

z dnia 26 sierpnia 2010 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Morąg w obrębie
geodezyjnym Gubity**

Na podstawie art. 18 ust.2 pkt. 5, art.40 ust.1 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2001r. Nr 142, poz.1591 2002r. Nr 23, poz.220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271, Nr 214, poz. 1806, z 2003 r. Nr 80, poz. 717, Nr 162, poz. 1568, z 2004 r. Nr 102, poz. 1055, Nr 116, poz. 1203, z 2005 r. Nr 172, poz. 1441, Nr 175, poz. 1475 , z 2006 r. Nr 17, poz. 128, Nr 181 poz. 1337 . z 2007 r., Nr 157, poz.1241 oraz z 2010 r. Nr 28, poz.146, Nr 106, poz.675) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003r. Nr 80 poz. 717, Nr 6, poz. 41, Nr 141, Poz. 1492 z 2005 r. Nr 113 poz. 954, Nr 130, poz. 1087, z 2006 r. Nr 45, poz. 319, Nr 225, poz. 1635, 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 i Nr 106, poz.676) 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

uchwała

miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Morąg w obrębie geodezyjnym Gubity,

Rozdział 1.

Przepisy dotyczące całego opracowania

§ 1. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Morąg w obrębie geodezyjnym Gubity obejmujący obszar o w granicach określonych w Uchwale Nr XXII/361/2008 Rady Miejskiej w Morągu z dnia 31 lipca 2008 roku ograniczony jest:

- od północy granicę stanowią tereny rolne oraz tereny kolejowe;
- od zachodu granicę stanowi granica obrębu Żabi Róg;
- wschodnią granicę stanowi granica gminy Morąg z gminą Łukta – obręb Kozia Góra;
- od południa zasięg pracowania planu zamyka brzeg Jeziora Morąg.

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 Gubity zwany dalej planem miejscowym składa się z tekstu planu miejscowego, który stanowi treść uchwały oraz rysunku planu miejscowego, który stanowi załącznik graficzny nr 1 w skali 1:2000, do uchwały

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 stref ochrony konserwatorskiej

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

- 1)MN tereny zabudowy mieszkalnej jednorodzinnej
- 2)MUT tereny zabudowy mieszkalnej i turystycznej
- 3)MR tereny zabudowy zagrodowej
- 4)RI tereny zabudowy rekreacji indywidualnej
- 5)US tereny usług sportu i rekreacji, plaże publiczne i kąpieliska
- 6)Z tereny zieleni
- 7)ZN tereny zieleni nieurządzonej pozostawione w dotychczasowym użytkowaniu
- 8)LS tereny leśne

- 9)R tereny upraw rolniczych
- 10)WS tereny wód otwartych
- 11)tereny komunikacji, w tym:
- a) KP tereny placów publicznych
 - b) KJ tereny ciągów pieszo-jezdných
 - c) KDW tereny dróg (ulic dojazdowych) wewnętrznych
 - d) KD tereny dróg publicznych
 - e) KK tereny zamknięte (kolejowe)
- 12)tereny infrastruktury technicznej, w tym:
- a) a) PG projektowane przepompownie ścieków
 - b) b) IE projektowane stacje transformatorowe.
- § 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 Morągu,
- **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,
- **intensywności zabudowy** - należy rozumieć 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, i inne elementy zgodnie z przepisami odrębnymi,
- **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 produktów rolnych;
- **maksymalnej wysokości zabudowy** – należy przez to rozumieć liczbę kondygnacji nadziemnych
- **przebudowy budynku** – należy przez to rozumieć wszelkie prace budowlane we wnętrzu i na zewnątrz budynku zmierzające do poprawy standardu oraz wyglądu
- **terenach zieleni nieurządzonej** – należy przez to rozumieć tereny łąk i pastwisk z zadrzewieniami i krzewami występujące w formie nieurządzonej na terenach nieurbanizowanych 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.

- **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:

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

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

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

- **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 slipu 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 **1MN**, **2MN**, **3MN** z podstawowym przeznaczeniem pod zabudowę jednorodziną.

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.

§ 7. 1. Wyznacza się ustalone na rysunku planu liniami rozgraniczającymi tereny oznaczone symbolami **1MUT**, **2MUT**, **3MUT**, **4MUT**, **5MUT**, **6MUT**, **7MUT**, **8MUT**, **9MUT** z podstawowym przeznaczeniem pod zabudowę mieszkalną, usługową i turystyczną.

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

- obiektów mieszkalnych;
- obiektów hotelarskich;
- obiektów usługowych;
- obiektów gospodarczych;

- parkingów; ulic dojazdowych, ciągów pieszych i pieszo-jezdnych;
- sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

§ 8. 1. Wyznacza się ustalone na rysunku planu liniami rozgraniczającymi tereny oznaczone symbolami **1MR** 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.

§ 9. 1. Wyznacza się ustalone na rysunku planu liniami rozgraniczającymi tereny oznaczone symbolami **1RI** z podstawowym przeznaczeniem pod zabudowę rekreacji indywidualnej.

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

- obiektów rekreacji indywidualnej;
- obiektów gospodarczych;
- garaży;
- ciągów pieszych;
- sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

§ 10. 1. Wyznacza się ustalone na rysunku planu liniami rozgraniczającymi tereny oznaczone symbolami **1US**, **2US**, **3US** z podstawowym przeznaczeniem pod tereny urządzeń sportowych.

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

- obiektów związanych z obsługą urządzeń sportowych np. sanitariaty, obiekty obsługi, hangary, itp.;
- urządzeń sportowych;
- parkingów;

3. Na terenach oznaczonych w planie **2US**, **3US** dopuszcza się realizację zabudowy kubaturowej związanej z realizacją zadań publicznych gminy związanych ze sportem i rekreacją

§ 11. 1. Wyznacza się ustalone na rysunku planu liniami rozgraniczającymi tereny oznaczone symbolami **1Z**, **2Z**, **3Z** 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.

§ 12. 1. Wyznacza się ustalone na rysunku planu liniami rozgraniczającymi tereny oznaczone symbolami **1ZN**, **2ZN**, **3ZN**, **4ZN**, **5ZN**, **6ZN** z podstawowym przeznaczeniem pod zieleń nieurządzoną pozostawioną w dotychczasowym użytkowaniu.

2. 2. Dopuszcza się możliwość włączenia terenu **6ZN** do zadań publicznych gminy związanych ze sportem i rekreacją

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

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

- ciągów pieszych

§ 14. 1. Wyznacza się ustalone na rysunku planu liniami rozgraniczającymi tereny oznaczone symbolami **1R**, **2R**, **5R** z podstawowym przeznaczeniem pod uprawy rolne.

§ 15. 1. Wyznacza się ustalone na rysunku planu liniami rozgraniczającymi tereny oznaczone symbolami **3R**, **4R**, **6R**, **7R**, **8R**, z podstawowym przeznaczeniem pod uprawy rolne.

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

- zabudowy zagrodowej;
- ciągów pieszych i pieszo-jezdnym;
- sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

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

§ 17. 1. Wyznacza się ustalone na rysunku planu liniami rozgraniczającymi tereny oznaczone symbolem **1KP** z podstawowym przeznaczeniem pod plac publiczny.

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

- sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- obiektów małej architektury i wiaty przystankowej.

§ 18. 1. Wyznacza się ustalone na rysunku planu liniami rozgraniczającymi tereny oznaczone symbolami **1KJ**, **2KJ**, **3KJ**, **4KJ**, **5KJ**, **6KJ**, **7KJ**, **8KJ** 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.

§ 19. 1. Wyznacza się ustalone na rysunku planu liniami rozgraniczającymi tereny oznaczone symbolami **1KDW**, **2KDW**, **3KDW**, **4KDW**, **5KDW**, **6KDW**, **7KDW**, **8KDW** 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.

§ 20. 1. Wyznacza się ustalone na rysunku planu liniami rozgraniczającymi tereny oznaczone symbolami **1KD** z podstawowym przeznaczeniem pod drogę publiczną.

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

- nawierzchni utwardzonych;
- oświetlenia;
- sieci i urządzeń infrastruktury technicznej poza pasem drogowym.

§ 21. 1. Wyznacza się ustalony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi teren oznaczony symbolem **1KK** z przeznaczeniem pod teren zamknięty, kolejowy.

§ 22. 1. Wyznacza się ustalone na rysunku planu liniami rozgraniczającymi tereny oznaczone symbolami **PG** z podstawowym przeznaczeniem pod urządzenia przepompowni ścieków.

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

- zieleni o funkcji izolacyjnej.

§ 23. 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.

§ 24. 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:

- realizacji 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°, 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 głównym wejściu do budynku, do kalenicy nie może przekroczyć 9,5m. 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 najwyższego 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 przestrzennego poprzez wydzielenie w pierwszej kolejności dróg dojazdowych wewnętrznych;
- wyłączenie z zabudowy terenów zieleni oznaczonej w planie symbolem **ZN** z uwagi na dominujące tu grunty pochodzenia organicznego (torfy);
- realizacji 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. Dopuszcza się łączenie działek w celu uzyskania jednej większej działki. Minimalna wielkość nowej wydzielanej działki około 1500m² 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 Gubity. 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 6MUT, 7MUT, 8MUT, 9MUT, 2MN, 1MR. 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	Gubity nr 1	6MUT
2.	Budynek gospodarczy	Gubity nr 1	6MUT
3.	Dom	Gubity nr 3	7MUT
4.	Dom	Gubity nr 4	7MUT
5.	Budynek gospodarczy	Gubity nr 4	7MUT
6.	Dom	Gubity nr 5/6	7MUT
7.	Dom	Gubity nr 7	7MUT
8.	Dom	Gubity nr 9	7MUT
9.	Dom	Gubity nr 11	1MR
10.	Dom	Gubity nr 12	8MUT
11.	Dom	Gubity nr 13/14	1MR
12.	Dom	Gubity nr 15	2MN
13.	Budynek gospodarczy	Gubity nr 15	2MN
14.	Dom (dawna szkoła)	Gubity nr 16	9MUT
15.	Budynek gospodarczy	Gubity nr 16	9MUT
16.	Dom	Gubity nr 17	1MR
17.	Budynek gospodarczy	Gubity nr 17	1MR

4. Ze względu na znajdujące się w sąsiedztwie terenu objętego planem stanowiska archeologiczne ustala się konieczność przeprowadzenia powierzchniowych badań archeologicznych przed rozpoczęciem każdej inwestycji.

§ 25. 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:

- 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:

- 1) 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;
- 2) 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);
- 3) 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;
- 4) wydobywania do celów gospodarczych skał, w tym torfu, oraz skamieniałości, w tym kopalnych szczątków roślin i zwierząt, a także minerałów i bursztynu;
- 5) 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;

- 6) dokonywania zmian stosunków wodnych, jeżeli służą innym celom niż ochrona przyrody lub zrównoważone wykorzystanie użytków rolnych i leśnych oraz racjonalna gospodarka wodna lub rybacka;
 - 7) likwidowania naturalnych zbiorników wodnych, starorzeczy i obszarów wodno-błotnych;
 - 8) 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 nieprzekraczalną linią zabudowy.
4. Bezwzględne zachowanie w maksymalnym stopniu istniejącej zieleni wysokiej.
5. Dopuszczalny poziom hałasu dla terenów zabudowy mieszkaniowej oraz terenów wypoczynkowo - rekreacyjnych poza miastem, zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007r. w sprawie wartości dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku (Dz. U. Nr 120, poz. 826 z 2007r.).

Rozdział 4.

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

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

- tereny komunikacji oznaczone na rysunku planu symbolami **1KD, 1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW, 5KDW, 6KDW, 7KDW, 1KJ, 2KJ, 3KJ, 4KJ, 5KJ, 6KJ, 7KJ**,
- tereny usług oznaczone na rysunku planu symbolami **1US, 2US, 3US**,
- tereny zieleni oznaczone na rysunku planu symbolami **1Z, 2Z, 3Z., 6ZN**

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.

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

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

Rozdział 6.

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

§ 29. 1. Powiązanie obszaru opracowania z nadrzędnym układem dróg będzie realizowane przez drogę powiatową nr 1223N Gubity – Żabi Róg, przez drogę powiatową nr 1221N Żabi Róg – Florczaki 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 dróg i ciągów pieszo-jezdných oznaczonych na rysunku planu:

- symbolem **1KD-L** – droga powiatowa nr 1223N wymagająca przebudowy do parametrów klasy L , szerokość w liniach rozgraniczających 15,0m, jedna jezdnia szerokości 6,0m. W miejscowości Gubity zachowuje się istniejące zjazdy indywidualne na posesję z drogi powiatowej **1KD-L** (nr 1223). 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 **1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW, 5KDW, 6KDW, 7KDW, 8KDW** – drogi dojazdowe wewnętrzne, szerokość w liniach rozgraniczających od 8,0m do 12,0m, jedna jezdnia o szerokości 5,0m;

- symbolem **1KJ, 2KJ, 3KJ, 4KJ, 5KJ, 6KJ, 7KJ, 8KJ** – ciągi pieszo – jezdne, szerokość w liniach rozgraniczających od 10m do 6m, jedna jezdnia o szerokości 5,0m.

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

Dla terenów objętych opracowaniem przewiduje się wykonać sieć wodociągową pierścieniowo – rozdzielczą z podziałem na mniejsze obszary.

W celu dostarczenia mieszkańcom wody o właściwych parametrach fizyko-chemicznych i bakteriologicznych w ilości zapewniającej normatywne wymagania oraz odpowiednie ciśnienie na etapie sporządzania dokumentacji projektowej należy dokonać obliczeń, które potwierdzą możliwość podłączenia działek objętych niniejszą uchwałą do istniejącej sieci wodociągowej. W przypadku gdy obliczenia wykażą, że istniejąca sieć nie zapewni odpowiedniego ciśnienia i nie jest w stanie dostarczyć do odbiorcy wymaganej ilości wody podczas szczytowego jej zapotrzebowania zaistnieje konieczność przebudowy istniejącego rurociągu na rurociąg o większej średnicy lub zastosowanie zestawu hydroforowego pośrednio włączonego do wodociągu wraz ze zbiornikiem wyrównawczym.

Przewody głównych ciągów sieci wodociągowej przewiduje się ułożyć w liniach rozgraniczających dróg z zachowaniem wymaganych odległości od pozostałego uzbrojenia infrastruktury technicznej. Dobór średnic przewodów dla poszczególnych odcinków sieci winien zapewnić dostawę wody pod wymaganym minimalnym ciśnieniem oraz w ilościach wynikających z potrzeb funkcjonalno-użytkowych poszczególnych terenów zabudowy objętych opracowaniem. Stosowany materiał i technologia wykonawstwa winny zapewnić całkowitą szczelność układu wodociągowego. Na projektowanej sieci należy przewidzieć zamontowanie armatury (np. zasuw, 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.

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.

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

Ustala się, że całość zabudowy w granicach opracowania zostanie objęta siecią kanalizacji sanitarnej. W tym celu uwzględniając konfigurację terenu obszar opracowania podzielono na zlewnie, w których przewiduje się sieć głównych kolektorów kanalizacji sanitarnej opartą na grawitacyjnym i ciśnieniowym przepływie ścieków. System grawitacyjnego odprowadzania ścieków przewidziano przy założeniu obowiązujących minimalnych spadków i maksymalnym wykorzystaniu ukształtowania terenu.

Ponadto 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 (KR). 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).

W przypadku, gdy możliwe i uzasadnione ekonomicznie będzie grawitacyjne odprowadzenie ścieków z działek, dla których przewidywano przepompownie lokalne należy zastosować takie rozwiązanie.

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.

Dobór średnic poszczególnych kolektorów winien zapewnić odbiór ścieków w ilościach wynikających z przeznaczenia funkcjonalno-użytkowego terenów zabudowy objętych opracowaniem.

Połączenia poszczególnych kolektorów grawitacyjnych, włączenia, zmiany kierunku, załamania trasy należy wykonać tylko poprzez studnie połączeniowe. Na trasie kolektorów w wymaganych odległościach należy przewidzieć studnie rewizyjne i włączeniowe. Stosowany materiał i technologia wykonawstwa winny zapewnić całkowitą szczelność kanalizacji sanitarnej

2. Wyznaczone w planie lokalizacje infrastruktury technicznej są orientacyjne (określają zasady uzbrojenia) i na etapie projektu technicznego mogą ulec zmianie

§ 32. 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 wspomaganie energią odnawialną, lub innych źródeł niskoemisyjnych. 3. ustala się konieczność dostosowania źródeł ciepła spalających paliwa stałe do wymogów aktualnych norm ochrony środowiska

§ 33. 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 obręb w Gubity budowę stacji IE (słupowych) nie wymagających wyznaczania działek. Zaopatrzenie w energię elektryczną terenu odbywa się z linii terenowej SN 15kV relacji GPZ Morąg – GPZ Mątki 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 WN 110kV oraz 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 u Zarządcy Sieci.

3. Linie **telekomunikacyjne** należy projektować jako podziemne z rozproszaniem 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 scalania i podziału nieruchomości, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym również linii zabudowy, gabarytów obiektów i wskaźników intensywności zabudowy.

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

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

§ 36. 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.

§ 37. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1MN, 2MN, 3MN** 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 – 450;
- materiał ścian tradycyjny (drewno, cegła, tynk, kamień), pokrycie dachu dachówką lub materiałem dachówko podobnym w odcieniu czerwieni lub ceglastym;
- wysokość budynku nie może przekroczyć 9m licząc od poziomu terenu, przy głównym 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 0,4;
- powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza niż 55%, powierzchni działki;

2. Na terenie oznaczonym w planie symbolem **2MN** zabudowa działek położonych w sąsiedztwie jeziora może być realizowana w nieprzekraczalnej linii zabudowy 100m od linii brzegowej i po zrealizowaniu na tym terenie kanalizacji sanitarnej umożliwiającej włączenie zabudowy do systemu.

§ 38. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1MUT, 2MUT, 3MUT, 4MUT, 5MUT, 6MUT, 7MUT, 8MUT, 9MUT** 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 – 450, 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 9,5m licząc od poziomu terenu, przy głównym 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;
- powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza niż 65%, powierzchni działki.

2. Na terenach oznaczonych w planie symbolami **4MUT**, **6MUT** 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. Przez tereny oznaczone w planie symbolami **1MUT**, **2MUT** przebiega linia WN 110kV ze strefą uciążliwości, teren w strefie uciążliwości powinien pozostać terenem zieleni niskiej.

§ 39. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1MR** ustala się następujące warunki realizacji nowej zabudowy:

- zabudowa może być realizowana z zachowaniem istniejących nieprzekraczalnych linii zabudowy od ulic dojazdowych;
- maksymalna wysokość budynku do 2 kondygnacji nadziemnych, w tym użytkowe poddasze;
- nachylenie połaci dachowych ok. 30 – 45°, kalenica główna równoległa do drogi;
- materiał ścian tradycyjny (drewno, cegła, tynk, kamień), pokrycie dachu dachówką lub materiałem dachówko podobnym w odcieniu czerwieni lub ceglastym;
- wysokość budynku nie może przekroczyć 9m licząc od poziomu terenu, przy głównym 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 dachówko podobnym w odcieniu czerwieni lub ceglastym, materiał ścian tradycyjny;
- dla budynków mieszkalnych ustala się konieczność realizacji kalenicy głównej budynku równoległe do drogi a budynków gospodarczych równoległe lub prostopadłe 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;
- powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza niż 65%, powierzchni działki.

§ 40. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1RI** ustala się następujące warunki realizacji nowej zabudowy oraz przebudowy i uzupełnień istniejącej zabudowy przy zachowaniu następujących warunków:

- nowa 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°;

- wysokość budynku nie może przekroczyć 9m licząc od poziomu terenu, przy głównym 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;
- powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza niż 65%, powierzchni działki.

§ 41. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1US, 2US, 3US ustala się, że są to tereny przestrzeni publicznej z następującymi warunkami do realizacji nowej zabudowy:

- zabudowa związana z obsługą terenów sportowo - rekreacyjnych 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°;
- wysokość budynku nie może przekroczyć 9,5m licząc od poziomu terenu, przy głównym 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;
- powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza niż 65%, powierzchni działki.
- ustala się możliwość realizacji urządzeń sportowych o charakterze otwartym, takich jak boiska do gry, korty tenisowe;
- sanitariaty realizowane przy tych terenach muszą być włączone do kanalizacji sanitarnej.

§ 42. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1Z, 2Z, 3Z ustala się zakaz zabudowy kubaturowej.

2. Tereny oznaczone na rysunku planu symbolami 1Z, 2Z, 3Z są to tereny przestrzeni publicznej stanowiące tereny otwarte, parki rekreacyjne, na które muszą stanowić ciągi ogólnodostępne wokół jeziora, lub tereny równoważące zbyt intensywną istniejącą zabudowę rekreacji indywidualnej. W ramach urządzania terenów publicznych dopuszcza się realizowanie plaży, kąpielisk i pomostów. Odległość między pomostami nie może być mniejsza niż 200m.

§ 43. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1ZN, 2ZN, 3ZN, 4ZN, 5ZN, 6ZN ustala się zakaz zabudowy.

§ 44. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1LS, 2LS ustala się zakaz zabudowy kubaturowej. Są to kompleksy leśne, które powinny być objęte planem urządzania lasu.

2. Teren oznaczony w planie symbolem 1LS może być włączony do działek, ale wyłącznie jako teren leśny.

§ 45. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1R, 2R, 5R ustala się zakaz zabudowy, są to tereny leżące w strefie ochrony jeziora.

§ 46. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **3R, 4R, 6R, 7R, 8R**, ustala się możliwość realizacji siedliska rolniczego przy zachowaniu następujących warunków:

- zabudowa może być realizowana z zachowaniem nieprzekraczalnych linii zabudowy wyznaczonych od ulic dojazdowych oraz terenów wyłączonych z zabudowy ze względu na występowanie gleb organicznych oraz strefę ochrony jeziora;
- 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°, 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;
- powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza niż 70%, powierzchni działki.

2. Na terenie oznaczonym w planie symbolem **8R** zabudowa działki położonej w sąsiedztwie jeziora może być realizowana w nieprzekraczalnej linii zabudowy 100m od linii brzegowej i po zrealizowaniu na tym terenie kanalizacji sanitarnej umożliwiającej włączenie zabudowy do systemu.

§ 47. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1WS** ustala się zakaz zabudowy. Jest to obszar wody powierzchniowej wraz z zielenią ochronną.

Rozdział 8.

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

§ 48. 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.

Symbol terenu w Rozdziale 2	Wysokość stawki w %
MUT	30 %
MR	30 %
MN	30 %
RI	30 %
US	5 %
Z	5 %
ZN	5 %
LS	5 %
R	5 %
WS	5 %
KD	Nie ma zastosowania

KDW	5 %
KJ	5 %
KP	5 %
IK	5 %
IE	5 %

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

§ 49. Przeznacza się na cele nierolnicze grunty rolne pochodzenia mineralnego III klasy bonitacyjnej na terenie projektowanej zabudowy mieszkalnej jednorodzinnej i usługowej wraz z niezbędną obsługą komunikacyjną o łącznej powierzchni ok. 1,3714ha, a pozostałe grunty nie objęte wnioskiem rolnym stanowią tereny przeznaczone na zabudowę związaną z działalnością rolniczą oraz grunty niskich klas bonitacyjnych i nieużytków. Ogółem projektem planu objęte są grunty o powierzchni ok. 72,0ha.

§ 50. Wykonanie Uchwały powierza się Burmistrzowi Morąga.

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

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

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr XLVI/766/10

Rady Miejskiej w Morągu

z dnia 26 sierpnia 2010 r.

Zalacznik1.pdf

**Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Morąg w Obrębie geodezyjnym Gubity Skala
1:5000**

PRZEWODNICZĄCY
RADY MIEJSKIEJ
Marek Raćkowski