RADA MIEJSKA w MORĄGU
14-300 Morąg
ul. 11 Listopada 9

UCHWAŁA NR VI/45/11
RADY MIEJSKIEJ W MORĄGU

z dnia 24 lutego 2011 r.

w sprawie uchwalenia planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Morąg w obrębie geodezyjnym Bogaczewo

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5, art. 40 ust.1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591; Dz. U. z 2002 r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271, Nr 214, poz. 1806; Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717, Nr 162, poz. 1568; Dz. U. z 2004 r. Nr 102, poz. 1055, Nr 116, poz. 1203; Dz. U. z 2005 r. Nr 172, poz. 1441, Nr 175, poz. 1475; Dz. U. z 2006 r. Nr 17, poz. 128, Nr 181 poz. 1337 oraz Dz. U. z 2007 r. Nr 48, poz. 327, Nr 138, poz. 974) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80 poz. 717, Nr 6, poz. 41, Nr 141, poz. 1492; Dz. U. z 2005 r. Nr 113 poz. 954, Nr 130, poz. 1087; Dz. U. z 2006 r. Nr 45, poz. 319, Nr 225, poz. 1635 oraz Dz. U. z 2007 r. Nr 127, poz. 880 oraz z 2008 r. Nr 199,poz. 1227, Nr 201, poz.1237, Nr 220, poz.1413, oraz z 2010 r. Nr 24, poz.124, Nr 75, poz. 474, Nr 106, poz. 675, Nr 119, poz. 804, Nr 130, poz. 871)) oraz po stwierdzeniu zgodności planu z ustaleniami „Zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Morąg obszar miasta i obszary wiejskie"

Rada Miejska w Morągu

uchwala

miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Morąg w obrębie geodezyjnym Bogaczewo

Rozdział 1.
Przepisy dotyczące całego opracowania

§ 1. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Morąg w obrębie geodezyjnym Bogaczewo obejmujący obszar, w granicach określonych w Uchwale nr XXII/362/08 Rady Miejskiej w Morągu z dnia 31 lipca 2008 roku ograniczony jest:

a) od północy granicę stanowi zabudowa rekreacyjno-mieszkaniowa w obrębie Bogaczewo;

b) od wschodu granicę stanowi brzeg jeziora Narie;

c) zachodnią granicę stanowi droga powiatowa nr 1183N objęta obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego uchwalonym przez Radę Miejską w Morągu uchwałą nr XXX/490/09 z dnia 26 marca 2009r ogłoszoną w Dzienniku Urzędowym Woj. Warm.-Maz. Nr 69 z dnia 25 maja 2009 poz.1115;

d) od południa zasięg opracowania sięga do gruntów wsi Żabi Róg, ma na celu: ustalenie zasad zagospodarowania i metod kształtowania ładu przestrzennego obszaru w rozwoju gminy przewidzianego dla rozwoju funkcji turystycznej, rekreacyjnej i rolniczej.

§ 2. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Morąg w obrębie geodezyjnym Bogaczewo zwany dalej planem składa się z tekstu planu, który stanowi treść uchwały oraz rysunku planu w skali 1:2000, który stanowi załącznik graficzny nr 1 do uchwały.

1. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Morąg w obrębie geodezyjnym Bogaczewo zwany dalej planem składa się z tekstu planu, który stanowi treść uchwały oraz rysunku planu w skali 1:2000, który stanowi załącznik graficzny nr 1 do uchwały.

2. Załączniki do planu uchwalane przez Radę Miejską w Morągu stanowią także:

a) stwierdzenie zgodności planu z ustaleniami „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Morąg" stanowiące załącznik nr 2,

b) rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Morągu o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu stanowiące załącznik nr 3,

c) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania zgodnie z przepisami o finansach publicznych stanowiące załącznik nr 4.

3. Do planu zostały sporządzone „Prognoza oddziaływania na środowisko" oraz „Prognoza skutków finansowych uchwalenia planu "

§ 3. Tekst planu zawiera ustalenia stanowiące:

1	**Przepisy dotyczące całego opracowania**		
2	**Przepisy dotyczące wyodrębnionych w planie obszarów**		
	a)		
	b)		
	c)		
	d)		
	e)		
	f)		
	g)		
3	**przepisy końcowe**		

§ 4. 1. Rysunek planu obowiązuje w zakresie:

a) ustalonych graficznie linii granic obszaru objętego planem,

b) ustalonych graficznie linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu, funkcjach lub zasadach zagospodarowania,

c) ustalonych symbolami literowymi przeznaczeń podstawowych terenów,

d) ustalonych graficznie nieprzekraczalnych linii zabudowy,

2. Zastosowane na rysunku planu symbole literowe oznaczają następujące przeznaczenia podstawowe terenów:

1)MN tereny zabudowy jednorodzinnej

2)RM tereny zabudowy zagrodowej

3)MUT tereny zabudowy mieszkalnej i turystycznej

4)RI teren zabudowy rekreacji indywidualnej

5)US tereny urządzeń sportowych, plaży

6)Z tereny zieleni nieurządzonej

7)LS tereny lasów

8)R tereny upraw rolniczych

9)tereny komunikacji i infrastruktury technicznej

a) KK teren przejścia pieszego

b) KJ tereny ciągów pieszo-jezdnych

c) KDW tereny dróg (ulic dojazdowych) wewnętrznych

d) PG projektowane przepompownie ścieków.

§ 5. Ilekroć w tekście planu jest mowa o:

1)**planie** – należy przez to rozumieć ustalenia planu, o którym mowa w § 1 uchwały,

2)**uchwale** – należy przez to rozumieć niniejszą Uchwałę Rady Miejskiej w Morągu,

3)**rysunku planu** – należy przez to rozumieć rysunek planu wykonany na mapie zasadniczej w skali 1:2000,

4)**przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które przeważa na danym terenie wyznaczonym liniami rozgraniczającymi i obejmuje ponad 50 % powierzchni obiektów realizowanych na tym terenie lub ponad 50 % powierzchni terenu użytkowanego w przeznaczeniu podstawowym,

5)**intensywność zabudowy** - należy rozumieć stosunek powierzchni zabudowy wszystkich obiektów do powierzchni działki;

6)**powierzchnia terenu biologicznie czynna** — rozumie się przez to grunt rodzimy pokryty roślinnością oraz wody powierzchniowe na działce budowlanej, a także 50% sumy nawierzchni tarasów, urządzonych jako stałe trawniki lub kwietniki na podłożu zapewniającym ich naturalną wegetację o powierzchni nie mniejszej niż 10 m^2 ,

7)**budynek rekreacji indywidualnej** — rozumie się przez to budynek przeznaczony do okresowego wypoczynku rodzinnego;

8)**budynku gospoda** rczym — rozumie się przez to budynek przeznaczony do niezawodowego wykonywania prac warsztatowych oraz do przechowywania materiałów, narzędzi i sprzętu służących do obsługi budynku mieszkalnego, zamieszkania zbiorowego, użyteczności publicznej, rekreacji indywidualnej, a także ich otoczenia, a w zabudowie zagrodowej również do przechowywania środków i sprzętu do produkcji rolnej oraz płodów rolnych;

9)**zabudowie zagrodowej** — rozumie się przez to budynki mieszkalne, gospodarcze i inwentarskie w rodzinnych gospodarstwach rolnych, hodowlanych lub ogrodniczych oraz w gospodarstwach leśnych;

10)**maksymalnej wysokości za** budowy – należy przez to rozumieć odległość pomiędzy najwyżej położonym elementem dachu, a poziomem terenu;

11)**modernizacji budynku** – należy przez to rozumieć wszelkie prace budowlane we wnętrzu i na zewnątrz budynku zmierzające do poprawy standardu oraz wyglądu;

12)**obiekcie małej architektury** – należy przez to rozumieć niewielkie obiekty wymienione w ustawie „prawo budowlane";

13)**terenach zieleni nieurządzonej** – należy przez to rozumieć tereny łąk i pastwisk z zadrzewieniami i krzewami występujące w formie nieurządzonej na terenach niezurbanizowanych oraz tereny trawników z zadrzewieniami i krzewami na terenach zurbanizowanych;

14)**nieprzekraczalnej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć linię, której nie może przekroczyć ściana budynku lub jego najdalej wysunięte elementy w kierunku ulicy lub sąsiedniego terenu oddzielonego linią rozgraniczającą, z wyłączeniem elementów wystających budynku takich jak: balkon, okap, gzyms, pilaster,

15)**usługach nieuciążliwych** - należy przez to rozumieć usługi: handlu detalicznego, gastronomii, nieuciążliwego rzemiosła usługowego (poza warsztatami obsługi samochodów i stacjami paliw), administracji i bezpieczeństwa publicznego, łączności, informacji, nauki i oświaty, zdrowia i opieki społecznej, kultu religijnego, kultury i rozrywki, wypoczynku, rekreacji i sportu, biur komercyjnych, banków i innych o analogicznym do powyższych charakterze i stopniu uciążliwości, których normalne funkcjonowanie:

a) nie powoduje przekroczenia żadnego z parametrów dopuszczalnego poziomu szkodliwych lub uciążliwych oddziaływań na środowisko poza zajmowanym obiektem,

b) nie jest źródłem uciążliwych lub szkodliwych odpadów, nie powoduje nieodwracalnych zmian środowiska przyrodniczego w obrębie zajmowanej działki,

c) ani w żaden inny oczywisty sposób nie pogarsza warunków użytkowania terenów sąsiadujących np. przez emisję nieprzyjemnych zapachów, dymów, składowanie nieestetycznych odpadów na otwartej przestrzeni.

Rozdział 2.
Przepisy dotyczące przeznaczenia terenów oraz linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu, funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania oraz dotyczące sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów

§ 6. 1. Wyznacza się ustalone na rysunku planu liniami rozgraniczającymi tereny oznaczone symbolami **1 MN, 2 MN** z podstawowym przeznaczeniem pod zabudowę mieszkalną jednorodzinną.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 dopuszcza się realizację:

a) obiektów mieszkalnych;

b) obiektów gospodarczych;

c) garaży;

d) sieci infrastruktury technicznej.

§ 7. 1. Wyznacza się ustalone na rysunku planu liniami rozgraniczającymi tereny oznaczone symbolami **1 MR, 2 MR, 3 MR, 4 MR** z podstawowym przeznaczeniem pod zabudowę zagrodową.

2. Na terenach o których mowa w ust. 1 dopuszcza się realizację:

a) obiektów mieszkalnych;

b) usług agroturystycznych (dodatkowa baza noclegowa);

c) obiektów gospodarczych i inwentarskich;

d) garaży;

e) sieci infrastruktury technicznej.

§ 8. 1. Wyznacza się ustalone na rysunku planu liniami rozgraniczającymi tereny oznaczone symbolami **1 MUT, 2 MUT, 3 MUT, 4 MUT** z podstawowym przeznaczeniem pod zabudowę mieszkalno – turystyczną.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 dopuszcza się realizację:

a) obiektów mieszkalnych;

b) usług turystycznych;

c) obiektów gospodarczych;

d) garaży;

e) sieci infrastruktury technicznej.

§ 9. 1. Wyznacza się ustalone na rysunku planu liniami rozgraniczającymi tereny oznaczone symbolami **1 RI, 2 RI, 3 RI, 4 RI, 5 RI, 6 RI, 7 RI, 8 RI, 9 RI, 11 RI ,12RI, 14RI**, z podstawowym przeznaczeniem pod zabudowę rekreacji indywidualnej.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1dopuszcza się realizację:

a) obiektów rekreacji indywidualnej;

b) obiektów gospodarczych;

c) ciągów pieszo-jezdnych;

d) ciągów pieszych;

e) sieci infrastruktury technicznej.

§ 10. Wyznacza się ustalone na rysunku planu liniami rozgraniczającymi tereny oznaczone symbolami **10 RI, 13RI** z podstawowym przeznaczeniem pod rekreację bez prawa do zabudowy.

§ 11. 1. Wyznacza się ustalone na rysunku planu liniami rozgraniczającymi tereny oznaczone symbolami **1 US** z podstawowym przeznaczeniem pod obiekty sportowe, związane z centrum szkolenia ratownictwa wodnego WOPR i OSP.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 dopuszcza się realizację:

a) obiektów związanych z obsługą urządzeń sportowych np. sanitariaty, obiekty obsługi, hangary na łodzie ;

b) obiektów kubaturowych związanych z działalnością centrum szkolenia ratownictwa wodnego WOPR, OSP.

c) urządzeń sportowych;

d) pomostów;

e) kąpielisk, plaży;

f) slipu dla łodzi.

§ 12. 1. Wyznacza się ustalone na rysunku planu liniami rozgraniczającymi tereny oznaczone symbolami **1 Z, 2 Z, 3 Z, 4 Z, 5 Z, 6Z, 7Z, 8Z** z podstawowym przeznaczeniem pod zieleń nie urządzoną.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 dopuszcza się realizację ciągów pieszych i pieszo – jezdnych.

3. Na terenie **2Z i 3Z** dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych niezbędnych do funkcjonowania, plaż, kąpielisk i przystani.

§ 13. 1. Wyznacza się ustalone na rysunku planu liniami rozgraniczającymi tereny oznaczone symbolami **1 Ls, 2 Ls, 3 Ls** z podstawowym przeznaczeniem pod istniejące kompleksy leśne.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 dopuszcza się realizację:

a) ciągów pieszych w istniejących duktach leśnych

b) ścieżek dydaktycznych.

§ 14. 1. Wyznacza się ustalone na rysunku planu liniami rozgraniczającymi tereny oznaczone symbolami **1 R, 2 R 3 R** , z podstawowym przeznaczeniem pod uprawy rolne.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 dopuszcza się realizację:

a) zabudowy zagrodowej w bezpośrednim sąsiedztwie ciągów komunikacyjnych z uzbrojeniem w infrastrukturę techniczną;

b) ciągów pieszych i pieszo-jezdnych;

c) sieci infrastruktury technicznej.

§ 15. 1. Wyznacza się ustalone na rysunku planu liniami rozgraniczającymi teren oznaczony symbolem **1 KK** z podstawowym przeznaczeniem pod ciąg pieszy.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 dopuszcza się realizację:

a) nawierzchni ulepszonych ;

b) oświetlenia

c) sieci infrastruktury technicznej;

d) pomostu drewnianego na przedłużeniu działki ciągu pieszego.

§ 16. 1. Wyznacza się ustalone na rysunku planu liniami rozgraniczającymi tereny oznaczone symbolami **1 KJ, 2 KJ, 3 KJ, 4 KJ, 5 KJ, 6 KJ** z podstawowym przeznaczeniem pod ciągi pieszo - jezdne.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 dopuszcza się realizację:

a) nawierzchni ulepszonych nie wymagających kanalizacji deszczowej

b) oświetlenia

c) sieci infrastruktury technicznej.

§ 17. 1. Wyznacza się ustalone na rysunku planu liniami rozgraniczającymi tereny oznaczone symbolami **1 KDW, 2 KDW, 3 KDW** z podstawowym przeznaczeniem pod ulice dojazdowe wewnętrzne.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 dopuszcza się realizację:

a) nawierzchni ulepszonych nie wymagających kanalizacji deszczowej,

b) oświetlenia

c) sieci infrastruktury technicznej.

§ 18. 1. Wyznacza się ustalone na rysunku planu liniami rozgraniczającymi tereny oznaczone symbolami **PG, PG1 – PG3** z podstawowym przeznaczeniem pod urządzenia przepompowni ścieków.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 dopuszcza się realizację:

a) zieleni o funkcji izolacyjnej.

§ 19. Do czasu realizacji planu dopuszcza się dotychczasowe użytkowanie terenu.

Rozdział 3.
Przepisy dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

§ 20. 1. Realizacja zabudowy i przekształcanie zagospodarowania przestrzennego terenów musi respektować wymogi ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.

2. Wymogi, o których mowa w ust. 1 spełniane będą poprzez:

a) realizacje nowej zabudowy, która musi być wkomponowana w istniejący krajobraz oraz nawiązywać do cech architektury regionalnej oraz pozytywnych realizacji współczesnych (gabaryty, forma).

b) zachowanie ładu przestrzennego poprzez wydzielenie w pierwszej kolejności dróg dojazdowych wewnętrznych;

c) zastosowanie w elewacjach materiałów naturalnych, tradycyjnych: kamień, cegła, tynki o wyglądzie tradycyjnych tynków, drewno;

d) dachy wysokie o nachyleniu połaci 30-45°, przy dachach dwuspadowych lub wielospadowych, w przypadku zastosowania dachów mansardowych nachylenie połaci w/g indywidualnych rozwiązań, dachy kryte dachówką ceramiczną czerwoną lub materiałem dachówko podobnym w odcieniu czerwieni;

e) w przypadku podpiwniczenia budynku poziom zerowy nie może przekroczyć 1,0m w stosunku do przyległego terenu. Przy lokalizacji budynku na działce, gdzie występują różnice terenu, ustala się wyniesienie poziomu zerowego budynku nie więcej niż 1,0m od najwyżej położonego terenu przyległego do budynku;

f) postuluje się stosowanie ogrodzeń przyległych do ciągów komunikacyjnych z materiałów naturalnych: drewno, kamień, żywopłoty itp.;

g) budynki usługowe i gospodarcze o architekturze nawiązującej do budynków mieszkalnych. Przeznaczenie budynków gospodarczych nie może być uciążliwe dla zabudowy mieszkalnej. Ewentualna uciążliwość wynikająca z prowadzonej działalności usługowej musi mieścić się w granicach posiadanej działki.

3. W związku z występowaniem na terenach sąsiednich do obszaru planu stanowisk archeologicznych, należy się spodziewać iż na terenach oznaczonych w planie symbolami: **1 R, 2 R,** oraz **3 R** mogą wystąpić znaleziska archeologiczne. Wszelkie inwestycje, na tych terenach, związane z pracami ziemnymi muszą być poprzedzone archeologicznym badaniem sondażowym, na które należy uzyskać pozwolenie z WKZ, a wyniki których pozwolą na wydanie warunków konserwatorskich dotyczących zagospodarowania tego terenu.

§ 21. 1. Ustala się konieczność ochrony wartości przyrodniczych terenów objętych planem poprzez zachowanie i ochronę obszarów, zespołów i obiektów cennych przyrodniczo.

2. Do obszarów, zespołów i obiektów cennych przyrodniczo, o których mowa w ust. 1 zalicza się:

1)Obszar objęty opracowaniem planu położony jest na terenie Narieńskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, zasięg obszaru wynika z rozporządzenia nr 148 Wojewody Warmińsko-Mazurskiego z 13.11.2008r. w sprawie wprowadzenia Narieńskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu (Dz Urz. Nr 179 z dnia 21.11.2008r. poz. 2633). Na obszarze chronionego krajobrazu obowiązują następujące zakazy:

a) zabijania dziko występujących zwierząt, niszczenia ich nor, legowisk, innych schronień i miejsc rozrodu oraz tarlisk, złożonej ikry, z wyjątkiem amatorskiego połowu ryb oraz wykonywania czynności związanych z racjonalną gospodarką rolną, leśną, rybacką i łowiecką

b) realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu art. 51 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. – Prawo ochrony środowiska (tj. Dz. U. z 2008 r. Nr 25, poz. 150, z późn. zm. 1);

c) likwidowania i niszczenia zadrzewień śródpolnych, przydrożnych i nadwodnych, jeżeli nie wynikają one z potrzeby ochrony przeciwpowodziowej i zapewnienia bezpieczeństwa ruchu drogowego lub wodnego lub budowy, odbudowy, utrzymania, remontów lub naprawy urządzeń wodnych;

d) wydobywania do celów gospodarczych skał, w tym torfu, oraz skamieniałości, w tym kopalnych szczątków roślin i zwierząt, a także minerałów i bursztynu;

e) wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu, z wyjątkiem prac związanych z zabezpieczeniem przeciwpowodziowym lub przeciw osuwiskowym lub utrzymaniem, budową, odbudową, naprawą lub remontem urządzeń wodnych;

f) dokonywania zmian stosunków wodnych, jeżeli służą innym celom niż ochrona przyrody lub zrównoważone wykorzystanie użytków rolnych i leśnych oraz racjonalna gospodarka wodna lub rybacka;

g) likwidowania naturalnych zbiorników wodnych, starorzeczy i obszarów wodno-błotnych;

h) lokalizowania obiektów budowlanych w pasie szerokości 100 m od linii brzegów rzek, jezior i innych zbiorników wodnych, z wyjątkiem urządzeń wodnych oraz obiektów służących prowadzeniu racjonalnej gospodarki rolnej, leśnej lub rybackiej.

3. Ustala się ochronę strefy brzegowej jeziora poprzez zachowanie istniejącego drzewostanu i roślinności przywodnej oraz poprzez wprowadzenie 100m strefy ochronnej jeziora wyznaczonej nieprzekraczalna linią zabudowy.

4. Bezwzględne zachowanie w maksymalnym stopniu istniejącej zieleni wysokiej.

5. Dopuszczalny poziomu hałasu dla terenów zabudowy mieszkaniowej oraz terenów wypoczynkowo - rekreacyjnych poza miastem, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

Rozdział 4.
Przepisy dotyczące wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, dotyczące terenów przeznaczonych do realizacji celów publicznych, dróg i ulic

§ 22. 1. Ustala się następujące tereny przeznaczone dla realizacji celów publicznych:

a) tereny zieleni oznaczone na rysunku planu symbolami **1 Z, 2 Z, 3 Z, 4Z, 5 Z, 6 Z** jako ogólnodostępne ciągi spacerowe, oraz na terenie **2 Z** i **3 Z** plażę ogólnodostępną z kąpieliskiem i ciąg pieszy 1KK zakończony pomostem.

Rozdział 5.
Przepisy dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych

§ 23. Na terenie objętym planem nie występują obszary zagrożone powodzią.

§ 24. Na terenie objętym planem nie występują obszary zagrożone osuwaniem się mas ziemnych.

Rozdział 6.
Przepisy dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji infrastruktury technicznej.

§ 25. Brak treści

1. Powiązanie obszaru opracowania z nadrzędnym układem dróg będzie realizowane przez drogę powiatową nr 1183N Gulbity – Bogaczewo, przez drogę powiatową nr 1178N Bogaczewo – Morąg z drogą wojewódzką nr 527 Olsztyn – Morąg.

2. Z zastrzeżeniem lokalnych przewężeń ustalonych liniami rozgraniczającymi na rysunku planu ustala się następujące minimalne szerokości pasa terenów w liniach rozgraniczających ulic i ciągów pieszo-jezdnych oznaczonych na rysunku planu:

a) symbolem **1 KDW, 2 KDW, 3 KDW** drogi dojazdowe wewnętrzne, szerokość w liniach rozgraniczających od 8,0m do 12,0m — jedna jezdnia o szerokości 5,0m

b) symbolem **1 KJ, 2 KJ, 3 KJ, 4 KJ, 5 KJ, 6 KJ** ciągi pieszo –jezdne, szerokość w liniach rozgraniczających od 8m do 6m — jedna jezdnia o szerokości 5,0m.

§ 26. 1. W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:

Dla terenów projektowanych do zainwestowania przewiduje się wykonać sieć wodociągową pierścieniowo – rozdzielczą. Przewody głównych ciągów sieci wodociągowej przewiduje się ułożyć w liniach rozgraniczających dróg z zachowaniem wymaganych odległości od pozostałego uzbrojenia infrastruktury technicznej. Na projektowanej sieci należy przewidzieć zamontowanie armatury (np. zasuwy, hydranty przeciwpożarowe) w ilościach wynikających z obowiązujących przepisów. Na obecnym etapie nie ustala się miejsc (punktów) włączenia sieci rozbiorczej do przewodów magistralnych.

2. Wyznaczone w planie lokalizacje infrastruktury technicznej są orientacyjne (określają zasady uzbrojenia) i mogą ulec przesunięciu w projektach technicznych.

§ 27. 1. W zakresie odprowadzenia ścieków ustala się:

Ustala się, że całość zabudowy w granicach opracowania zostanie objęta siecią kanalizacji sanitarnej. Na terenach wymagających tłoczenia ścieków do wyżej położonych rejonów należy przewidzieć przepompownie główne (PG) lub w uzasadnionym przypadku tłocznie główne.

W miejscach włączenia kanalizacji tłocznej do kanalizacji grawitacyjnej należy przewidzieć komory rozprężne. Dla części działek, ze względu na niekorzystne położenie sytuacyjno-wysokościowe, grawitacyjne

podłączenie do systemu może być utrudnione. W takim przypadku należy wykonać przepompownie przydomowe (indywidualne - PL).

Ponadto dla części terenów (8RI, 9RI, 11RI, 12RI, 14RI, 3MUT) przewiduje się wykonanie kanalizacji ciśnieniowej z wykorzystaniem pomp wysokociśnieniowych (PWC).

Podobne rozwiązanie dopuszcza się dla terenów oznaczonych na rysunku planu jako 1RI. W takim przypadku należy zrezygnować z wykonania przepompowni PG1.

Zrzut do kanalizacji sanitarnej ścieków innych niż bytowo – gospodarcze, bądź o parametrach fizyko – chemicznych przekraczających wartości dopuszczalne wymagał będzie podczyszczenia do parametrów wynikających z obowiązujących przepisów.

Kolektory przewiduje się ułożyć w liniach rozgraniczających dróg z zachowaniem wymaganych odległości od granic działek oraz projektowanego uzbrojenia infrastruktury technicznej.

2. Wyznaczone w planie lokalizacje infrastruktury technicznej są orientacyjne (określają zasady uzbrojenia) i mogą ulec przesunięciu w projektach technicznych.

§ 28. 1. W zakresie zaopatrzenia w ciepło ustala się:

a) utrzymanie istniejących źródeł ciepła posiadających kotłownie niskoemisyjne;

2. dopuszcza się zaopatrzenie w ciepło projektowanej zabudowy z indywidualnych kotłowni gazowych lub olejowych, również ze wspomaganiem energią odnawialną. Z uwagi na turystyczny charakter obszaru planu wyklucza się elektrownie wiatrowe;

3. ustala się konieczność dostosowania źródeł ciepła spalających paliwa stałe do wymogów aktualnych norm ochrony środowiska.

§ 29. 1. W zakresie elektroenergetyki i telekomunikacji. Zaopatrzenie w energię elektryczną odbywać się będzie z istniejących stacji transformatorowych Bogaczewo, po przystosowaniu w miarę potrzeb ww. stacji i odgałęzień LSN 15 kV do przesyłu zwiększonej mocy

2. Linie **telekomunikacyjne** należy projektować jako podziemne z rozprowadzeniem w terenach przeznaczonych na ciągi komunikacyjne. Dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej na terenach przeznaczonych pod zabudowę. W przypadku kolizji projektowanych obiektów z istniejącymi urządzeniami telekomunikacyjnymi należy je przebudować o dostosować do projektowanego zagospodarowania przestrzennego zgodnie z obowiązującymi przepisami, normami i warunkami przebudowy.

Dopuszcza się lokalizacje urządzeń z zakresu łączności publicznej zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. Wyznaczone w planie lokalizacje infrastruktury technicznej są orientacyjne (określają zasady uzbrojenia) i mogą ulec przesunięciu w projektach technicznych.

Rozdział 7.
Przepisy dotyczące granic obszarów wymagających scaleń i podziałów nieruchomości szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym również linii zabudowy, gabarytów obiektów i wskaźników intensywności zabudowy.

§ 30. Na terenie objętym planem nie ustala się obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości.

§ 31. Każdy teren przeznaczony do zabudowy musi mieć zapewniony bezpośredni dostęp do ulicy publicznej lub publicznego ciągu pieszo -jezdnego.

§ 32. 1. Dla terenów usług oraz terenów mieszkaniowych ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu.

2. Pomiędzy nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, a liniami rozgraniczającymi poszczególne tereny dopuszcza się realizację, parkingów, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz zieleni.

§ 33. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1 MN, 2 MN** ustala się możliwość przebudowy i uzupełnień istniejącej zabudowy oraz realizacji nowej zabudowy przy zachowaniu następujących warunków:

a) przebudowa i uzupełnianie zabudowy może być realizowane przy zachowaniu istniejących linii zabudowy;

b) realizacja nowej zabudowy może być realizowana z zachowaniem nieprzekraczalnych linii zabudowy wyznaczonych od ulic dojazdowych;

c) zabudowa działek położonych w sąsiedztwie jeziora może być realizowana w nieprzekraczalnej linii zabudowy od linii brzegowej i po zrealizowaniu na tym terenie kanalizacji sanitarnej umożliwiającej włączenie zabudowy do systemu;

d) realizacja nowej zabudowy oraz przebudowa zgodnie z wymogami zawartymi w **§20** oraz **§21** ;

e) maksymalna wysokość budynku do 2 kondygnacji naziemnych, w tym użytkowe poddasze;

f) wysokość budynku nie może przekroczyć 9m licząc od poziomu terenu, przy wejściu do budynku, do linii kalenicy dachu, przy czym linia oparcia głównych połaci dachu na ścianach zewnętrznych nie może być usytuowana wyżej niż 5,0m od poziomu terenu;

g) minimalna wielkość nowej wydzielanej działki w zabudowie mieszkalnej 1000m^2 , oraz szerokość frontu działki min 23m, nie dotyczy to działek dostępnych z placów do zawracania na ciągach pieszo jezdnych;

h) możliwe jest łączenie działek sąsiednich by otrzymać jedną działkę większą;

i) na jednej działce można realizować jeden budynek mieszkalny;

j) ustala się możliwość realizacji jednokondygnacyjnych budynków gospodarczych oraz garaży o architekturze nawiązującej do zabudowy mieszkalnej, wysokość budynków od powierzchni terenu przy głównym wejściu do budynku, do linii kalenicy budynku nie może przekroczyć 6m, przy czym linia oparcia głównych połaci dachu na ścianach zewnętrznych nie może być usytuowana wyżej niż 4,0m od poziomu terenu, dachy dwuspadowe o kącie nachylenia połaci dachowych 30-40° ;

k) intensywność zabudowy nie może przekroczyć 0,4 powierzchni działki;

l) powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza niż 45% powierzchni działki.

§ 34. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1 MR, 2 MR, 3 MR, 4 MR** ustala się ustala się możliwość przebudowy i uzupełnień istniejącej zabudowy oraz realizacji nowej zabudowy przy zachowaniu następujących warunków:

a) przebudowa i uzupełnianie zabudowy może być realizowane przy zachowaniu istniejących linii zabudowy;

b) realizacja nowej zabudowy może być realizowana z zachowaniem nieprzekraczalnych linii zabudowy wyznaczonych od ulic dojazdowych;

c) realizacja nowej zabudowy oraz przebudowa zgodnie z wymogami zawartymi w **§20** oraz **§21** ;

d) maksymalna wysokość budynku do 2 kondygnacji naziemnych, w tym użytkowe poddasze;

e) wysokość budynku nie może przekroczyć 9m licząc od poziomu terenu, przy wejściu do budynku, do linii kalenicy dachu, przy czym linia oparcia głównych połaci dachu na ścianach zewnętrznych nie może być usytuowana wyżej niż 5,0m od poziomu terenu;

f) ustala się możliwość realizacji jednokondygnacyjnych budynków gospodarczych lub inwentarskich o architekturze nawiązującej do zabudowy mieszkalnej, wysokość budynków od powierzchni terenu przy głównym wejściu do budynku, do linii kalenicy budynku nie może przekroczyć 10m, przy czym linia oparcia głównych połaci dachu na ścianach zewnętrznych nie może być usytuowana wyżej niż 5,0m od poziomu terenu, dachy dwuspadowe o kącie nachylenia połaci dachowych 30-40° ;

g) ustala się dla budynków realizowanych w ramach prowadzonej działalności agroturystycznej warunki architektoniczne jak dla zabudowy mieszkalnej;

h) intensywność zabudowy nie może przekroczyć 0,4 powierzchni działki.

§ 35. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1 MUT, 2 MUT, 3 MUT** ustala się następujące warunki przebudowy i uzupełnień istniejącej zabudowy oraz realizacji nowej zabudowy:

a) zabudowa może być realizowana z zachowaniem nieprzekraczalnych linii zabudowy wyznaczonych od ulic dojazdowych

b) realizacja nowej zabudowy oraz przebudowa zgodnie z wymogami zawartymi w **§20** oraz **§21** ;

c) maksymalna wysokość budynku do 2 kondygnacji naziemnych, w tym użytkowe poddasze;

d) wysokość budynku nie może przekroczyć 10m licząc od poziomu terenu, przy wejściu do budynku, do linii kalenicy dachu, przy czym linia oparcia głównych połaci dachu na ścianach zewnętrznych nie może być usytuowana wyżej niż 5,0m od poziomu terenu;

e) ustala się możliwość realizacji jednokondygnacyjnych budynków gospodarczych oraz garaży o architekturze nawiązującej do zabudowy mieszkalnej, wysokość budynków od powierzchni terenu przy głównym wejściu do budynku, do linii kalenicy budynku nie może przekroczyć 6m, przy czym linia oparcia głównych połaci dachu na ścianach zewnętrznych nie może być usytuowana wyżej niż 4,0m od poziomu terenu, dachy dwuspadowe o kącie nachylenia połaci dachowych 30-40° ;

f) parkingi mogą być realizowane wyłącznie w ramach własnych działek;

g) intensywność zabudowy nie może przekroczyć 0,4 powierzchni działki;

h) powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza niż 55%,powierzchni działki.

§ 36. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1 RI, 2 RI, 3 RI, 4 RI, 5 RI, 6 RI, 7 RI, 8 RI, 9 RI, 11 RI, 12RI, 14RI** , ustala się następujące warunki przebudowy i uzupełnień istniejącej zabudowy oraz realizacji nowej zabudowy przy zachowaniu następujących warunków:

a) zabudowa może być realizowana z zachowaniem nieprzekraczalnych linii zabudowy wyznaczonych od ulic dojazdowych;

b) realizacja nowej zabudowy oraz przebudowa zgodnie z wymogami zawartymi w **§20** oraz **§21** ;

c) maksymalna wysokość budynku do 2 kondygnacji naziemnych, w tym użytkowe poddasze;

d) nachylenie połaci dachowych 30 – 50° ;

e) wysokość budynku nie może przekroczyć 9m licząc od poziomu terenu, przy wejściu do budynku, do linii kalenicy dachu, przy czym linia oparcia głównych połaci dachu na ścianach zewnętrznych nie może być usytuowana wyżej niż 5,0m od poziomu terenu;

f) minimalna wielkość nowej wydzielanej działki 1500m^2 , oraz szerokość frontu działki min 24m, nie dotyczy to działek dostępnych z placów do zawracania na ciągach pieszo jezdnych;

g) możliwe jest łączenie działek sąsiednich by otrzymać jedną działkę większą;

h) na jednej działce można realizować jeden budynek rekreacji indywidualnej;

i) ustala się możliwość realizacji jednokondygnacyjnych budynków gospodarczych oraz garaży o architekturze nawiązującej do zabudowy mieszkalnej, wysokość budynków od powierzchni terenu przy głównym wejściu do budynku, do linii kalenicy budynku nie może przekroczyć 6m, przy czym linia oparcia głównych połaci dachu na ścianach zewnętrznych nie może być usytuowana wyżej niż 4,0m od poziomu terenu, dachy dwuspadowe o kącie nachylenia połaci dachowych 30-40° ;

j) intensywność zabudowy nie może przekroczyć 0,2 powierzchni działki;

k) powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza niż 80%, powierzchni działki;

l) na wąskich działkach, których szerokość frontu nie przekracza 16m, dopuszcza się usytuowanie budynków 1,5m od jednej z bocznych granic działki, zachowując odległość co najmniej 4m od drugiej bocznej granicy działki.

2. Na terenach oznaczonych w planie symbolami **1 RI, 2RI, 3 RI, 9 RI, 11RI, 12RI** zabudowa działek położonych w sąsiedztwie jeziora może być realizowana w nieprzekraczalnej linii zabudowy od linii brzegowej i po zrealizowaniu na tym terenie kanalizacji sanitarnej umożliwiającej włączenie zabudowy do systemu.

§ 37. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **10 RI, 13RI** ustala się zakaz zabudowy obiektami budowlanymi.

§ 38. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1 US** ustala się następujące warunki przebudowy i uzupełnień istniejącej zabudowy oraz realizacji nowej zabudowy przy zachowaniu następujących warunków:

a) realizacja nowej zabudowy oraz przebudowa zgodnie z wymogami zawartymi w **§20** oraz **§21**

b) maksymalna wysokość budynku do 3 kondygnacji naziemnych, w tym użytkowe poddasze;

c) maksymalna wysokość wieży obserwacyjnej WOPR do 4 kondygnacji;

d) wysokość budynku nie może przekroczyć 12m licząc od poziomu terenu, przy wejściu do budynku, do linii kalenicy dachu, przy czym linia oparcia głównych połaci dachu na ścianach zewnętrznych nie może być usytuowana wyżej niż 4,0m od poziomu terenu,

e) ustala się możliwość realizacji jednokondygnacyjnych budynków gospodarczych oraz garaży o architekturze nawiązującej do zabudowy mieszkalnej, wysokość budynków od powierzchni terenu przy głównym wejściu do budynku, do linii kalenicy budynku nie może przekroczyć 6m, przy czym linia oparcia głównych połaci dachu na ścianach zewnętrznych nie może być usytuowana wyżej niż 4,0m od poziomu terenu, dachy dwuspadowe o kącie nachylenia połaci dachowych 30-40° ;

f) na wyznaczonym terenie należy zlokalizować miejsca parkingowe w ilości niezbędnej do obsługi terenu;

g) intensywność zabudowy nie może przekroczyć 0,3 powierzchni działki.

§ 39. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **4 Z, 5 Z, 6 Z, 7 Z, 8 Z** ustala się zakaz zabudowy obiektami budowlanymi.

2. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1 Z, 2 Z, 3 Z** , dopuszcza się realizację obiektów budowlanych niezbędnych do funkcjonowania, plaż, kąpielisk i przystani w pasie 100m od linii brzegowej jeziora Narie po uzgodnieniu z Regionalną Dyrekcją Ochrony Środowiska.

§ 40. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami oraz **1 LS, 2 LS, 3 LS** , ustala się, że są to tereny leśne. wyłączone z zabudowy obiektami budowlanymi.

2. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **1 Ls** na którym znajduje się istniejąca nie zalegalizowana zabudowa rekreacji indywidualnej ustala się zakaz przebudowy, uzupełnień i rozbudowy istniejących budynków.

§ 41. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1 R, 2 R, 3 R** ustala się możliwość realizacji siedliska rolniczego przy zachowaniu następujących warunków:

a) zabudowa może być realizowana z zachowaniem nieprzekraczalnych linii zabudowy wyznaczonych od ulic dojazdowych i dróg publicznych;

b) położenie przy drodze z istniejącym uzbrojeniem w infrastrukturę techniczną z możliwością wjazdu na tą drogę;

c) korzystne warunki geotechniczne pozwalające na realizację budynku;

d) realizacja nowej zabudowy oraz przebudowa zgodnie z wymogami zawartymi w **§20** oraz **§21** ;

e) maksymalna wysokość budynku do 2 kondygnacji naziemnych, w tym użytkowe poddasze;

f) wysokość budynku nie może przekroczyć 9m licząc od poziomu terenu, przy wejściu do budynku, do linii kalenicy dachu, przy czym linia oparcia głównych połaci dachu na ścianach zewnętrznych nie może być usytuowana wyżej niż 5,0m od poziomu terenu;

g) ustala się możliwość realizacji jednokondygnacyjnych budynków gospodarczych lub inwentarskich o architekturze nawiązującej do zabudowy mieszkalnej, wysokość budynków od powierzchni terenu przy głównym wejściu do budynku, do linii kalenicy budynku nie może przekroczyć 10m, przy czym linia oparcia głównych połaci dachu na ścianach zewnętrznych nie może być usytuowana wyżej niż 5,0m od poziomu terenu, dachy dwuspadowe o kącie nachylenia połaci dachowych 30-40° ;

h) ustala się dla budynków realizowanych w ramach prowadzonej działalności agroturystycznej warunki architektoniczne jak dla zabudowy mieszkalnej;

i) intensywność całej zabudowy nie może przekroczyć 0,4 powierzchni działki;

j) powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza niż 50%, powierzchni działki.

Rozdział 8.
Przepisy dotyczące stawek procentowych, na podstawie których ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości.

§ 42. Zgodnie z art. 15 ust.2 pkt.12, Art. 36 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustala się poniższe wysokości stawek procentowych renty planistycznej dla naliczania opłat od terenów ujętych w Rozdziale 2.

Symbol terenu w Rozdziale 2	Wysokość stawki w %
MN	30
MR	30
MUT	30
RI	30
US	1
Z	1
LS	1
R	1
KJ	1
KDW	1

W związku z ustaleniem, o którym mowa w ust. 1 w przypadkach, gdy właściciel zbywał będzie nieruchomości Burmistrz Morąga będzie pobierał opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości.

Rozdział 9.
Przepisy końcowe

§ 43. Przeznacza się na cele nierolnicze grunty rolne pochodzenia mineralnego na obszarze planu: pod zabudowę mieszkalną ok. 1,7ha, rekreacji indywidualnej 14,64ha, zabudowy turystycznej 8,96ha, Usług sportu i rekreacji 3,69ha, zieleni 2,29ha wraz z niezbędną obsługą komunikacyjną a pozostałe grunty stanowią tereny przeznaczone na zabudowę związaną z działalnością rolniczą 3,48ha oraz grunty upraw rolnych i nieużytków. Ogółem projektem planu objęte są grunty o powierzchni ok. 64,69ha.

§ 44. Niniejszy plan nie zmienia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego uchwalonego przez Radę Miejską w Morągu uchwałą nr XXX/490/09 z dnia 26 marca 2009r ogłoszonego w Dzienniku Urzędowym Woj. Warm.- Maz. Nr 69 z dnia 25 maja 2009 poz.1115 w zakresie drogi powiatowej;

§ 45. Wykonanie Uchwały powierza się Burmistrzowi Morąga.

§ 46. Uchwała z załącznikiem nr 1 podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko-Mazurskiego.

§ 47. Uchwała obowiązuje po upływie dni 30 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko-Mazurskiego.

PRZEWODNICZĄCY
RADY MIEJSKIEJ
Marek Raćkowski