

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu

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, z późniejszymi zmianami) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003r. Nr 80 poz. 717, z późniejszymi zmianami) oraz po stwierdzeniu zgodności planu miejscowego z ustaleniami „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Morąg”

**Rada Miejska w Morągu
uchwała**

miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu zabudowy rekreacyjnej, turystycznej i rolniczej w miejscowości Kretowiny w gminie Morąg

Rozdział 1

Przepisy dotyczące całego opracowania

§ 1. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu miejscowości Kretowiny obejmujący obszar o w granicach określonych w Uchwale Nr XVI/204/03 Rady Miejskiej w Morągu z dnia 19 listopada 2003 roku ograniczony jest:

- od północy, wschodu i północnego – zachodu granicę stanowi brzeg jeziora Narie
- zachodnią granicę stanowią kompleksy leśne i tereny rolne
- od południa zasięg pracowania planu zamyka granica obrębu geodezyjnego Kretowiny

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

§ 2. 1. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu zabudowy rekreacyjnej, turystycznej i rolniczej w miejscowości Kretowiny w gminie Morąg 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.

2. 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		
2	Przepisy dotyczące wyodrębnionych w planie obszarów:		Rozdział 1
	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 modernizacji, 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 scaleń 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 od dróg lub terenów nie budowlanych,
- ustalonych graficznie obiektów o charakterze zabytkowym wymagających ochrony konserwatorskiej
- ustalonych graficznie zasad uzbrojenia terenu w infrastrukturę techniczną

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

- 1) RI tereny zabudowy rekreacji indywidualnej
- 2) UT tereny usług turystycznych
- 3) US tereny usług sportu i rekreacji
- 4) MN tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- 5) MR tereny zabudowy zagrodowej
- 6) R tereny rolnicze
- 7) LS tereny lasów, zadrzewień i dolesień
- 8) ZL tereny zieleni wysokiej o charakterze publicznym
- 9) ZN tereny zieleni nie urządzonej
- 10) ZNI tereny zieleni niskiej z ciągami infrastruktury technicznej
- 11) ZC tereny cmentarzy
- 12) RR tereny obsługi rybactwa
- 13) WS tereny wód powierzchniowych
- 14) tereny komunikacji, w tym:
 - a) KS tereny obsługi komunikacji (parkingi, stacje paliw)
 - c) K tereny ciągów pieszych
 - d) KK tereny ciągów pieszo-jezdných
 - e) KDW tereny dróg (ulic dojazdowych) wewnętrznych
 - f) KD tereny dróg publicznych
- 15) tereny infrastruktury technicznej, w tym:
 - a) IE energetyka
 - b) IK kanalizacja

3. Wyznaczone w rysunku planu orientacyjne linie podziału na działki mogą ulec przesunięciu z tolerancją do 2m w geodezyjnym projekcie podziału.

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

- **planie** – należy przez to rozumieć tekst stanowiący treść uchwały oraz rysunek planu,
- **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,
- **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 vegetację o powierzchni nie mniejszej niż 10 m²,
- **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 produktów 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 najwyższym elementem dachu, a poziomem terenu,
- **modernizacji budynku** — należy przez to rozumieć wszelkie prace budowlane we wnętrzu i na zewnątrz budynku zmierzające do poprawy standardu oraz wyglądu,
- **obiektach 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,
- **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.
- **obszary zagrożone osuwaniem się mas ziemnych – osuwiska** - są to ruchy masowe ziemi. Zjawiska te są związane nie tylko z działaniem sił przyrody, takich jak gwałtowne opady deszczu, lokalne wezbrania rzek, potoków czy sztormy, ale dodatkowo wiążą się z niewłaściwą działalnością człowieka, na przykład podcięciem gruntów, zwłaszcza zboczy, w trakcie prac drogowych, budowy domów i innych budowli, podczas intensywnej eksploatacji lasów, w wyniku stosowania technik strzałowych i wiertniczych w robotach ziemnych czy niewłaściwego gospodarowania na zbiornikach retencyjnych.

Rozdział 2

Przepisy dotyczące przeznaczenia terenów oraz linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu, funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania, dla których szczegółowe warunki zabudowy określone są w Rozdziale 7

§ 6. 1. Ustala się na rysunku planu liniami rozgraniczającymi tereny oznaczone symbolami **1 RI ÷ 44 RI** z podstawowym przeznaczeniem pod zabudowę rekreacji indywidualnej. Na terenach istniejącej zabudowy rekreacji indywidualnej na wydzielonych działkach plan ustala możliwość modernizacji budynków.

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

- ciągów pieszo-jezdnich;
- ciągów pieszych;
- parkingów;
- terenów sportowych;
- sieci infrastruktury technicznej.

§ 7. 1. Ustala się na rysunku planu liniami rozgraniczającymi tereny oznaczone symbolami **1 UT ÷ 15 UT** z podstawowym przeznaczeniem pod usługi turystyczne.

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

- obiektów hotelarskich;
- pensjonatów;
- obiektów usługowych;
- budynków gospodarczych;
- parkingów; ulic dojazdowych, ciągów pieszych i pieszo-jezdnich;
- sieci infrastruktury technicznej.

§ 8. 1. Ustala się na rysunku planu liniami rozgraniczającymi tereny oznaczone symbolami **1US ÷ 3 US** z podstawowym przeznaczeniem pod plaże i kąpieliska

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

- urządzeń sportowych;
- pomostów;
- slipu;
- urządzeń sanitarnych;
- sieci infrastruktury technicznej.

§ 9. 1. Ustala się na rysunku planu liniami rozgraniczającymi tereny oznaczone symbolami **1 MN ÷ 23 MN** z podstawowym przeznaczeniem pod zabudowę jednorodzinną

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

- obiektów usługowych;
- budynków gospodarczych;
- garaży, parkingów;
- ciągów pieszych;

- sieci infrastruktury technicznej.

§ 10. 1. Ustala się na rysunku planu liniami rozgraniczającymi tereny oznaczone symbolami 1 MR ÷ 15 MR z podstawowym przeznaczeniem pod zabudowę zagrodową

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

- usług agroturystycznych (dodatkowa baza noclegowa);
- budynków mieszkalnych;
- budynków gospodarczych;
- ciągów pieszych;
- sieci infrastruktury technicznej.

§ 11. 1. Wyznacza się na rysunku planu liniami rozgraniczającymi tereny oznaczone symbolami 1 ZL ÷ 19 ZL z podstawowym przeznaczeniem pod zieleni wysoką

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

- urządzeń sportowych;
- ciągów pieszo-jezdných;
- ciągów pieszych;
- sieci infrastruktury technicznej.

§ 12. 1. Wyznacza się na rysunku planu liniami rozgraniczającymi tereny oznaczone symbolami 1 R ÷ 16 R z podstawowym przeznaczeniem pod uprawy rolne

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

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

§ 13. 1. Wyznacza się na rysunku planu liniami rozgraniczającymi tereny oznaczone symbolami 1 LS ÷ 17 LS 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 na rysunku planu liniami rozgraniczającymi tereny oznaczone symbolami 1 ZN ÷ 8 ZN z podstawowym przeznaczeniem pod zieleni niską nie urządzoną

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

- ciągów pieszych;
- urządzeń sportowych;
- sieci infrastruktury technicznej.

§ 15. 1. Wyznacza się na rysunku planu liniami rozgraniczającymi tereny oznaczone symbolami 1 ZNI ÷ 3 ZNI z podstawowym przeznaczeniem pod zieleni niską z ciągami infrastruktury technicznej.

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

- ciągów pieszych;
- zatok parkingowych o nawierzchni naturalnej;
- sieci infrastruktury technicznej.

§ 16. 1. Ustala się na rysunku planu liniami rozgraniczającymi teren oznaczony symbolem 1 ZC z podstawowym przeznaczeniem pod cmentarz zamknięty.

§ 17. 1. Ustala się na rysunku planu liniami rozgraniczającymi teren oznaczony symbolem 1 RR z podstawowym przeznaczeniem pod urządzenia obsługi rybactwa

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

- pomostów do cumowania łodzi rybackich;
- hangaru na sprzęt rybacki.

§ 18. 1. Ustala na rysunku planu liniami rozgraniczającymi tereny oznaczone symbolami 1 WS ÷ 4 WS z podstawowym przeznaczeniem pod wody otwarte (zbiorniki wodne, stawy, jezioro)

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

- pomostów,
- kąpielisk.

§ 19. 1. Ustala na rysunku planu liniami rozgraniczającymi tereny oznaczone symbolami 1 KS ÷ 4KS z podstawowym przeznaczeniem pod parkingi

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

- ciągów pieszych;
- obiektów małej architektury;
- sieci infrastruktury technicznej
- zieleni o charakterze izolacyjnym.

§ 20. 1. Ustala na rysunku planu liniami rozgraniczającymi tereny oznaczone symbolem K podstawowym przeznaczeniem pod ciągi piesze

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 dopuszcza się realizację:
- sieci infrastruktury technicznej

§ 21. 1. Wyznacza się ustalone na rysunku planu liniami rozgraniczającymi tereny oznaczone symbolami KK 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 infrastruktury technicznej.

§ 22. 1. Wyznacza się ustalone na rysunku planu liniami rozgraniczającymi tereny oznaczone symbolami 1 KDW + 17 KDW z podstawowym przeznaczeniem pod ulice dojazdowe wewnętrzne

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 dopuszcza się realizację:
- nawierzchni utwardzonych;
 - oświetlenia;
 - sieci infrastruktury technicznej.

§ 23. 1. Wyznacza się ustalone na rysunku planu liniami rozgraniczającymi tereny oznaczone symbolami 1 KD ÷ 3 KD z podstawowym przeznaczeniem pod drogi publiczne

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 dopuszcza się realizację:
- nawierzchni utwardzonych;
 - oświetlenia;
 - sieci infrastruktury technicznej poza pasem drogowym.

§ 24. 1. Wyznacza się ustalone na rysunku planu liniami rozgraniczającymi tereny oznaczone symbolami 1 IK ÷ 10 IK z podstawowym przeznaczeniem pod urządzenia przepompowni ścieków. Projektowane urządzenia infrastruktury technicznej określają zasady uzbrojenia terenu i w projektach technicznych mogą ulec przesunięciu.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 dopuszcza się realizację:
- zieleni o funkcji izolacyjnej.

§ 25. Wyznacza się ustalone na rysunku planu liniami rozgraniczającymi tereny oznaczone symbolami 1 IE ÷ 6 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:

- realizacji nowej zabudowy, która musi być wkomponowana w istniejący krajobraz oraz nawiązywać do cech architektury regionalnej (materiały tradycyjne jak kamień, cegła, drewno, dachy wysokie o nachyleniu połaci 35-45°, kryte dachówka ceramiczną czerwoną lub materiałem dachówko podobnym w odcieniu czerwieni). Wysokość budynków do 2 kondygnacji, w tym użytkowe poddasze.
- realizacji przekształceń terenów z uwzględnieniem istniejącego zagospodarowania oraz kształtowanie atrakcyjnej przestrzeni, w tym przestrzeni publicznej realizowanej w sąsiedztwie zabudowy w ciągach komunikacyjnych, placach i zespołach zieleni parkowej (ZL).

§ 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:

- Cały teren objęty opracowaniem planu położony jest na Narieńskim Obszarze Chronionego Krajobrazu na którym obowiązują rygory ustalone Rozporządzeniem nr 54 Wojewody Wamińskiego – Mazurskiego z dnia 10 listopada 2005r. (Dz. Urz. Woj. Wamińsko-Mazurskiego nr 175 z 2005r. poz.1951);
- Objęte ochroną Konserwatorską Stanowisko archeologiczne położone na terenie 3 LS;
- Ustala się konieczność dokonywania uzgodnień konserwatorskich dla prac budowlanych polegających na przebudowie, rozbudowie lub rozbiorce obiektów wybudowanych przed 1945 rokiem.

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 K, KK, KDW, KD;
- tereny usług oznaczone na rysunku planu symbolami 1 US ÷ 4 US;
- tereny zieleni oznaczone na rysunku planu symbolami 1 ZL ÷ 18 ZL, 1 ZC;
- tereny wód powierzchniowych oznaczone na rysunku planu symbolami 1 WS ÷ 4 WS;

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, a także dotyczące przekształceń obszarów zdegradowanych.

§ 28. Na terenie wyznaczonej strefy ochrony jeziora, ustala się zakaz realizacji nowej zabudowy na terenie 100m pasa terenu od brzegu jeziora Narie zgodnie z Rozporządzeniem nr 54 z dnia 10 listopada 2005r. Wojewody Warmińsko-Mazurskiego.

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

§ 30. 1. Na terenie objętym planem występują obszary zagrożone osuwaniem się mas ziemnych. Są to tereny wyniesień, skarp, stromych stoków itp.

2. występują na terenach oznaczonych symbolami: 1 UT, 10 UT, 11UT, 14UT, 7MR, 11R, 12R, 14R, 9 – 10 MN, 13MN. Są to w większości tereny zagospodarowane zielenią lub zabudowane.
3. wskazane jest zagospodarowanie terenu zielenią trwałą (darń), zadrzewienie, lub pozostawienie ich w dotychczasowym użytkowaniu jeżeli jest to teren zalesiony. Uzupełnianie zabudowy w rejonie obszaru zagrożonego osuwaniem się mas ziemnych winno być poprzedzone badaniami geologicznymi i działaniami w kierunku zabezpieczenia przed występującym zagrożeniem.

§ 31. Na terenie objętym planem występuje teren zdegradowany po osadnikach byłej oczyszczalni ścieków, który wymaga rekultywacji i badań pod kątem możliwości stałego przebywania ludzi na tym terenie. Wyniki badań przesadzą o możliwości zagospodarowania terenu na usługi turystyczne z parkingiem, czy na sam parking.

Rozdział 6

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

§ 32. 1. Z zastrzeżeniem lokalnych przewężeń ustalonych liniami rozgraniczającymi na rysunku planu ustala się następujące minimalne szerokości pasa terenów w liniach rozgraniczających ulic i dróg oznaczonych na rysunku planu:

- symbolem **1KD – 2KD** szerokość w liniach rozgraniczających 15m, **3KD** szerokość w liniach rozgraniczających 12m – droga powiatowa klasy technicznej - L wymagająca modernizacji do parametrów klasy L - jedna jezdnia szer. 6m.
- symbolem **1KDW – 17 KDW** szerokość w liniach rozgraniczających 8m – 12m
- 2. Na terenach, o których mowa w ust. 1. dopuszcza się realizację:
 - nasypów drogowych związanych z realizacją dróg
 - zatok przystanków autobusowych
 - chodników
 - ścieżek rowerowych
 - ciągów zieleni izolacyjnej
 - sieci i urządzeń infrastruktury technicznej na warunkach, o których mówią przepisy szczególne.
- 3. dla ciągów pieszo – jezdnych oznaczonych symbolem **KK** ustala się szerokość 4,5m – 6m; nawierzchnię naturalną – żwirową, trawiastą, z utwardzeniem na skłonach spadków powyżej 5%.
- 4. dla ciągów pieszych oznaczonych symbolem **K** ustala się szerokość ok. 4m; nawierzchnię naturalną - trawiastą

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

- Zaopatrzenie w wodę zabudowy na półwyspie Kretowiny odbywa się z ujęcia wody „Maliniak”. zlokalizowanego przy mieście Morąg.
- Jesienią 2005r. zrealizowano sieć wodociagową Ø160mm przesyłową z kierunku Morąga (z ujęcia „Maliniak”) poprzez miejscowość Bogaczewo.
- Nastąpiło przełączenie zasilania wsi i półwyspu Kretowiny do powyższej sieci, która stanowi obecnie główną magistralę wodociagową.
- Wzdłuż drogi powiatowej na półwyspie Kretowiny zrealizowano sieć wodociagową przesyłową Ø160mm. Sieć tą włączono do istniejącej na półwyspie sieci rozdzielczej.
- Wszystkie istniejące obiekty na półwyspie zaopatrywane są w wodę poprzez główne sieci przesyłowe o średnicach: Ø110, Ø90, Ø65mm. Przesyłowa i rozdzielcza sieć wodociagowa zaopatrzone są w hydranty p.poż.
- Wieś Kretowiny jest obecnie zasilana tylko z ujęcia wody „Maliniak”. Zlikwidowane zostanie połączenie ze studnią wierconą w Żabim Rogu, natomiast istniejąca sieć wodociagowa Ø90PVC będzie wykorzystana do zasilania Żabiego Rogu z ujęcia wody Maliniak.
- Sieci te zaopatrują w wodę wszystkie obiekty turystyczne.
- Utrzymuje się przebieg głównych magistrali wodociagowych prowadzonych przez tereny oznaczone symbolami: ZL, UT, MN, US, R.
- Projektowaną sieć wodociagową należy prowadzić w liniach rozgraniczających dróg i ulic.
- W przebiegu sieci należy dążyć do utworzenia pierścieniowego układu wodociagów.

- Ilość dostarczanej wody dla poszczególnych typów zabudowy określa „Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z 14 stycznia 2002r. w sprawie określenia przeciętnych norm zużycia wody” z późniejszymi zmianami.

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

- Teren półwyspu Kretowiny jest w całości skanalizowany. Kanalizacja sanitarna obejmuje opaskowo cały półwysep. Powyższą sieć adaptuje się.
- Ścieki z terenu zainwestowania odprowadzane są na oczyszczalnię ścieków w Morągu.
- Utrzymuje się nowo zrealizowaną sieć kanalizacji sanitarnej zbiorczej, przesyłowej wraz z obiektami przepompowni zbiorczych.
- Utrzymuje się rozdzielczy system kanalizacji sanitarnej.
- Utrzymuje się przebiegi głównych kolektorów kanalizacji sanitarnej przechodzących przez tereny o symbolach: RI, UT, ZL, ZNI, KK.
- Utrzymuje się istniejące przepompownie o symbolach 1IK, 2IK, 4 IK, 6 IK, 10IK.
- Oczyszczalnia ścieków na półwyspie Kretowiny ulega likwidacji. Na jej terenie zrealizowano zbiorczą przepompownię ścieków (2IK).
- - projektuje się przebiegi kanalizacji sanitarnej przez tereny: UT, ZL, RI, MR, MN, R.
- Projektuje się przepompownie ścieków w terenach o symbolach: 3 IK, 5 IK, 7IK, 8IK, 9IK.
- Projektuje się skanalizowanie wszystkich nowoprojektowanych działek siecią kanalizacji sanitarnej grawitacyjnej i częściowo tłocznej wraz z przepompowniami indywidualnymi na działkach.
- Wszystkie dotychczas nie skanalizowane obiekty zostaną włączone do nowo projektowanej sieci kanalizacji sanitarnej
- Przewiduje się realizację przepompowni zbiorczych w technologii bezskratkowej.
- Na terenach objętych planem nie przewiduje się innych rozwiązań utylizacji ścieków.

§ 35. 1. W zakresie elektroenergetyki ustala się :

- Zaopatrzenie w energię elektryczną zabudowy na półwyspie Kretowiny odbywa się z linii terenowej SN 15 kV relacji GPZ Morąg – Żabi Róg - GPZ Miłakowo promieniowym odgałęzieniem napowietrzno – kablowym postępującym w głąb półwyspu. Przekroje i długości linii zapewniają dostawę energii na poziomie napięcia SN 15 kV o dobrych parametrach. Utrzymuje się przebieg napowietrznych linii SN 15 kV wraz ze strefami uciążliwości przez tereny oznaczone na rysunku planu symbolami:
- dopuszcza się korekty trasy linii SN 15kV (o której mowa w pkt. 1) 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.
- utrzymuje się lokalizację stacji transformatorowych gabarytowych na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1 IE- 2IE i stacji transformatorowych słupowych nie wymagających wyznaczonych działek

2. projektuje się:

- rozbudowę sieci promieniowej SN 15 kV napowietrzno kablowej z docelowym dążeniem, w miarę postępu zainwestowania, do stworzenia pętli rozdzielczej umożliwiającej zasilanie istniejących i projektowanych stacji transformatorowych w pierścieniu otwartym pomiędzy GPZ Morąg i GPZ Miłakowo co poprawi pewność zasilania odbiorców. W opracowaniu nawiązano do wcześniejszych ustaleń MPZP opracowanych w 1997 roku.
- W miarę postępu zainwestowania terenów położonych po północnej stronie torów kolejowych i zachodniej stronie drogi Żabi Róg – Kretowiny istnieje możliwość wybudowania powiązania LSN 15 kV bezpośrednio z linii Morąg – Żabi Róg – Miłakowo na wysokości kolonii Bogaczewo (poza rysunkiem planu- oznaczono kolorem niebieskim)
- Na skutek zmian sposobu wykorzystania terenów po zlikwidowanych ośrodkach wypoczynkowych sieć NN zasilająca te obiekty wymaga przebudowy po uzyskaniu nowych warunków przyłączenia u administratora sieci
- projektuje się lokalizację stacji transformatorowych 15/0,4 kV w terenach o symbolach 3 IE – 6IE.

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.

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

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

§ 38. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1 RI – 40 RI, 44 RI ustala się możliwość modernizacji i uzupełnień istniejącej zabudowy przy zachowaniu następujących warunków:

- maksymalna wysokość budynku do 2 kondygnacji naziemnych, w tym użytkowe poddasze;
- powiększenie rzutu poziomego budynku nie może przekroczyć 10% rzutu istniejącego budynku;
- materiał ścian tradycyjny (drewno, cegła, tynk, kamień), pokrycie dachu dachówką w kolorze czerwieni;

- wysokość budynku nie może przekroczyć 7m od powierzchni terenu do kalenicy głównej;
- z uwagi na dużą intensywność zabudowy wydzielone działki mogą być grodzone płotami o wysokości do 1m, ażurowymi z materiałów naturalnych, drewno, metal, żywopłot itp. Dopuszcza się podmurówkę z kamienia, cegły itp.

§ 39. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **41 RI – 43 RI** 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 naziemnych, w tym użytkowe poddasze;
- materiał ścian tradycyjny (drewno, cegła, tynk, kamień), pokrycie dachu dachówką w kolorze czerwieni;
- nachylenie połaci dachowych 35 – 45°;
- wysokość budynku nie może przekroczyć 7m od powierzchni terenu do kalenicy głównej;
- intensywność zabudowy nie może przekroczyć 0,2 (20%) powierzchni działki;
- powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza niż 80%, powierzchni działki;
- płoty od frontu działki muszą być wykonane z materiałów naturalnych, drewno, kamień, cegła, metal, żywopłot, postuluje się o wykonanie ogrodzeń w formie ażurowej, nie wskazane jest grodzenie murem.

§ 40. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1 MN, 5MN, 14 MN** ustala się możliwość modernizacji i uzupełnień istniejącej zabudowy przy zachowaniu następujących warunków:

- uzupełnianie zabudowy może być realizowane przy zachowaniu istniejących linii zabudowy;
- maksymalna wysokość budynku do 2 kondygnacji naziemnych, w tym użytkowe poddasze;
- nachylenie połaci dachowych 35 – 45°;
- materiał ścian tradycyjny (drewno, cegła, tynk, kamień), pokrycie dachu dachówką w kolorze czerwieni;
- wysokość budynku nie może przekroczyć 9 m od powierzchni terenu do kalenicy głównej;
- ustala się możliwość realizacji jednokondygnacyjnych budynków gospodarczych o architekturze nawiązującej do istniejącej zabudowy, dachy dwuspadowe, kryte dachówką w kolorze czerwieni, materiał ścian tradycyjny;
- intensywność zabudowy nie może przekroczyć 0,3 (30%) powierzchni działki;
- powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza niż 70% powierzchni działki;

§ 41. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **6 MN – 12 MN, 15MN – 23 MN** ustala się następujące warunki realizacji nowej zabudowy:

- zabudowa może być realizowana z zachowaniem nieprzekraczalnych linii zabudowy wyznaczonych od ulic dojazdowych;
- uzupełnianie zabudowy może być realizowane przy zachowaniu istniejących linii zabudowy;
- maksymalna wysokość budynku do 2 kondygnacji naziemnych, w tym użytkowe poddasze;
- materiał ścian tradycyjny (drewno, cegła, tynk, kamień), pokrycie dachu dachówką w kolorze czerwieni;
- nachylenie połaci dachowych 35 – 45°, kalenica główna równoległa lub prostopadła do drogi;
- wysokość budynku nie może przekroczyć 9m od powierzchni terenu do kalenicy głównej;
- ustala się możliwość realizacji jednokondygnacyjnych budynków gospodarczych o architekturze nawiązującej do istniejącej zabudowy, dachy dwuspadowe, kryte dachówką w kolorze czerwieni, materiał ścian tradycyjny;
- intensywność zabudowy nie może przekroczyć 0,3 (30%) powierzchni działki;
- powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza niż 75%, powierzchni działki;
- płoty od frontu działki muszą być wykonane z materiałów naturalnych, drewno, kamień, cegła, metal, żywopłot, postuluje się o wykonanie ogrodzeń w formie ażurowej, nie wskazane jest grodzenie murem.

§ 42. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **2 MN – 4 MN, 13 MN** ustala się następujące warunki realizacji nowej i modernizacji istniejącej zabudowy:

- zabudowa może być realizowana z zachowaniem nieprzekraczalnych linii zabudowy wyznaczonych od ulic dojazdowych
- maksymalna wysokość budynku do 2 kondygnacji naziemnych, w tym użytkowe poddasze;
- materiał ścian tradycyjny (drewno, cegła, tynk, kamień), pokrycie dachu dachówką w kolorze czerwieni;
- nachylenie połaci dachowych 35 – 45°, kalenica główna równoległa lub prostopadła do drogi;
- wysokość budynku nie może przekroczyć 9m od powierzchni terenu do kalenicy głównej;
- ustala się możliwość realizacji jednokondygnacyjnych budynków gospodarczych o architekturze nawiązującej do istniejącej zabudowy, dachy dwuspadowe, kryte dachówką w kolorze czerwieni, materiał ścian tradycyjny;
- intensywność zabudowy nie może przekroczyć 0,3 (30%) powierzchni działki;
- powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza niż 75% powierzchni działki

§ 43. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1 MR - 4 MR, 6 MR, 8MR, 11 MR - 14 MR** ustala się możliwość modernizacji 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 naziemnych, w tym użytkowe poddasze;
- nachylenie połaci dachowych 35 – 45°;
- materiał ścian tradycyjny (drewno, cegła, tynk, kamień), pokrycie dachu dachówką w kolorze czerwieni;
- wysokość budynku nie może przekroczyć 9 m od powierzchni terenu do kalenicy głównej;
- ustala się możliwość realizacji jednokondygnacyjnych budynków gospodarczych o architekturze nawiązującej do istniejącej zabudowy, dachy dwuspadowe, kryte dachówką w kolorze czerwieni, 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;

§ 44. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **5 MR, 7 MR, 9MR – 10 MR, 15MR** 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 naziemnych, w tym użytkowe poddasze;
- nachylenie połaci dachowych 35 – 45°, kalenica główna równoległa do drogi;
- materiał ścian tradycyjny (drewno, cegła, tynk, kamień), pokrycie dachu dachówką w kolorze czerwieni;
- wysokość budynku nie może przekroczyć 9 m od powierzchni terenu do kalenicy głównej;
- ustala się możliwość realizacji jednokondygnacyjnych budynków gospodarczych o architekturze nawiązującej do istniejącej zabudowy, dachy dwuspadowe, kryte dachówką w kolorze czerwieni, 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;

§ 45. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1 US – 3 US** 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 systemu kanalizacji sanitarnej

§ 46. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1 ZL – 19 ZL** ustala się, że są to tereny przestrzeni publicznej wyłączone z zabudowy kubaturowej. Dla terenów tych ustala się następujące warunki:

- są to tereny otwarte, na których obowiązuje zakaz grodzenia, przegradzania, muszą stanowić ciągi ogólnodostępne wokół jeziora, lub tereny otwarte równoważące zbyt intensywną istniejącą zabudowę rekreacji indywidualnej. Wskazane jest w maksymalnym stopniu zachowanie istniejących drzewostanów;

§ 47. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1 UT – 5 UT, 7 UT** ustala się możliwość modernizacji 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 naziemnych, w tym użytkowe poddasze;
- materiał ścian tradycyjny (drewno, cegła, tynk, kamień), pokrycie dachu dachówką w kolorze czerwieni;
- nachylenie połaci dachowych 35 – 45°;
- ustala się możliwość realizacji jednokondygnacyjnych budynków gospodarczych o architekturze nawiązującej do istniejącej zabudowy, dachy dwuspadowe, kryte dachówką w kolorze czerwieni, materiał ścian tradycyjny
- wysokość budynku nie może przekroczyć 9m od powierzchni terenu do kalenicy głównej;
- intensywność zabudowy nie może przekroczyć 0,4 (40%) powierzchni działki;
- powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza niż 65% powierzchni działki;

§ 48. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **8 UT** ustala się następujące warunki realizacji nowej zabudowy i modernizacji istniejącej zabudowy:

- zabudowa może być realizowana z zachowaniem nieprzekraczalnych linii zabudowy wyznaczonych od ulic dojazdowych
- wskazane jest zachowanie przynajmniej 40% istniejącej powierzchni parkingowej;
- od strony nowej zabudowy należy zabezpieczyć ciąg zieleni o charakterze izolacyjnym;
- zabudowa może być realizowana z zachowaniem nieprzekraczalnych linii zabudowy wyznaczonych od ulic dojazdowych;
- maksymalna wysokość budynku do 2 kondygnacji naziemnych, w tym użytkowe poddasze;
- materiał ścian tradycyjny (drewno, cegła, tynk, kamień), pokrycie dachu dachówką w kolorze czerwieni;
- nachylenie połaci dachowych 35 – 45°, kalenica główna równoległa do drogi;
- ustala się możliwość realizacji jednokondygnacyjnych budynków gospodarczych o architekturze nawiązującej do istniejącej zabudowy, dachy dwuspadowe, kryte dachówką w kolorze czerwieni, materiał ścian tradycyjny;
- wysokość budynku nie może przekroczyć 9m od powierzchni terenu do kalenicy głównej;
- intensywność zabudowy nie może przekroczyć 0,5 (50%) powierzchni działki;
- powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza niż 35% powierzchni działki;

§ 49. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **9 UT – 11 UT, 14 UT** 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 naziemnych, w tym użytkowe poddasze;
- materiał ścian tradycyjny (drewno, cegła, tynk, kamień), pokrycie dachu dachówką w kolorze czerwieni;
- nachylenie połaci dachowych 35 – 45°, kalenica główna równoległa do drogi;
- ustala się możliwość realizacji jednokondygnacyjnych budynków gospodarczych o architekturze nawiązującej do istniejącej zabudowy, dachy dwuspadowe, kryte dachówką w kolorze czerwieni, materiał ścian tradycyjny;

- wysokość budynków mieszkalnych (hotel, pensjonatów) i usługowych nie może przekroczyć 10m od powierzchni terenu do kalenicy głównej;
- na własnym terenie należy zabezpieczyć miejsca parkingowe;
- intensywność zabudowy nie może przekroczyć 0,5 (50%) powierzchni działki;
- powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza niż 50% powierzchni działki;

§ 50. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **6 UT; 13 UT** ustala się następujące warunki realizacji nowej zabudowy:

- nowa zabudowa może być realizowana z zachowaniem nieprzekraczalnych linii zabudowy wyznaczonych od ulic dojazdowych
- należy zachować część istniejącego karawaningu i pola namiotowego;
- zabudowa może być realizowana z zachowaniem nieprzekraczalnych linii zabudowy wyznaczonych od ulic dojazdowych;
- maksymalna wysokość budynku do 2 kondygnacji naziemnych, w tym użytkowe poddasze;
- materiał ścian tradycyjny (drewno, cegła, tynk, kamień), pokrycie dachu dachówką w kolorze czerwieni;
- nachylenie połaci dachowych 35 – 45°, kalenica główna równoległa do drogi;
- ustala się możliwość realizacji jednokondygnacyjnych budynków gospodarczych o architekturze nawiązującej do istniejącej zabudowy, dachy dwuspadowe, kryte dachówką w kolorze czerwieni, materiał ścian tradycyjny;
- wysokość budynków mieszkalnych (hotel, pensjonatów) i usługowych nie może przekroczyć 10m od powierzchni terenu do kalenicy głównej;
- na własnym terenie należy zabezpieczyć miejsca parkingowe;
- intensywność zabudowy nie może przekroczyć 0,5 (50%) powierzchni działki;
- powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza niż 50% powierzchni działki;

§ 51. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **15 UT** ustala się następujące warunki realizacji nowej zabudowy:

- zabudowa może być realizowana z zachowaniem nieprzekraczalnych linii zabudowy wyznaczonych od ulic dojazdowych;
- jest to teren po byłej oczyszczalni ścieków, przed przystąpieniem do inwestycji należy wykonać badania określające przydatność terenu do stałego przebywania ludzi. Jest to warunek realizacji zabudowy turystycznej. W przypadku gdy zabudowa mogłaby być realizowana, należy zachować następujące warunki:
- maksymalna wysokość budynku do 2 kondygnacji naziemnych, w tym użytkowe poddasze;
- materiał ścian tradycyjny (drewno, cegła, tynk, kamień), pokrycie dachu dachówką w kolorze czerwieni;
- nachylenie połaci dachowych 35 – 45°, kalenica główna równoległa do drogi;
- ustala się możliwość realizacji jednokondygnacyjnych budynków gospodarczych o architekturze nawiązującej do istniejącej zabudowy, dachy dwuspadowe, kryte dachówką w kolorze czerwieni, materiał ścian tradycyjny;
- wysokość budynków mieszkalnych (hotel, pensjonatów) i usługowych nie może przekroczyć 10m od powierzchni terenu do kalenicy głównej;
- powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza niż 50%, powierzchni działki;
- na terenie należy przewidzieć parking na około 100 miejsc parkingowych samochodów osobowych i 2 autokary;
- od strony zabudowy turystycznej należy zabezpieczyć ciąg zieleni o charakterze izolacyjnym;
- w przypadku gdy wyniki badań będą negatywne dla zabudowy cały teren należy przeznaczyć na parking dla samochodów osobowych i autokarów, z wprowadzeniem zieleni i elementów małej architektury;

§ 52. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1 RR** ustala się możliwość modernizacji istniejącej zabudowy przy zachowaniu następujących warunków:

- wysokość budynku jedna kondygnacja, dach dwuspadowy kryty dachówką w kolorze czerwieni, materiał ścian tradycyjny (drewno, tynki, kamień cegła);
- ustala się możliwość realizacji pomostu do cumowania łodzi rybackich;

§ 53. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1 ZN – 3 ZN, 1 ZNI – 3 ZNI** ustala się użytkowanie jako zieleni nie urządzonej z przewagą zieleni niskiej, na której obowiązuje zakaz zabudowy kubaturowej.

§ 54. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1 LS – 16 LS** ustala się zakaz zabudowy kubaturowej. Są to kompleksy leśne, które powinny być objęte planem urządzania lasu.

§ 55. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1 R – 16 R** ustala się możliwość realizacji siedliska rolniczego przy zachowaniu następujących warunków:

- położenie poza strefą ochrony jeziora Narie;
- zabudowa może być realizowana z zachowaniem nieprzekraczalnych linii zabudowy wyznaczonych od ulic dojazdowych;
- 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 naziemnych, w tym użytkowe poddasze;
- nachylenie połaci dachowych 35 – 45°, kalenica główna równoległa do drogi;
- materiał ścian tradycyjny (drewno, cegła, tynk, kamień), pokrycie dachu dachówką w kolorze czerwieni;
- wysokość budynku nie może przekroczyć 9m od powierzchni terenu do kalenicy głównej;
- ustala się możliwość realizacji jednokondygnacyjnych budynków gospodarczych o architekturze nawiązującej do istniejącej zabudowy, dachy dwuspadowe, kryte dachówką w kolorze czerwieni, 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;

Rozdział 8

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

§ 56. Zgodnie z art. 15 ust.2 pkt.12, ustawy z dnia 27 marca 2003r. 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 %
1RI – 44 RI	15%
1UT – 15 UT	20%
Pozostałe tereny	0%

Rozdział 10


Przepisy końcowe

§ 57. Przeznacza się na cele nierolnicze grunty rolne pochodzenia mineralnego IV klasy bonitacyjnej na terenie projektowanej zabudowy mieszkalnej jednorodzinnej i rekreacji indywidualnej oraz usług turystycznych wraz z niezbędną obsługą komunikacyjną o łącznej powierzchni 22,4914ha. Ogółem projektem planu objęte są grunty o powierzchni ok. 240 ha, grunty nie objęte wnioskiem rolnym stanowią tereny objęte planami miejscowymi, które straciły moc na podstawie art. 67 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. o zagospodarowaniu przestrzennym, tereny upraw rolnych pozostawione w dotychczasowym użytkowaniu oraz tereny niskich klas bonitacyjnych kl V i VI i nieużytków.

§ 58. Wykonanie Uchwały powierza się Burmistrzowi Morąga

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

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

PRZEWODNICZĄCY
RADY MIEJSKIEJ

Mariusz Chyliński