość mierzona od poziomu terenu do najwyżej położonego punktu obiektu – 8,0 m;</p> <p>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;</p> <p>7) rodzaj pokrycia i kolorystyka dachów: dachówka lub blachodachówka w odcieniach czerwieni;</p> <p>8) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 0,30;</p> <p>9) minimalna i maksymalna intensywność zabudowy: od 0,10 do 1,20;</p> <p>10) obowiązuje zachowanie nie mniej niż 40% powierzchni działki budowlanej jako biologicznie czynnej;</p> <p>11) miejsca do parkowania należy realizować w granicach działki budowlanej w liczbie nie mniejszej niż 1 miejsce postojowe na 3 miejsca noclegowe plus 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej pozostałych usług;</p> <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>
ML.01	<p>Tereny zabudowy rekreacji indywidualnej</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 m²;</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 przeznaczenia podstawowego: wysokość mierzona od poziomu parteru – 9,0 m,</p> <p>b) pozostałe obiekty budowlane: wysokość mierzona od poziomu terenu do najwyższego 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>
ML.02 ML.03	<p>Tereny zabudowy rekreacji indywidualnej</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 m²;</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 przeznaczenia podstawowego: wysokość mierzona od poziomu parteru – 9,0 m,</p> <p>b) pozostałe objekty budowlane: wysokość mierzona od poziomu terenu do najwyższej położonego punktu obiektu – 6,0 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 0,05 do 0,60;</p> <p>14) obowiązuje zachowanie nie mniej niż 50% 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.02 lub z ciągu pieszo-jezdnego oznaczonego symbolem Kpj.02;</p> <p>17) ustala się dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych na cele rekreacyjno-wypoczynkowe zgodnie z przepisami odrębnymi.</p>
<p>ML.04 ML.05</p>	<p>Tereny zabudowy rekreacji indywidualnej</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) część terenu elementarnego oznaczonego symbolem ML.04 położona jest w stumetrowej strefie ochronnej zbiornika wodnego, na której obowiązują ustalenia zawarte w § 8;</p> <p>4) projekt zagospodarowania działki należy dostosować do istniejącej rzeźby terenu;</p> <p>5) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej: dla terenu ML.04 – 1200 m², dla terenu ML.05 – 600 m²;</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 przeznaczenia podstawowego: wysokość mierzona od poziomu parteru – 9,0 m,</p> <p>b) pozostałe objekty 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) ustala się dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych na cele rekreacyjno-wypoczynkowe zgodnie z przepisami odrębnymi.</p>
Upl.01	<p>Tereny plaży stanowiący dostęp do wód publicznych</p> <p>1) dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury związanych z utrzymaniem porządku;</p> <p>2) teren elementarny położony jest w stumetrowej strefie ochronnej jeziora Blanki, na której 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 grodzenia terenu elementarnego.</p>
RM.01	<p>Tereny zabudowy zagrodowej</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 położona jest w stumetrowej strefie ochronnej zbiornika wodnego, na której obowiązują ustalenia zawarte w § 8;</p> <p>4) projekt zagospodarowania działki należy dostosować do istniejącej rzeźby terenu;</p> <p>5) należy zachować istniejące zadrzewienia;</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 przeznaczenia podstawowego: wysokość mierzona od poziomu parteru – 9,5 m,</p> <p>b) pozostałe obiekty budowlane: wysokość mierzona od poziomu terenu do najwyższego 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</p>

	<p>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>
ZP.01	<p>Tereny zieleni urządzonej</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 stumetrowej strefie ochronnej jeziora Blanki, na której 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>
ZP.02	<p>Tereny zieleni urządzonej</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) teren elementarny położony jest w stumetrowej strefie ochronnej jeziora Blanki, na której 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>
ZL.01	<p>Tereny lasów</p> <p>1) obowiązuje zakaz gradzenia;</p> <p>2) obowiązuje zakaz zabudowy;</p> <p>3) gospodarkę leśną należy realizować zgodnie z przepisami odrębnymi;</p> <p>4) część terenu elementarnego położona jest w stumetrowej strefie ochronnej jeziora Blanki, na której obowiązują ustalenia zawarte w § 8.</p>
WS.01 WS.02 WS.03	<p>Tereny wód powierzchniowych śródlądowych</p> <p>1) obowiązuje zakaz gradzenia;</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>
KDW.01	<p>Tereny dróg wewnętrznych</p> <p>1) szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu;</p>

	<p>2) drogę należy pozostawić jako gruntową (dojazd do działki zlokalizowanej poza granicami planu);</p> <p>3) część terenu elementarnego położona jest w stumetrowej strefie ochronnej jeziora Blanki, na której obowiązują ustalenia zawarte w § 8.</p>
KDW.02 KDW.03 KDW.04	<p>Tereny dróg wewnętrznych</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>
Kpj.01 Kpj.03	<p>Tereny ciągów pieszo-jezdnych</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 Kpj.01 położona jest w stumetrowej strefie ochronnej zbiornika wodnego, na której obowiązują ustalenia zawarte w § 8.</p>
Kpj.02	<p>Tereny ciągów pieszo-jezdnych</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>
T1.01	<p>Tereny infrastruktury technicznej</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 III

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.

Przewodniczący Rady Gminy