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

UCHWAŁA NR XXVII/443/08
Rady Miejskiej w Morągu
z dnia 29 grudnia 2008 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Morąg w obrębie geodezyjnym Wilnowo

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 po stwierdzeniu zgodności planu miejscowego 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 Wilnowo,

Rozdział 1
Przepisy dotyczące całego opracowania

§ 1. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Morąg w obrębie geodezyjnym Wilnowo obejmujący obszar o w granicach określonych w Uchwale Nr XLV/616/06 Rady Miejskiej w Morągu z dnia 29 marca 2006 roku ograniczony jest:
- od północy granicę stanowi granica gminy Morąg z gminą Miłakowo – obręb Boguchwały;
- od zachodu granicę stanowi brzeg jeziora Narie;
- wschodnią granicę stanowią kompleksy leśne i tereny rolne;
- od południa zasięg pracowania planu zamykają tereny kolejowe oraz tereny leśne,

ma na celu: ustalenie zasad zagospodarowania i metod kształtowania ładu przestrzennego obszaru w rozwoju gminy przewidzianego dla rozwoju funkcji turystycznej i rekreacyjnej.

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

2. Do planu miejscowego Rada Miejska w Morągu dołącza:
- stwierdzenie zgodności planu miejscowego z ustaleniami „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Morąg" stanowiące załącznik nr 2,
- rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Morągu o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu stanowiące załącznik nr 3,
- 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 miejscowego zostały sporządzone „Prognoza oddziaływania na środowisko" oraz „Prognoza skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego"

§ 3. Tekst planu miejscowego zawiera ustalenia stanowiące:

1	**Przepisy dotyczące całego opracowania**		Rozdział 1
2	**Przepisy dotyczące wyodrębnionych w planie obszarów:**		
	a)	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	Rozdział 2,
	b)	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	Rozdział 3
	c)	przepisy dotyczące wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, dotyczące terenów przeznaczonych do realizacji celów publicznych, dróg i ulic	Rozdział 4
	d)	przepisy dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie ustalonych na podstawie odrębnych przepisów	Rozdział 5
	e)	przepisy dotyczące zasad przebudowy, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej	Rozdział 6
	f)	przepisy dotyczące granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości, szczegółowych zasad i warunków scalenia i podziału nieruchomości parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linii zabudowy, gabarytów obiektów i wskaźników intensywności zabudowy	Rozdział 7
	g)	przepisy dotyczące stawek procentowych na podstawie których ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości	Rozdział 8
3	**przepisy końcowe**		Rozdział 9

§ 4. 1. Rysunek planu miejscowego obowiązuje w zakresie:

- ustalonych graficznie linii granic obszaru objętego planem,
- ustalonych graficznie linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu, funkcjach lub zasadach zagospodarowania,
- ustalonych symbolami literowymi przeznaczeń podstawowych terenów,
- ustalonych graficznie nieprzekraczalnych linii zabudowy,
- ustalonych graficznie obiektów o charakterze zabytkowym wymagających ochrony konserwatorskiej

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

1) UT tereny usług turystycznych
2) US tereny usług sportu i rekreacji
3) MU tereny zabudowy mieszkalno usługowej
4) MN tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
5) RIT tereny zabudowy rekreacji indywidualnej i turystycznej
6) RI tereny zabudowy rekreacji indywidualnej
7) MR tereny zabudowy zagrodowej
8) ZN tereny zieleni nieurządzonej
9) ZL tereny zieleni wysokiej
10) Z tereny zieleni związanej z infrastrukturą techniczną
11) R tereny rolnicze
12) LS tereny leśne
13) WS tereny wód powierzchniowych
14) tereny komunikacji, w tym:
    a) KD tereny dróg publicznych
    b) KDW tereny dróg (ulic dojazdowych) wewnętrznych
    c) KJ tereny ciągów pieszo-jezdnych
    d) KP tereny ciągów pieszych
15) tereny infrastruktury technicznej, w tym:
    a) IK kanalizacja
    b) IE energetyka

§ 5. Ilekroć w tekście planu miejscowego jest mowa o:

- **planie** – należy przez to rozumieć ustalenia planu miejscowego, o którym mowa w § 1 uchwały,
- **uchwale** – należy przez to rozumieć niniejszą Uchwałę Rady Miejskiej w Moragu,
- **rysunku planu** – należy przez to rozumieć rysunek planu miejscowego wykonany na mapie zasadniczej w skali 1:2000,
- **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,
- **przeznaczeniu dopuszczalnym** – należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia terenów inne niż podstawowe, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe,
- **przepisach szczególnych** – należy przez to rozumieć przepisy obowiązujących ustaw wraz z aktami wykonawczymi,
- **intensywność zabudowy** - należy rozumieć procent zabudowy, to jest stosunek powierzchni zabudowy wszystkich obiektów do powierzchni działki;
- **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,
- **budynek rekreacji indywidualnej** — rozumie się przez to budynek przeznaczony do okresowego wypoczynku rodzinnego;
- **budynku gospodarczym** — 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;
- **zabudowie zagrodowej** — rozumie się przez to budynki mieszkalne, gospodarcze i inwentarskie w rodzinnych gospodarstwach rolnych, hodowlanych lub ogrodniczych oraz w gospodarstwach leśnych,
- **użytkowaniu terenu** – należy przez to rozumieć rzeczywistą lub planowaną funkcję terenu lub sposób jego wykorzystania,
- **wskaźniku intensywności zabudowy** – należy przez to rozumieć proporcję powierzchni całkowitej kondygnacji nadziemnych obiektu do powierzchni terenu przeznaczonego do jego realizacji i funkcjonowania,

- **maksymalnej wysokości zabudowy** – należy przez to rozumieć odległość pomiędzy najwyżej położonym elementem dachu, a poziomem terenu,
- **przebudowy budynku** – należy przez to rozumieć wszelkie prace budowlane we wnętrzu i na zewnątrz budynku zmierzające do poprawy standardu oraz wyglądu
- **obiekcie małej architektury** – należy przez to rozumieć niewielkie obiekty wymienione w ustawie „prawo budowlane",
- **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.
- **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, murek oporowy, podjazd.
- **złożonych lub skomplikowanych warunkach gruntowych** – należy rozumieć rodzaj warunków gruntowych do uwzględnienia przy ustalaniu geotechnicznych warunków posadowienia obiektów budowlanych, w pojęciu przepisów odrębnych w sprawie ustalenia geotechnicznych warunków posadowienia obiektów budowlanych.
- **slip** - jest to mała pochylnia, budowla hydrotechniczna w postaci równi pochyłej schodzącej z lądu w głąb wody, służąca do wodowania lub wyciągania na brzeg niewielkich jednostek pływających poprzez przewożenie ich na wózku kołowym, którym można wjechać do wody na głębokość większą niż zanurzenie jednostki. Niezbędnym wyposażeniem slipa jest wyciągarka, ponadto większe slipy mogą mieć własne tory i dostosowane do nich wózki, a także urządzenia dźwigowe. Natomiast na mniejszych slipach wjeżdża się do wody np. bezpośrednio przyczepą samochodową służącą do transportu jachtu na lądzie.

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 **1UT ÷ 6UT** z podstawowym przeznaczeniem pod usługi turystyczne.
2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 dopuszcza się realizację:
- obiektów hotelarskich;
- obiektów usługowych;
- obiektów gospodarczych;
- parkingów; ulic dojazdowych, ciągów pieszych i pieszo-jezdnych;
- sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

§ 7. 1. Wyznacza się ustalone na rysunku planu liniami rozgraniczającymi tereny oznaczone symbolami **1US ÷ 2US** z podstawowym przeznaczeniem pod plaże i kąpieliska.
2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 dopuszcza się realizację:
- obiektów związanych z obsługą urządzeń sportowych np. sanitariaty, obiekty obsługi, hangary;
- urządzeń sportowych;
- pomostów;
- slipu.

§ 8. 1. Wyznacza się ustalone na rysunku planu liniami rozgraniczającymi tereny oznaczone symbolami **1MU ÷ 38MU** z podstawowym przeznaczeniem pod zabudowę jednorodzinną mieszkalno – usługową.
2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 dopuszcza się realizację:
- obiektów mieszkalnych;
- obiektów mieszkalno – usługowych;
- obiektów usługowych;
- obiektów gospodarczych;
- parkingów;
- garaży;
- ciągów pieszych i pieszo – jezdnych;
- sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

§ 9. 1. Wyznacza się ustalone na rysunku planu liniami rozgraniczającymi tereny oznaczone symbolami **1MN ÷ 32MN** z podstawowym przeznaczeniem pod zabudowę jednorodzinną.
2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 dopuszcza się realizację:
- obiektów mieszkalnych;
- obiektów mieszkalno – usługowych;
- obiektów gospodarczych;
- garaży;
- ciągów pieszych i pieszo – jezdnych;
- sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

§ 10. 1. Wyznacza się ustalone na rysunku planu liniami rozgraniczającymi tereny oznaczone symbolami **1RIT ÷ 12RIT** z podstawowym przeznaczeniem pod zabudowę rekreacji indywidualnej.
2. Na terenach, o których mowa w ust. 1dopuszcza się realizację:

- obiektów rekreacji indywidualnej;
- obiektów usługowych związanych z turystyką;
- obiektów pensjonatowych;
- obiektów gospodarczych;
- garaży;
- ciągów pieszych i pieszo-jezdnych;
- sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

§ 11. 1. Wyznacza się ustalone na rysunku planu liniami rozgraniczającymi tereny oznaczone symbolami **1RI ÷ 5RI** z podstawowym przeznaczeniem pod zabudowę rekreacji indywidualnej.
2. Na terenach, o których mowa w ust. 1dopuszcza się realizację:
- obiektów rekreacji indywidualnej;
- obiektów gospodarczych;
- garaży;
- ciągów pieszych;
- sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

§ 12. 1. Wyznacza się ustalone na rysunku planu liniami rozgraniczającymi tereny oznaczone symbolami **1MR ÷ 23MR** z podstawowym przeznaczeniem pod zabudowę zagrodową.
2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 dopuszcza się realizację:
- obiektów mieszkalnych;
- usług agroturystycznych (dodatkowa baza noclegowa);
- obiektów gospodarczych i inwentarskich;
- garaży;
- ciągów pieszych i pieszo-jezdnych;
- sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

§ 13. 1. Wyznacza się ustalone na rysunku planu liniami rozgraniczającymi tereny oznaczone symbolami **1ZN ÷ 25ZN** z podstawowym przeznaczeniem pod zieleń nie urządzoną
2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 dopuszcza się realizację:
- plaży, kąpielisk, pomostów na terenach publicznych;
- ciągów pieszych i pieszo – jezdnych;
- sieci i urządzeń infrastruktury technicznej

§ 14. 1. Wyznacza się ustalone na rysunku planu liniami rozgraniczającymi tereny oznaczone symbolami **1ZL ÷ 5ZL** z podstawowym przeznaczeniem pod zieleń wysoką.
2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 dopuszcza się realizację:
- urządzeń sportowych;
- obiektów małej architektury;
- ciągów pieszych i pieszo-jezdnych;
- sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

§ 15. 1. Wyznacza się ustalone na rysunku planu liniami rozgraniczającymi tereny oznaczone symbolami **1Z ÷ 19Z** z podstawowym przeznaczeniem pod zieleń związaną z infrastrukturą techniczną.
2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 dopuszcza się realizację:
- sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

§ 16. 1. Wyznacza się ustalone na rysunku planu liniami rozgraniczającymi tereny oznaczone symbolami **1R ÷ 23R** z podstawowym przeznaczeniem pod uprawy rolne.
2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 dopuszcza się realizację:
- zabudowy zagrodowej;
- ciągów pieszych i pieszo-jezdnych;
- sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

§ 17. 1. Wyznacza się ustalone na rysunku planu liniami rozgraniczającymi tereny oznaczone symbolami **1LS ÷ 14LS** z podstawowym przeznaczeniem pod istniejące kompleksy leśne.
2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 dopuszcza się realizację:
- ciągów pieszych
- sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

§ 18. 1. Wyznacza się ustalone na rysunku planu liniami rozgraniczającymi tereny oznaczone symbolami **1WS ÷ 11WS** z podstawowym przeznaczeniem pod wody otwarte (cieki, rowy, zbiorniki wodne, stawy).

§ 19. 1. Wyznacza się ustalone na rysunku planu liniami rozgraniczającymi tereny oznaczone symbolem **1KP ÷ 4KP** z podstawowym przeznaczeniem pod ciągi piesze
2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 dopuszcza się realizację:
- sieci i urządzeń infrastruktury technicznej

§ 20. 1. Wyznacza się ustalone na rysunku planu liniami rozgraniczającymi tereny oznaczone symbolami **1KJ ÷ 41KJ** z podstawowym przeznaczeniem pod ciągi pieszo – jezdne.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 dopuszcza się realizację:
- nawierzchni utwardzonych nie wymagających realizacji kanalizacji deszczowej;
- oświetlenia;
- sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

§ 21. 1. Wyznacza się ustalone na rysunku planu liniami rozgraniczającymi tereny oznaczone symbolami **1KDW÷ 38KDW** z podstawowym przeznaczeniem pod ulice dojazdowe wewnętrzne.
2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 dopuszcza się realizację:
- nawierzchni utwardzonych
- oświetlenia
- sieci i urządzeń infrastruktury technicznej

§ 22. 1. Wyznacza się ustalone na rysunku planu liniami rozgraniczającymi tereny oznaczone symbolami **1KD - 3KD** z podstawowym przeznaczeniem pod drogi publiczne.
2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 dopuszcza się realizację:
- nawierzchni utwardzonych;
- oświetlenia;
- sieci i urządzeń infrastruktury technicznej poza pasem drogowym.

§ 23. 1. Wyznacza się ustalone na rysunku planu liniami rozgraniczającymi tereny oznaczone symbolami **1IK÷ 12IK** z podstawowym przeznaczeniem pod urządzenia przepompowni ścieków.
2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 dopuszcza się realizację:
- zieleni o funkcji izolacyjnej.

§ 24. Wyznacza się ustalone na rysunku planu liniami rozgraniczającymi tereny oznaczone symbolami **IE** z podstawowym przeznaczeniem pod urządzenia elektroenergetyczne (stacje transformatorowe).

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.

§ 25. 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:
- realizacje nowej zabudowy, która musi być wkomponowana w istniejący krajobraz oraz nawiązywać do cech architektury regionalnej oraz pozytywnych realizacji współczesnych (gabaryty, forma). W elewacjach stosować materiały naturalne, tradycyjne: kamień, cegła, tynki o wyglądzie tradycyjnych tynków, drewno. Dachy wysokie o nachyleniu połaci 30-45^0, 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. Wysokość budynków do 2 kondygnacji, w tym użytkowe poddasze, wysokość budynków od powierzchni terenu przy wejściu do budynku, do kalenicy nie może przekroczyć 10m. W przypadku podpiwniczenia budynku poziom zerowy nie może przekroczyć 1,0 m w stosunku do przyległego terenu. Przy lokalizacji budynku na działce, gdzie występują różnice terenu, ustala się wyniesienie poziomu zerowego budynku nie więcej niż 1,0 m od najwyżej położonego terenu przyległego do budynku. Możliwe jest łączenie działek sąsiednich by otrzymać jedną działkę większą. Postuluje się stosowanie ogrodzeń przyległych do ciągów komunikacyjnych z materiałów naturalnych: drewno, kamień, żywopłoty itp.
- zachowanie ładu przestrzennej poprzez wydzielenie w pierwszej kolejności dróg dojazdowych wewnętrznych;
- wyłączenie z zabudowy kubaturowej terenów zieleni oznaczonej w planie symbolem **ZN** z uwagi na dominujące tu grunty pochodzenia organicznego (torfy);
- realizacje przekształceń terenów z uwzględnieniem istniejącego zagospodarowania oraz kształtowanie atrakcyjnej przestrzeni, w tym przestrzeni publicznej realizowanej w sąsiedztwie zabudowy w ciągach komunikacyjnych, urządzeniach sportowo - rekreacyjnych (plaże);
- 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.
- na terenie przeznaczonym w planie miejscowym na cele budownictwa rekreacji indywidualnej mogą być realizowane tylko budynki wolnostojące, nie mogą być realizowane budynki szeregowe lub bliźniacze. Intensywność zabudowy nie może przekroczyć 0,3 (30%). Dopuszcza się łączenie działek w celu uzyskania jednej większej działki. Minimalna wielkość nowej wydzielanej działki około 1500m^2 z tolerancją do 10% powierzchni, oraz szerokość frontu działki min 26m z tolerancją do 10%.
3. Ustala się strefę ochrony konserwatorskiej „B" obejmującą zwartą zabudowę oraz układ ruralistyczny wsi Wilnowo. Na obszarze tym istnieją liczne obiekty historyczne oraz obiekty znajdujące się w wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków. Obiekty te, położone są na terenach oznaczonych w planie symbolami **1MR-4MR, 28MU-32MU** oraz **38MU**. Wszelkie prace winny być uzgadniane z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków w Olsztynie.
Obiekty zabytkowe znajdujące się w Gminnej Ewidencji Zabytków.

Lp	Obiekt	Adres	Symbol oznaczenia terenu w planie
1	Dom	Wilnowo nr 2/2	1MR

2	Dom	Wilnowo nr 5/6	2MR
3	Chałupa	Wilnowo nr 8	2MR
4	Budynek gospodarczy	Wilnowo nr 8	2MR
5	Dom	Wilnowo nr 9/10	31MU
6	Dom	Wilnowo nr 14	4MR
7	Dom	Wilnowo nr 14a	4MR
8	Dom	Wilnowo nr 15/16	4MR
9	Dom	Wilnowo nr 17	28MU
10	Budynek gospodarczy	Wilnowo nr 17	28MU
11	Dom, dawna szkoła	Wilnowo nr 22	30MU
12	Budynek gospodarczy (spichlerzyk)	Wilnowo	29MU

4. Wprowadza się strefę obserwacji archeologicznej w rejonie stanowisk archeologicznych Objęte ochroną konserwatorską stanowiska archeologiczne położone są na terenach oznaczonych w planie symbolami: **2ZN, 8MU, 9R, 12R, 2LS, 3LS, 2RI, 4MN, 2UT.** Wszelkie inwestycje, na terenie wskazanym na rysunku planu, 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.

§ 26. 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:
– Część terenu objętego opracowaniem planu położony jest na terenie Narieńskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, zasięg obszaru wynika z rozporządzenia nr 21 Wojewody Warmińsko-Mazurskiego z 14.04.2003r. wprowadzającego system obszarów chronionych, które nie są sprzeczne z postanowieniami Ustawy o ochronie przyrody. Na obszarach chronionego krajobrazu, w ustawie o ochronie przyrody, wprowadzone zostały między innymi następujące zakazy:
- zakaz lokalizowania nowych przedsięwzięć zaliczanych do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko z wyjątkiem inwestycji realizujących cele publiczne,
- dokonywania zmian stosunków wodnych, jeśli służą innym celom niż ochrona przyrody i zrównoważone wykorzystanie użytków rolnych i leśnych oraz gospodarki rybackiej,
- likwidowania małych zbiorników wodnych, starorzeczy oraz obszarów wodnobłotnych,
- wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu, z wyjątkiem obiektów związanych z zabezpieczeniem przeciwsztormowym lub przeciwpowodziowym.

3. Ustala się ochronę linii brzegowej jeziora poprzez zachowanie istniejącego drzewostanu i roślinności przywodnej.
4. Zachowanie w maksymalnym stopniu istniejącej zieleni wysokiej.
5. Dopuszczalny poziomu hałasu dla terenów zabudowy mieszkaniowej oraz terenów wypoczynkowo - rekreacyjnych poza miastem, zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Środowiska z dnia 9 stycznia 2002r. w sprawie wartości progowych poziomów hałasu (Dz. U. Nr 8, poz. 81 z 2002r.).

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

§ 27. 1. Ustala się następujące tereny przeznaczone dla realizacji celów publicznych:
- tereny komunikacji oznaczone na rysunku planu symbolami **1KD ÷ 3KD, 1KDW ÷ 38KDW, 1KJ ÷ 41KJ, 1KP ÷ 4KP,**
- tereny usług oznaczone na rysunku planu symbolami **1US÷ 2US,**
- tereny zieleni związanej z infrastrukturą techniczną oznaczone na rysunku planu symbolami **1Z – 19Z,**
- tereny zieleni oznaczone na rysunku planu symbolami **1ZN, 2ZN, 4ZN, 14ZN, 16ZN, 17ZN, 21ZN - 23 ZN, 25ZN.**

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

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

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

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

§ 30. 1. Powiązanie obszaru opracowania z nadrzędnym układem dróg będzie realizowane przez drogę powiatową 1199N Winowo – Zawroty, z drogą wojewódzką w Zawrotach 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 dróg i ciągów pieszo-jezdnych oznaczonych na rysunku planu:
- symbolem **1KD–Z** – droga powiatowa nr 1199N wymagająca przebudowy do parametrów klasy technicznej Z, szerokość w liniach rozgraniczających 20,0m, jedna jezdnia szer. 7,0m. W miejscowości Wilnowo zachowuje się istniejące zjazdy indywidualne na posesje z drogi powiatowej **1KD-Z** (nr 1199). Obsługa nowej zabudowy wyłącznie przez projektowane drogi wewnętrzne i ciągi pieszo-jezdne, lub w wyjątkowych wypadkach po uzyskaniu zgody i na warunkach zarządcy drogi;

- symbolem **2KD-L** – droga powiatowa nr 1203N wymagająca przebudowy do parametrów klasy L , szerokość w liniach rozgraniczających 15,0m, jedna jezdnia szerokości 6,0m. W miejscowości Wilnowo zachowuje się istniejące zjazdy indywidualne na posesje z drogi powiatowej **2KD-L** (nr 1203). Obsługa nowej zabudowy wyłącznie przez projektowane drogi wewnętrzne i ciągi pieszo-jezdne, lub w wyjątkowych wypadkach po uzyskaniu zgody i na warunkach zarządcy drogi;
- symbolem **3KD-D** droga gminna wymagająca przebudowy do parametrów klasy D, szerokość w liniach rozgraniczających 12,0m, jedna jezdnia szerokości 5,0m;
- symbolem **1KDW - 38KDW** – drogi dojazdowe wewnętrzne, szerokość w liniach rozgraniczających od 8,0m do 12,0m, jedna jezdnia o szerokości 5,0m;
- symbolem **1KJ - 41KJ** – ciągi pieszo – jezdne, szerokość w liniach rozgraniczających od 8m do 4,5m, jedna jezdnia o szerokości 5,0 - 4,0m.

§ 31. 1. W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:
Tereny objęte opracowaniem przewiduje się zaopatrzyć w wodę z wodociągu Ø110mm z ujęcia wody Maliniak. Przewiduje się w obrębie opracowania objętego uchwałą wykonać sieć wodociągową w systemie pierścieniowo – rozdzielczym.
Projektowaną sieć wodociągową należy prowadzić 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. Materiały stosowane do wykonawstwa winny posiadać wymagane przepisami dokumenty dopuszczające do stosowania w budownictwie oraz atesty higieniczne.
2. Wyznaczone w planie lokalizacje infrastruktury technicznej są orientacyjne (określają zasady uzbrojenia) i na etapie projektu technicznego mogą ulec zmianie.

§ 32. 1. W zakresie odprowadzenia ścieków ustala się:
Ścieki gospodarczo-bytowe z terenu objętego opracowaniem przewiduje się odprowadzić kolektorem tłocznym przesyłowym do oczyszczalni ścieków przy Morągu.
Ustala się, że całość zabudowy w granicach opracowania zostanie objęta siecią kanalizacji sanitarnej. Przyjmuje się istniejący projekt techniczny. Projektuje się system kanalizacji sanitarnej grawitacyjno-ciśnieniowy z przetłoczeniem ścieków z poszczególnych zlewni poprzez projektowane przepompownie ścieków **IK (1-12)**.
Strefa oddziaływania przepompowni powinna znajdować się w granicach działki.
Dla części działek, ze względu na niekorzystne położenie wysokościowe i braku możliwości lokalizacji zbiorczej przepompowni się odprowadzenie ścieków poprzez przepompownie przydomowe (indywidualne - PL).
Kolektory sanitarne należy prowadzić w liniach rozgraniczających dróg lub terenów zielonych czy rolnych z zachowaniem wymaganych odległości od granic działek oraz projektowanego uzbrojenia infrastruktury technicznej.
W obrębie terenu objętego planem nie dopuszcza się stosowania nowych przydomowych oczyszczalni ścieków z odprowadzeniem ścieków w grunt lub do jeziora jak również wyklucza się stosowanie zbiorników bezodpływowych. Dopuszcza się w okresie przejściowym stosowanie zbiorników bezodpływowych na terenach poza zasięgiem Obszaru Chronionego Krajobrazu Jeziora Narie.
2. Wyznaczone w planie lokalizacje infrastruktury technicznej są orientacyjne (określają zasady uzbrojenia) i na etapie projektu technicznego mogą ulec zmianie.

§ 33. 1. W zakresie zaopatrzenia w ciepło ustala się:
- 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, lub innych źródeł niskoemisyjnych.
3. ustala się konieczność dostosowania źródeł ciepła spalających paliwa stałe do wymogów aktualnych norm ochrony środowiska.

§ 34. 1. W zakresie elektroenergetyki i telekomunikacji: Zaopatrzenie w energię elektryczną odbywać się będzie z istniejących stacji transformatorowych po przystosowaniu w miarę potrzeb stacji i odgałęzień LSN 15kV do przesyłu zwiększonej mocy. W miarę postępu zainwestowania projektuje się obrębie w Wilnowo budowę stacji IE (słupowych) nie wymagajacycch wyznaczania działek. Zaopatrzenie w energie elektryczną terenu odbywa się z linii terenowej SN 15kV relacji GPZ Morąg – Żabi Róg - GPZ Miłakowo promieniowym odgałęzieniem napowietrzno – kablowym. Przekroje i długości linii zapewniają dostawę energii na poziomie napięcia SN 15 kV o dobrych parametrach. Utrzymuje się przebieg napowietrznych linii SN 15kV wraz ze strefami uciążliwości.
Dopuszcza się korekty trasy linii SN 15kV w terenach przeznaczonych do zabudowy, na których nie ma możliwości zachowania odległości od budynków wymaganych przepisami normy. Uzyskanie warunków przebudowy sieci i koszt jej przebudowy obciąża właściciela terenu, przez który one przebiegają.
2. Przyłączanie odbiorców do wspólnej sieci elektroenergetycznej na obszarze objętym opracowaniem będzie następowało na ogólnych zasadach przyłączania odbiorców obowiązujących w ENERGA - Operator SA Oddział w Olsztynie.

3. 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. Całość kosztów związanych z przebudową i zabezpieczeniem istniejących urządzeń telekomunikacyjnych ponosi Inwestor. Uzyskanie warunków technicznych od dysponenta sieci nastąpi na etapie projektu budowlanego.

4. 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.

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

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

§ 37. 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.

§ 38.1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1UT– 6UT** ustala się następujące warunki realizacji nowej zabudowy oraz możliwość przebudowy i uzupełnień istniejącej zabudowy przy zachowaniu następujących warunków:
- zabudowa może być realizowana z zachowaniem nieprzekraczalnych linii zabudowy wyznaczonych od ulic dojazdowych;
- maksymalna wysokość budynku do 2 kondygnacji nadziemnych, w tym użytkowe poddasze;
- materiał ścian tradycyjny (drewno, cegła, tynk, kamień), pokrycie dachu dachówką lub materiałem dachówko podobnym w odcieniu czerwieni lub ceglastym;
- nachylenie połaci dachowych ok. ok. 30 – 45^0, kalenica główna równoległa do drogi;
- ustala się możliwość realizacji jednokondygnacyjnych budynków gospodarczych oraz garaży o architekturze nawiązującej do istniejącej zabudowy, dachy dwuspadowe, kryte dachówką lub materiałem dachówko podobnym w odcieniu czerwieni lub ceglastym, materiał ścian tradycyjny;
- wysokość budynku nie może przekroczyć 11m 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,
- intensywność zabudowy nie może przekroczyć 0,3 (30%) powierzchni działki;
- powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza niż 65%,powierzchni działki.

2. Na terenach oznaczonych w planie symbolami **1UT, 4UT** 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.

§ 39. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1US– 2US** ustala się, że są to tereny przestrzeni publicznej z następującymi warunkami do realizacji nowej zabudowy:
- ustala się możliwość realizacji urządzeń sportowych o charakterze otwartym, takich jak boiska do gry, korty tenisowe, plaże, kąpieliska;
- sanitariaty realizowane przy tych terenach muszą być włączone do kanalizacji sanitarnej.

§ 40.1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **28MU - 32MU i 38MU** ustala się możliwość przebudowy i uzupełnień istniejącej zabudowy przy zachowaniu następujących warunków:
- przebudowa i uzupełnianie zabudowy może być realizowane przy zachowaniu istniejących linii zabudowy oraz z zachowaniem nieprzekraczalnych linii zabudowy wyznaczonych od ulic dojazdowych;
- maksymalna wysokość budynku do 2 kondygnacji nadziemnych, w tym użytkowe poddasze;
- nachylenie połaci dachowych ok. 30 – 45^0;
- materiał ścian tradycyjny (drewno, cegła, tynk, kamień), pokrycie dachu dachówką lub materiałem dachówkopodobnym w odcieniu czerwieni lub ceglastym;
- 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;
- ustala się możliwość realizacji jednokondygnacyjnych budynków gospodarczych oraz garaży o architekturze nawiązującej do istniejącej zabudowy, dachy dwuspadowe, kryte dachówką lub materiałem dachówko podobnym w odcieniu czerwieni lub ceglastym, materiał ścian tradycyjny;
- intensywność zabudowy nie może przekroczyć 0,3 (30%) powierzchni działki;
- powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza niż 65%, powierzchni działki;

2. Na terenie oznaczonym w planie symbolem **32MU** występują tereny o złożonych warunkach gruntowych.

§ 41.1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1MU - 27MU, 33MU - 37MU** ustala się następujące warunki realizacji nowej zabudowy:
- zabudowa może być realizowana z zachowaniem nieprzekraczalnych linii zabudowy wyznaczonych od ulic dojazdowych
- maksymalna wysokość budynku do 2 kondygnacji nadziemnych, w tym użytkowe poddasze;
- materiał ścian tradycyjny (drewno, cegła, tynk, kamień), pokrycie dachu dachówką lub materiałem dachówko podobnym w odcieniu czerwieni lub ceglastym;

- nachylenie połaci dachowych ok. 30 – 45^0, kalenica główna równoległa do drogi;
- wysokość budynku nie może przekroczyć 9,5m 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;
- ustala się możliwość realizacji jednokondygnacyjnych budynków gospodarczych oraz garaży o architekturze nawiązującej do istniejącej zabudowy, dachy dwuspadowe, kryte dachówką lub materiałem dachówkopodobnym w odcieniu czerwieni lub ceglastym, materiał ścian tradycyjny;
- intensywność zabudowy nie może przekroczyć 0,3 (30%) powierzchni działki;
- powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza niż 65%,powierzchni działki.

2. Na terenach oznaczonych w planie symbolami **1MU – 6MU, 10MU, 11MU, 15MU, 17MU, 18MU, 22MU, 35MU** występują tereny o złożonych warunkach gruntowych.
3. Na terenie oznaczonym w planie symbolem **37MU** występują obszary o znacznych spadkach. Realizacja nowej zabudowy na terenach niewymagających znacznych niwelacji terenu, należy stosować zieleń głęboko ukorzeniającą się zapobiegającą erozji i osuwaniu się wierzchniej warstwy ziemi. Tereny o skomplikowanych warunkach gruntowych.
4. Przez teren **1MU** przebiega rów kryty, należy zachować jego drożność.
5. Obsługa nowych działek budowlanych na terenie oznaczonym w planie symbolem **31MU** jednym zjazdem z drogi powiatowej po uzgodnieniu z Zarządcą drogi.

§ 42.1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1MN - 7MN i 29MN** ustala się możliwość przebudowy i uzupełnień istniejącej zabudowy przy zachowaniu następujących warunków:
- uzupełnianie zabudowy może być realizowane przy zachowaniu istniejących linii zabudowy oraz z zachowaniem nieprzekraczalnych linii zabudowy wyznaczonych od ulic dojazdowych;
- maksymalna wysokość budynku do 2 kondygnacji nadziemnych, w tym użytkowe poddasze;
- nachylenie połaci dachowych ok. ok. 30 – 45^0;
- materiał ścian tradycyjny (drewno, cegła, tynk, kamień), pokrycie dachu dachówką lub materiałem dachówkopodobnym w odcieniu czerwieni lub ceglastym;
- wysokość budynku nie może przekroczyć 9,5m 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;
- ustala się możliwość realizacji jednokondygnacyjnych budynków gospodarczych oraz garaży o architekturze nawiązującej do istniejącej zabudowy, dachy dwuspadowe, kryte dachówką lub materiałem dachówko podobnym w odcieniu czerwieni lub ceglastym, materiał ścian tradycyjny;
- intensywność zabudowy nie może przekroczyć 0,3 (30%) powierzchni działki;
- powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza niż 65%, powierzchni działki;

2. Na terenie oznaczonym w planie symbolem **5MN** 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.

§ 43. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **8MN - 28MN i 30MN - 32MN** ustala się następujące warunki realizacji nowej zabudowy:
- zabudowa może być realizowana z zachowaniem nieprzekraczalnych linii zabudowy wyznaczonych od ulic dojazdowych
- maksymalna wysokość budynku do 2 kondygnacji nadziemnych, w tym użytkowe poddasze;
- materiał ścian tradycyjny (drewno, cegła, tynk, kamień), pokrycie dachu dachówką w odcieniu czerwieni lub ceglastym;
- nachylenie połaci dachowych ok. 30 – 45^0, kalenica główna równoległa do drogi;
- 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;
- ustala się możliwość realizacji jednokondygnacyjnych budynków gospodarczych oraz garaży o architekturze nawiązującej do istniejącej zabudowy, dachy dwuspadowe, kryte dachówką lub materiałem dachówkopodobnym w odcieniu czerwieni lub ceglastym, materiał ścian tradycyjny;
- intensywność zabudowy nie może przekroczyć 0,3 (30%) powierzchni działki;
- powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza niż 65%, powierzchni działki.

2. Na terenach oznaczonym w planie symbolami **24MN, 30MN** występują tereny o złożonych warunkach gruntowych.
3. Na terenach oznaczonych w planie symbolami **9MN, 10MN, 26MN** występują obszary o znacznych spadkach. Realizacja nowej zabudowy na terenach niewymagających znacznych niwelacji terenu, należy stosować zieleń głęboko ukorzeniającą się zapobiegającą erozji i osuwaniu się wierzchniej warstwy ziemi. Tereny o skomplikowanych warunkach gruntowych.
4. Na terenach oznaczonych w planie symbolami **16MN, 17MN** występują obszary osuwiskowe. Tereny o skomplikowanych warunkach gruntowych. Zabudowa działek może być realizowana w nieprzekraczalnej linii zabudowy wyznaczonej na rysunku planu.

§ 44.1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1RIT – 12RIT** ustala się następujące warunki realizacji nowej zabudowy:
- zabudowa może być realizowana z zachowaniem nieprzekraczalnych linii zabudowy wyznaczonych od ulic dojazdowych
- maksymalna wysokość budynku do 2 kondygnacji nadziemnych, w tym użytkowe poddasze;
- materiał ścian tradycyjny (drewno, cegła, tynk, kamień), pokrycie dachu dachówką lub materiałem dachówkopodobnym w odcieniu czerwieni lub ceglastym;
- nachylenie połaci dachowych ok. 30 – 45^0;

- 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;
- ustala się możliwość realizacji jednokondygnacyjnych budynków gospodarczych oraz garaży o architekturze nawiązującej do istniejącej zabudowy, dachy dwuspadowe, kryte dachówką lub materiałem dachówkopodobnym w odcieniu czerwieni lub ceglastym, materiał ścian tradycyjny;
- intensywność zabudowy nie może przekroczyć 0,2 (20%) powierzchni działki;
- powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza niż 75%, powierzchni działki.

2. Na terenach oznaczonych w planie symbolami **1RIT, 9RIT, 10 RIT** 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.
3. Na terenach oznaczonych w planie symbolami **1RIT, 5RIT, 7RIT, 8RIT, 11RIT, 12RIT** występują tereny o złożonych warunkach gruntowych.

§ 45.1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1RI – 5RI** ustala się następujące warunki realizacji nowej zabudowy oraz przebudowy i uzupełnień istniejącej zabudowy przy zachowaniu następujących warunków:
- zabudowa może być realizowana z zachowaniem nieprzekraczalnych linii zabudowy wyznaczonych od ulic dojazdowych oraz przy zachowaniu istniejących linii zabudowy na terenach zainwestowanych;
- maksymalna wysokość budynku do 2 kondygnacji nadziemnych, w tym użytkowe poddasze;
- materiał ścian tradycyjny (drewno, cegła, tynk, kamień), pokrycie dachu dachówką lub materiałem dachówkopodobnym w odcieniu czerwieni lub ceglastym;
- nachylenie połaci dachowych ok. $30 – 45^0$;
- 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;
- ustala się możliwość realizacji jednokondygnacyjnych budynków gospodarczych oraz garaży o architekturze nawiązującej do istniejącej zabudowy, dachy dwuspadowe, kryte dachówką lub materiałem dachówko podobnym w odcieniu czerwieni lub ceglastym, materiał ścian tradycyjny;
- intensywność zabudowy nie może przekroczyć 0,2 (20%) powierzchni działki;
- powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza niż 80%, powierzchni działki.

2. Na terenach oznaczonych w planie symbolami **1RI - 3RI** 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.
3. Na terenach oznaczonych w planie symbolami **1RI, 2RI** występują tereny o złożonych warunkach gruntowych.

§ 46. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1MR - 4MR, 6MR - 18MR, 20MR - 22MR** ustala się ustala się możliwość przebudowy i uzupełnień istniejącej zabudowy przy zachowaniu następujących warunków:
- maksymalna wysokość budynku do 2 kondygnacji nadziemnych, w tym użytkowe poddasze;
- nachylenie połaci dachowych ok. $30 – 45^0$;
- materiał ścian tradycyjny (drewno, cegła, tynk, kamień), pokrycie dachu dachówką lub materiałem dachówkopodobnym w odcieniu czerwieni lub ceglastym;
- 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;
- ustala się możliwość realizacji jednokondygnacyjnych budynków gospodarczych oraz garaży o architekturze nawiązującej do istniejącej zabudowy, dachy dwuspadowe, kryte dachówką lub materiałem dachówkopodobnym w odcieniu czerwieni lub ceglastym, materiał ścian tradycyjny;
- ustala się dla budynków realizowanych w ramach prowadzonej działalności agroturystycznej warunki architektoniczne jak dla zabudowy mieszkalnej;
- intensywność całej zabudowy nie może przekroczyć 0,3 (30%) powierzchni działki;
- powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza niż 65%, powierzchni działki.

2. Na terenie oznaczonym w planie symbolem **22MR** występują tereny o złożonych warunkach gruntowych.

§ 47. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **5MR, 19MR, 23MR** ustala się następujące warunki realizacji nowej zabudowy:
- maksymalna wysokość budynku do 2 kondygnacji nadziemnych, w tym użytkowe poddasze;
- nachylenie połaci dachowych ok. $30 – 45^0$, kalenica główna równoległa do drogi;
- materiał ścian tradycyjny (drewno, cegła, tynk, kamień), pokrycie dachu dachówką lub materiałem dachówkopodobnym w odcieniu czerwieni lub ceglastym;
- 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;
- ustala się możliwość realizacji jednokondygnacyjnych budynków gospodarczych i inwentarskich oraz garaży o architekturze nawiązującej do istniejącej zabudowy, dachy dwuspadowe, kryte dachówką lub materiałem dachówkopodobnym w odcieniu czerwieni lub ceglastym, materiał ścian tradycyjny;
- dla budynków mieszkalnych ustala się konieczność realizacji kalenicy głównej budynku równolegle do grogi a budynków gospodarczych równolegle lub prostopadle do drogi;
- ustala się dla budynków realizowanych w ramach prowadzonej działalności agroturystycznej warunki architektoniczne jak dla zabudowy mieszkalnej;
- intensywność całej zabudowy nie może przekroczyć 0,3 (30%) powierzchni działki;

- powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza niż 65%, powierzchni działki.

2. Na terenie oznaczonym w planie symbolem **19MR** występują obszary o znacznych spadkach. Realizacja nowej zabudowy na terenach niewymagających znacznych niwelacji terenu, należy stosować zieleń głęboko ukorzeniającą się zapobiegającą erozji i osuwaniu się wierzchniej warstwy ziemi. Tereny o skomplikowanych warunkach gruntowych.

§ 48.1 Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1ZN – 25ZN** ustala się zakaz zabudowy kubaturowej.

2. Tereny oznaczone na rysunku planu symbolami **3ZN, 7ZN - 13ZN, 15ZN, 19ZN, 26ZN** mogą być włączone do działek, ale wyłącznie jako tereny zielone.

3. Tereny oznaczone na rysunku planu symbolami **1ZN, 2ZN, 4ZN, 14ZN, 16ZN, 17ZN, 21ZN - 23 ZN, 25ZN** są to tereny przestrzeni publicznej stanowiące tereny otwarte, parki rekreacyjne, na które muszą stanowić ciągi ogólnodostępne wokół jeziora, lub tereny równoważące zbyt intensywna istniejącą zabudowę rekreacji indywidualnej. W ramach urządzania terenów publicznych dopuszcza się realizowanie plaży, kąpielisk i pomostów. Odległość między terenami urządzonymi – plaża kąpielisko, pomost nie może być mniejsza niż 200m.

4. Na terenach oznaczonych w planie symbolami **8ZN, 9ZN, 11ZN, 12ZN** dopuszcza się pozyskiwanie torfu do celów leczniczych i rekreacyjnych zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami.

§ 49. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1ZL- 5ZL** ustala się zakaz zabudowy kubaturowej. Tereny te mogą być włączone do działek, ale wyłącznie jako tereny zielone i leśne.

§ 50. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1Z- 19Z** ustala się zakaz zabudowy kubaturowej. Są to tereny przeznaczone pod zieleń niską związaną z realizacją infrastruktury technicznej.

§ 51.1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1R– 23R** ustala się możliwość realizacji siedliska rolniczego przy zachowaniu następujących warunków:

- położenie przy drodze z istniejącym uzbrojeniem w infrastrukturę techniczną z możliwością wjazdu na tą drogę;
- warunki geotechniczne pozwalające na realizację budynku;
- maksymalna wysokość budynku do 2 kondygnacji nadziemnych, w tym użytkowe poddasze;
- nachylenie połaci dachowych ok. 30 – 45^0, kalenica główna równoległa do drogi;
- materiał ścian tradycyjny (drewno, cegła, tynk, kamień), pokrycie dachu dachówką lub materiałem dachówkopodobnym w odcieniu czerwieni lub ceglastym;
- wysokość budynku nie może przekroczyć 9 m od powierzchni terenu do kalenicy głównej;
- ustala się możliwość realizacji jednokondygnacyjnych budynków gospodarczych i inwentarskich o architekturze nawiązującej do istniejącej zabudowy, dachy dwuspadowe, kryte dachówką w odcieniu czerwieni lub ceglastym, materiał ścian tradycyjny;
- ustala się dla budynków realizowanych w ramach prowadzonej działalności agroturystycznej warunki architektoniczne jak dla zabudowy mieszkalnej;
- intensywność całej zabudowy nie może przekroczyć 0,3 (30%) powierzchni działki;
- powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza niż 70%, powierzchni działki.

2. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **14R** ustala się możliwość odtworzenia siedliska rolniczego. Pozostałe warunki jak w ust. 1.

3. Na terenach oznaczonych w planie symbolami **11R** 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.

§ 52.1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1LS - 11LS** ustala się zakaz zabudowy kubaturowej. Są to kompleksy leśne, które powinny być objęte planem urządzania lasu.

2. Tereny oznaczone w planie symbolami **7LS, 11 LS – 14LS** mogą być włączone do działek, ale wyłącznie jako tereny leśne.

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

§ 53. Zgodnie z art. 15 ust.2 pkt.12, 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.

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **UT** ustala się 30% stawkę służącą do naliczania opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości.
2. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **MU** ustala się 30% stawkę służącą do naliczania opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości.
3. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **MN** ustala się 30% stawkę służącą do naliczania opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości.
4. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **RI** ustala się 30% stawkę służącą do naliczania opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości.
5. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **RIT** ustala się 30% stawkę służącą do naliczania opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości.
6. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **MR** ustala się 30% stawkę służącą do naliczania opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości.

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

Rozdział 9
Przepisy końcowe

§ 54. Przeznacza się na cele nierolnicze grunty rolne pochodzenia mineralnego IV i III klasy bonitacyjnej na terenie projektowanej zabudowy mieszkalnej jednorodzinnej i usługowej wraz z niezbędną obsługą komunikacyjną o łącznej powierzchni ok. 102 ha, a pozostałe grunty nie objęte wnioskiem rolnym stanowią tereny przeznaczone na zabudowę związaną z działalnością rolniczą oraz grunty niskich klas bonitacyjnych kl V i nieużytków. Ogółem projektem planu objęte są grunty o powierzchni ok. 423,8ha.

§55. Wykonanie Uchwały powierza się Burmistrzowi Morąga.

§ 56. Uchwała z załącznikami podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko-Mazurskiego.

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

PRZEWODNICZĄCY
RADY MIEJSKIEJ
Marek Rackowski

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY MORĄG W OBRĘBIE GEODEZYJNYM WILNOWO
skala 1:4000

LEGENDA

- granica obszaru objętego planem
- obowiązujące linie rozgraniczające tereny o różnym sposobie użytkowania
- orientacyjne linie podziału wewnętrznego,
- nieprzekraczalne linie zabudowy
- UT — tereny usług turystycznych
- US — tereny usług sportu i rekreacji
- MU — tereny zabudowy mieszkalno - usługowej
- MN — tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- RIT — tereny zabudowy rekreacji indywidualnej i turystycznej
- RI — tereny zabudowy rekreacji indywidualnej
- MR — tereny zabudowy zagrodowej
- ZN — tereny zieleni nieurzadzonej
- ZL — tereny zieleni wysokiej
- Z — tereny zieleni związanej z infrastrukturą techniczną
- R — tereny rolnicze
- LS — tereny leśne
- WS — tereny wód powierzchniowych

tereny komunikacji

- KP — tereny ciągów pieszych
- KJ — tereny ciągów pieszo-jezdnych
- KDW — tereny dróg (ulic dojazdowych) wewnętrznych
- KD — tereny dróg publicznych

klasy dróg

- Z — zbiorcza
- L — lokalna
- D — dojazdowa

tereny infrastruktury technicznej

- IK — kanalizacja
- IE — energetyka

dorobek kulturowy

- obiekty wpisane do gminnej ewidencji zabytków
- strefa ochrony konserwatorskiej "B"
- stanowiska archeologiczne - strefa obserwacji archeologicznej

PRZEWODNICZĄCY
RADY MIEJSKIEJ
Marek Rackowski