

Projekt

z dnia 19 października 2023 r.
Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W MORĄGU**

z dnia 2023 r.

w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu w obrębie Bogaczewo w gminie Morąg zatwierdzonego uchwałą Rady Miejskiej w Morągu nr XXX/490/09 dnia 29 marca 2009 r.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jedn. Dz. U. z 2023 r. poz. 40 z późn. zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jedn. Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.), w związku z uchwałą nr XXXVI/503/22 Rady Miejskiej w Morągu z dnia 29 kwietnia 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu w obrębie Bogaczewo w gminie Morąg zatwierdzonego uchwałą Rady Miejskiej w Morągu nr XXX/490/09 dnia 29 marca 2009 r. zmienioną uchwałą nr XLVIII/635/23 Rady Miejskiej w Morągu z dnia 31 marca 2023 r. oraz uchwałą nr LIII/683/23 Rady Miejskiej w Morągu z dnia 29 września 2023 r., stwierdzając, że niniejszy plan nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Morąg obszar miasta i tereny wiejskie”, przyjętego uchwałą Nr XXI/193/00 z dnia 14 czerwca 2000 Rady Miejskiej w Morągu (z późn. zm.¹⁾), Rada Miejska w Morągu uchwala, co następuje:

**Rozdział 1.
Przepisy ogólne**

§ 1. 1. Uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu w obrębie Bogaczewo w gminie Morąg zatwierdzonego uchwałą Rady Miejskiej w Morągu nr XXX/490/09 dnia 29 marca 2009 r., zwaną dalej „planem”, której granice zostały określone na rysunku planu.

2. Plan składa się z części tekstowej stanowiącej część uchwały wraz z następującymi załącznikami:

- 1) załącznik nr 1 – rysunek planu, stanowiący część graficzną ustaleń planu, wykonany na mapie katastralnej, w skali 1:1000, zawierający legendę rysunku planu oraz wyrys ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Morąg obszar miasta i tereny wiejskie;
- 2) załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych;
- 3) załącznik nr 3 – rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag do projektu planu;
- 4) załącznik nr 4 – dane przestrzenne miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmujące lokalizację przestrzenną obszaru objętego aktem w postaci wektorowej w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych, atrybuty zawierające informacje o akcie oraz część graficzną aktu w postaci cyfrowej reprezentacji z nadaną georeferencją w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych, zapisane w formie elektronicznej.

¹⁾ Zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Morąg obszar miasta i tereny wiejskie zostały wprowadzone: Uchwałą nr I/680/06 Rady Miejskiej w Morągu z dnia 26 lipca 2006 roku, Uchwałą nr XV/227/07 Rady Miejskiej w Morągu z dnia 27 grudnia 2007 roku, uchwałą nr XXI/354/08 Rady Miejskiej w Morągu z dnia 26 czerwca 2008 roku, uchwałą nr L/797/14 Rady Miejskiej w Morągu z dnia 7 listopada 2014 roku, Uchwałą nr XL/617/18 Rady Miejskiej w Morągu z dnia 29 marca 2018 roku, Uchwałą nr XIV/238/20 Rady Miejskiej w Morągu z dnia 07 lutego 2020 roku, następnie zarządzeniem zastępczym Wojewody Warmińsko-Mazurskiego z dnia 11 grudnia 2020 r. znak: WIN-I.742.117.5.2020 oraz zarządzeniem zastępczym Wojewody Warmińsko-Mazurskiego z dnia 9 grudnia 2022 r. znak: WIN-I.742.117.6.2022.

§ 2. Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć, dach lub stropodach o spadku do 12 stopni;
- 2) **działce budowlanej** – należy przez to rozumieć działkę budowlaną w rozumieniu ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 3) **elementach wyposażenia miejskiego** – należy przez to rozumieć elementy zagospodarowania, takie jak: siedziska, ławki, zegary uliczne, latarnie, lampy oświetleniowe, stojaki rowerowe, pergole, barierki uliczne, słupki i ograniczniki parkowania na chodnikach, donice, słupy informacyjno–ogłoszeniowe wykorzystywane przez władze gminy do promocji i informowania mieszkańców o ważnych dla gminy wydarzeniach;
- 4) **gospodarstwie rolnym** – należy przez to rozumieć gospodarstwo rolne w rozumieniu ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. kodeks cywilny;
- 5) **infrastrukturze technicznej** – należy przez to rozumieć uzbrojenie terenu, o którym mowa w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 6) **intensywności zabudowy** - należy przez to rozumieć wskaźnik, o którym mowa w art. 15 ust.2 pkt 6 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 7) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć linię zabudowy wyznaczoną na rysunku planu, poza którą nie mogą być wysunięte nadziemne części nowych budynków, z wyłączeniem: schodów, ramp wejściowych, werand i podcieni, wykuszy, balkonów, ryzalitów, gzymsów, okapów, ocieplenia wraz z tynkiem wykonanych na istniejących budynkach, ganków, wiatrołapów wysuniętych przed linię do 1,5 m;
- 8) **obszarze planu** - należy przez to rozumieć obszar objęty granicami planu;
- 9) **pasie ochrony funkcyjnej** – należy przez to rozumieć korytarz wzdłuż istniejących i projektowanych napowietrznych linii elektroenergetycznych, w granicach którego obowiązują ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenu, wynikające z ustaleń planu oraz przepisów odrębnych;
- 10) **pomostach** – należy przez to rozumieć urządzenia umożliwiające korzystanie z wód, w szczególności dla celów rekreacyjnych lub do przybijania, cumowania i postoju jachtów oraz innych małych jednostek pływających, w formie platformy opartej na podporach, wychodzącej z brzegu lub skarpy brzegowej na jezioro;
- 11) **powierzchni biologicznie czynnej** - należy przez to rozumieć teren biologicznie czynny według rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;
- 12) **powierzchni zabudowy** - należy przez to rozumieć wskaźnik będący ilorazem sumy powierzchni terenów zajętych przez budynki w stanie wykończonym, wyznaczonych przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi budynków, do powierzchni działki budowlanej wyrażony w %;
- 13) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć obowiązujące przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi;
- 14) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć ustalony w planie przeważający, tj. odnoszący się do więcej niż 51% powierzchni działki budowlanej lub działki nie przeznaczonej do zabudowy, sposób zagospodarowania w obrębie terenu wyznaczonego liniami rozgraniczającymi;
- 15) **teren** - należy przez to rozumieć fragment obszaru planu o ustalonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem służącym identyfikacji ustaleń w tekście planu;
- 16) **urządzeniach wodnych** - należy przez to rozumieć urządzenia wodne, o których mowa w ustawie z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne;
- 17) **wysokości budynków** - należy przez to rozumieć wysokość o jakiej mowa w rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.
- 18) **zabudowie letniskowej** – należy przez to rozumieć zabudowę rekreacji indywidualnej, o której mowa w rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;

19) **zabudowie zagrodowej** – należy przez to rozumieć zabudowę zagrodową w rozumieniu ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych;

20) **zabudowie związanej z rolnictwem** – należy przez to rozumieć zabudowę zagrodową w rozumieniu ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych.

§ 3. 1. Ustaleniami obowiązującymi na rysunku planu są następujące oznaczenia graficzne i tekstowe:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) numer i symbol przeznaczenia terenów;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 5) obiekty zabytkowe objęte ochroną w planie;
- 6) strefy ochrony stanowisk archeologicznych;
- 7) strefa 50 m od granicy terenu o przeznaczeniu podstawowym CZ,
- 8) strefa 150 m od granicy terenu o przeznaczeniu podstawowym CZ.
- 9) pas ochrony funkcyjnej linii elektroenergetycznej średniego napięcia SN15kV;
- 10) symbol identyfikujący podstawowe przeznaczenie terenu:
 - a) MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) MN-U - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług,
 - c) MW – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
 - d) ML - tereny zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej,
 - e) U - tereny usług,
 - f) US - tereny usług sportu i rekreacji,
 - g) UT - tereny usług turystyki,
 - h) RZ - tereny zabudowy związanej z rolnictwem,
 - i) RZM - tereny zabudowy zagrodowej,
 - j) RA - tereny akwakultury i obsługi rybactwa,
 - k) CZ - tereny cmentarzy zamkniętych,
 - l) ZB – tereny plaży
 - m) ZP – tereny zieleni urządzonej,
 - n) ZN - tereny zieleni naturalnej,
 - o) L - tereny lasów,
 - p) WS - tereny wód powierzchniowych śródlądowych,
 - q) I - tereny infrastruktury technicznej,
 - r) KDZ - tereny komunikacji drogowej publicznej, tereny dróg zbiorczych,
 - s) KDL - tereny komunikacji drogowej publicznej, tereny dróg lokalnych,
 - t) KDD - tereny komunikacji drogowej publicznej, tereny dróg dojazdowych,
 - u) KD-KP – tereny komunikacji drogowej publicznej lub komunikacji pieszo – rowerowej,
 - v) KOP - tereny obsługi komunikacji, tereny parkingu,
 - w) KR - tereny komunikacji drogowej wewnętrznej.

2. Oznaczenia występujące na rysunku planu obowiązujące na podstawie przepisów odrębnych:

- 1) stanowiska archeologiczne;
 - 2) Lokalny Zbiornik Wód Podziemnych nr 207 – Morağ;
 - 3) Narieński Obszar Chronionego Krajobrazu.
3. Pozostałe oznaczenia występujące na rysunku planu mają charakter informacyjny, w szczególności:
- 1) działki ewidencyjne;
 - 2) budynki;
 - 3) przebieg linii elektroenergetycznej średniego napięcia SN15kV.

Rozdział 2.

Ustalenia ogólne obowiązujące na obszarze planu

§ 4. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) zabudowę należy realizować zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu oraz zgodnie z obowiązującymi przepisami, w tym związanymi z drogami publicznymi, w szczególności w zakresie odległości od krawędzi jezdni;
- 2) dopuszcza się zachowanie, a także remont, przebudowę, odbudowę i zmianę sposobu użytkowania zabudowy istniejącej, której gabaryty budynków, wysokość zabudowy, rodzaj dachu, linie zabudowy lub wskaźniki zagospodarowania terenu są inne niż określone w ustaleniach szczegółowych dla terenów w Rozdziale 3;
- 3) dopuszcza się zabudowę istniejących działek o mniejszej powierzchni niż określone w ustaleniach szczegółowych dla terenów w Rozdziale 3, które do zabudowy muszą spełniać pozostałe parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu określone w ustaleniach szczegółowych oraz odrębnych przepisach;
- 4) zasady kształtowania wysokości zabudowy:
 - a) dla budynków zgodnie z ustaleniami szczegółowymi w Rozdziale 3,
 - b) dla pozostałych obiektów budowlanych nie będących budynkami – nie więcej niż 20 m, za wyjątkiem realizacji inwestycji celu publicznego;
- 5) elewację z materiałów naturalnych, w szczególności z kamienia, cegły, drewna, tynków o tradycyjnym wyglądzie;
- 6) pokrycie dachów dachówką lub materiałem dachówkopodobnym, w odcieniach czerwonych, brązowych bądź grafitowych.

§ 5. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego ustala się:

- 1) niezależnie od ustaleń zdefiniowanych dla poszczególnych przeznaczeń obowiązującymi są wymogi wynikające z przepisów odrębnych w zakresie ochrony środowiska;
- 2) zakazuje się:
 - a) lokalizowanie zakładów stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi, a w szczególności zagrożenie wystąpienia poważnych awarii,
 - b) zagospodarowania i użytkowania terenów w sposób stwarzający ponadnormatywne uciążliwości dla sąsiednich nieruchomości w zakresie emisji zanieczyszczeń powietrza, wytwarzania hałasu i wibracji, emisji pola elektromagnetycznego, w tym lokalizacji i eksploatacji instalacji i urządzeń powodujących ponadnormatywną emisję substancji i energii,
 - c) prowadzenia działalności zaliczanej do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko, za wyjątkiem realizacji inwestycji celu publicznego,

- d) nowych przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko, na terenach oznaczonych symbolami RA, RZ oraz RZM, w zakresie chowu lub hodowli zwierząt,
- e) odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód i ziemi,
- f) likwidacji istniejących cieków i zbiorników wodnych oraz sieci melioracyjnych,
- g) niszczenia zadrzewień śródpolnych, nadwodnych i przydrożnych;

3) nakazuje się:

- a) zachowanie istniejącej zieleni wysokiej niekolidującej z planowanym sposobem zagospodarowania terenów,
 - b) utrzymanie i ochronę istniejących cieków i zbiorników wodnych wraz z ich otuliną biologiczną, w szczególności roślinnością szuwarową, zadrzewieniami i zakrzewieniami;
- 4) wskazuje się Narięński Obszar Chronionego Krajobrazu, w zasięgu którego obowiązują przepisy związane z ochroną przyrody, w szczególności Rozporządzenie Nr 148 Wojewody Warmińsko-Mazurskiego z dnia 13 listopada 2008 r. w sprawie Narięńskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu;
- 5) w zakresie ochrony przed hałasem ochronie podlegają tereny, nieruchomości i działki, dla których obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu określone na podstawie ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. prawo ochrony środowiska, położone w terenach o symbolach: MN, MN-U, MW, ML, RZ, RZM, US, UT, ZB.

§ 6. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

- 1) wskazuje się chronione prawem zgodnie z wymaganiami przepisów ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami stanowiska archeologiczne:
- a) stanowisko: AZP 21-56_8, cmentarzysko szkieletowe, okres rzymski,
 - b) stanowisko: AZP 21-56_39, ślad osadniczy, późne średniowiecze,
 - c) stanowisko: AZP 21-56_40, ślad osadniczy, nowożytność,
 - d) stanowisko: AZP 21-56_41, ślad osadniczy, późne średniowiecze, nowożytność,
 - e) stanowisko: AZP 21-56_42, ślad osadniczy, późne średniowiecze,
 - f) stanowisko: AZP 21-56_43, ślad osadniczy, późne średniowiecze,
 - g) stanowisko: AZP 21-56_44, ślad osadniczy, późne średniowiecze, nowożytność,
 - h) stanowisko: AZP 21-56_45, ślad osadniczy, późne średniowiecze, nowożytność;
- 2) stanowiska archeologiczne podlegają ochronie na zasadach określonych w przepisach ustawy o ochronie i opiece nad zabytkami;
- 3) wyznacza się strefy ochrony stanowisk archeologicznych, zgodnie z rysunkiem planu, dla których ustala się nakaz nadzoru archeologicznego nad działaniami inwestycyjnymi, na zasadach określonych w przepisach ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami;
- 4) wyznacza się obiekty zabytkowe objęte ochroną w planie:
- a) GEZ-1: budynek mieszkalny, koniec XIX w., Bogaczewo, dz. ewidencyjna nr 99/3, dla którego ustala się:
 - nakaz ochrony gabarytów budynku i jego kształtu, w szczególności kąta spadku dachu, wysokości kalenicy, podziałów architektonicznych, otworów okiennych i drzwiowych, detalu architektonicznego,
 - zakaz umieszczania elementów technicznego wyposażenia budynków, takiego jak: klimatyzatory, anteny satelitarne, przewody dymowe i wentylacyjne, na elewacjach od strony przestrzeni publicznych oraz na eksponowanych połaciach dachowych,
 - b) GEZ-2: cmentarz ewangelicki (nieczynny), XIX/XX w., Bogaczewo, dz. ewidencyjna nr 40, dla którego ustala się:
 - nakaz zachowania i pielęgnacji zabytkowego starodrzewu,

- nakaz utrzymania układu kompozycyjnego cmentarza oraz nagrobków zabytkowych;

5) nie wskazuje się obiektów podlegających ochronie z uwagi na wymogi ochrony dóbr kultury współczesnej.

§ 7. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych:

1) obszar planu znajduje się w zasięgu Lokalnego Zbiornika Wód Podziemnych nr 207 – Morąg;

2) w granicach obszaru, o którym mowa w pkt. 1 obowiązują przepisy ustawy prawo wodne.

§ 8. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych ustala się:

1) w obszarze planu wyodrębnia się przestrzenie publiczne, do których należą tereny dróg publicznych o symbolach KDZ, KDL, KDD, tereny komunikacji drogowej publicznej lub komunikacji pieszo – rowerowej o symbolu KD-KP, tereny zieleni urządzonej o symbolu ZP, tereny plaży o symbolu ZB oraz tereny usług sportu i rekreacji o symbolu US;

2) nakazuje się wyposażenie przestrzeni publicznych w objekty, urządzenia oraz nawierzchnie ułatwiające poruszanie się osobom ze szczególnymi potrzebami;

3) dopuszcza się realizację sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej;

4) dopuszcza się realizację obiektów małej architektury oraz elementów wyposażenia miejskiego;

5) dopuszcza się nasadzenia drzew i zieleni.

§ 9. W zakresie zasad i warunków przeprowadzenia scalenia i podziału nieruchomości:

1) nie wyznacza się obszarów, dla których istnieje obowiązek dokonania scalenia i podziału nieruchomości;

2) ustala się, z zastrzeżeniem przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami:

a) kąt położenia działek w stosunku do pasa drogowego od 70° do 120°,

b) minimalne powierzchnie działek 1000 m²,

c) minimalne szerokości frontów działek 20 m.

§ 10. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

1) dopuszcza się budowę, rozbudowę, przebudowę, zmianę przebiegu istniejących sieci, przyłączy i urządzeń infrastruktury technicznej, jak również zmianę ich parametrów technicznych na całym obszarze planu;

2) dopuszcza się lokalizowanie sieci i urządzeń infrastruktury technicznej na całym obszarze objętym opracowaniem planu na zasadach określonych w przepisach odrębnych oraz jeżeli lokalizacja tych sieci i urządzeń nie zmienia i nie ogranicza realizacji podstawowego i uzupełniającego przeznaczenia terenu:

a) wzdłuż granic działki budowlanej,

b) w pasie pomiędzy nieprzekraczalną linią zabudowy a linią rozgraniczającą tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

3) w zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:

a) zaopatrzenie w wodę dla potrzeb bytowych, użytkowych i przeciwpożarowych z istniejącej, dopuszczonej do rozbudowy lub projektowanej sieci i urządzeń wodociągowych,

b) dopuszcza się zaopatrzenie w wodę dla celów bytowych z własnych ujęć po spełnieniu warunków sanitarnych;

4) w zakresie odprowadzania i oczyszczania ścieków sanitarnych ustala się:

a) odprowadzenie ścieków do istniejącej, dopuszczonej do rozbudowy lub projektowanej sieci kanalizacji sanitarnej,

b) dopuszcza się zbiorniki bezodpływowe oraz przydomowe oczyszczalnie ścieków z uwzględnieniem obowiązujących przepisów z zakresu utrzymania czystości i porządku w gminach;

5) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych ustala się:

- a) odprowadzenie do istniejącej, dopuszczonej do rozbudowy lub projektowanej sieci kanalizacji deszczowej,
 - b) dopuszcza się retencjonowanie wód opadowych, odprowadzanie wód opadowych do rowów oraz zagospodarowanie ich na działce, w tym w zbiornikach na wody opadowe;
- 6) w zakresie zasad zaopatrzenia w ciepło ustala się:
- a) stosowanie indywidualnych i grupowych systemów grzewczych wykorzystujących nieuciążliwe źródła ciepła, w szczególności energię elektryczną, gaz, olej opałowy,
 - b) stosowanie systemów grzewczych z wykorzystaniem odnawialnych źródeł energii;
- 7) w zakresie zasad zaopatrzenia w gaz ustala się zaopatrzenie z istniejącej, dopuszczonej do rozbudowy lub projektowanej sieci gazowej;
- 8) w zakresie zasad zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się zaopatrzenie z istniejącej, dopuszczonej do rozbudowy lub projektowanej sieci elektroenergetycznej;
- 9) dopuszcza się wprowadzenie dodatkowych, nie wymienionych w pkt od 2 do 7, sieci z zachowaniem pozostałych ustaleń planu.

§ 11. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

- 1) obszar objęty planem ma zagwarantowane powiązania z zewnętrznym układem komunikacyjnym poprzez tereny dróg publicznych o symbolach: 1KDZ, 1KDL, 2KDL, 3KDL, 4KDL oraz 1KDD;
- 2) dostęp do dróg publicznych dla istniejących i nowo wydzielanych działek budowlanych należy realizować na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 3) obsługa terenów w obszarze planu realizowana jest z układu dróg publicznych oraz dróg wewnętrznych zgodnie z rysunkiem planu;
- 4) ustala się zasady obsługi w zakresie miejsc postojowych:
 - a) ustala się pełne bilansowanie miejsc postojowych w obszarze działki budowlanej,
 - b) ustala się nakaz realizacji miejsc postojowych w ilości:
 - dla terenów oznaczonych symbolem MN, MW, ML, RZM - minimum 1 miejsce na lokal mieszkalny,
 - dla terenów oznaczonych symbolem MN-U - minimum 1 miejsce na lokal mieszkalny i minimum 1 miejsce dla każdego rozpoczętych 50 m² powierzchni użytkowej,
 - dla terenów oznaczonych symbolem U, UT, US - minimum 2 miejsca postojowe dla każdego rozpoczętych 100 m² powierzchni użytkowej,
 - c) dla terenów nie określonych w pkt. 3 lit. b ilość miejsc postojowych należy dostosować do indywidualnych potrzeb związanych z realizacją konkretnej funkcji w ilości nie mniejszej niż 1 miejsce postojowe,
 - d) ustala się liczbę stanowisk postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową:
 - na drogach publicznych, w strefach zamieszkania i w strefach ruchu, zgodnie z przepisami ustawy o drogach publicznych,
 - dla terenów usług sportu i rekreacji o symbolu US, minimum 1 miejsca postojowe na każde rozpoczęte 50 miejsc postojowych.

§ 12. W zakresie sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów w obszarze objętym planem zakazuje się tymczasowego zagospodarowania terenów oraz lokalizacji obiektów tymczasowych, które wprowadziłyby nieodwracalne zmiany wobec zagospodarowania dotychczasowego lub przewidzianego planem.

§ 13. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy ustala się:

- 1) zakaz zabudowy dla terenów oznaczonych symbolem ZN, L, z wyłączeniem dopuszczonej na podstawie przepisów odrębnych, w szczególności związanej z budową sieci i infrastruktury technicznej;

- 2) dla terenów położonych w sąsiedztwie sieci i urządzeń infrastruktury technicznej obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu, zgodnie z obowiązującymi wymaganiami przepisów prawa budowlanego i warunkami technicznymi usytuowania danej sieci;
- 3) dla trasy przebiegu linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia WN110kV obowiązuje pas ochrony funkcyjnej o szerokości po 18,5 m od osi linii w obie strony;
- 4) dla trasy przebiegu linii elektroenergetycznej średniego napięcia SN15kV napięcia obowiązuje pas ochrony funkcyjnej o szerokości po 6,5 m od osi linii w obie strony;
- 5) dla pasów ochrony funkcyjnej, o których mowa w pkt. 3 i 4 obowiązuje zakaz nasadzeń wysokich krzewów i drzew, budowy masztów i anten, składowania odpadów oraz piasku i ziemi;
- 6) dla terenów zabudowy położonych w strefie pięćdziesięciu metrów od granicy terenu o przeznaczeniu podstawowym CZ, zakazuje się lokalizacji:
 - a) nowej zabudowy mieszkaniowej,
 - b) zakładów produkcji żywności,
 - c) zakładów żywienia zbiorowego,
 - d) studni służących do czerpania wody do picia i potrzeb gospodarczych,
 - e) zakładów przechowujących artykuły żywności;
- 7) dla terenów zabudowy położonych w strefie stu pięćdziesięciu metrów od granicy terenu o przeznaczeniu podstawowym CZ, dopuszcza się lokalizację budynków z zastrzeżeniem podłączenia wszystkich do sieci wodociągowej.

§ 14. Ustala się stawkę procentową na podstawie, której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 30%.

Rozdział 3. Ustalenia szczegółowe

§ 15. Ustalenia planu dla terenów o symbolach **od 1MN do 31MN** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) w zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu ustala się:
 - a) maksymalną powierzchnię zabudowy: 30%,
 - b) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 65%,
 - c) minimalną intensywność zabudowy: 0,01,
 - d) maksymalną intensywność zabudowy: 0,3,
 - e) wysokość budynków: maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne i maksymalnie 9 m,
 - f) geometrię dachów: dachy symetryczne dwu lub wielospadowe o nachyleniu 30° – 45°,
 - g) minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej: 1000 m², przy czym dopuszcza się wydzielenie działek o mniejszych powierzchniach wyłącznie pod obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej oraz na powiększenie działki sąsiedniej lub w celu regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami;
- 3) w zakresie zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:
 - a) zakazuje się zabudowy innej niż zabudowa wolnostojąca,
 - b) dopuszcza się realizację sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - c) dopuszcza się realizację dojazdów i dojść.

§ 16. Ustalenia planu dla terenów o symbolach **od 1MN-U do 4MN-U** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług;
- 2) w zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu ustala się:
 - a) maksymalną powierzchnię zabudowy: 30%,
 - b) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 65%,
 - c) minimalną intensywność zabudowy: 0,01,
 - d) maksymalną intensywność zabudowy: 0,4,
 - e) wysokość budynków: maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne i maksymalnie 10 m,
 - f) geometrię dachów: dachy symetryczne dwu lub wielospadowe o nachyleniu 30° – 45°,
 - g) minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej: 1200 m², przy czym dopuszcza się wydzielenie działek o mniejszych powierzchniach wyłącznie pod obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej oraz na powiększenie działki sąsiedniej lub w celu regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami;
- 3) w zakresie zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:
 - a) zakazuje się zabudowy innej niż zabudowa wolnostojąca,
 - b) dopuszcza się realizację sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - c) dopuszcza się realizację dojazdów i dojazdów.

§ 17. Ustalenia planu dla terenu o symbolu 1MW – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 2) w zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu ustala się:
 - a) maksymalną powierzchnię zabudowy: 30%,
 - b) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 65%,
 - c) minimalną intensywność zabudowy: 0,01,
 - d) maksymalną intensywność zabudowy: 0,3,
 - e) wysokość budynków: maksymalnie 3 kondygnacje nadziemne i maksymalnie 9 m,
 - f) geometrię dachów: dachy symetryczne dwu lub wielospadowe o nachyleniu 30° – 45°,
 - g) minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej: 1200 m², przy czym dopuszcza się wydzielenie działek o mniejszych powierzchniach wyłącznie pod obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej oraz na powiększenie działki sąsiedniej lub w celu regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami;
- 3) w zakresie zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:
 - a) dopuszcza się realizację sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - b) dopuszcza się realizację dojazdów i dojazdów.

§ 18. Ustalenia planu dla terenów o symbolach od 1ML do 47ML – tereny zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej;
- 2) w zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu ustala się:
 - a) maksymalną powierzchnię zabudowy: 15%,
 - b) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 80%,
 - c) minimalną intensywność zabudowy: 0,01,
 - d) maksymalną intensywność zabudowy: 0,2,
 - e) wysokość budynków: maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne i maksymalnie 10 m,

f) geometrię dachów: dachy symetryczne dwu lub wielospadowe o nachyleniu 30° – 45°,

g) minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej: 1500 m², przy czym dopuszcza się wydzielenie działek o mniejszych powierzchniach wyłącznie pod obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej oraz na powiększenie działki sąsiedniej lub w celu regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami;

3) w zakresie zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:

a) zakazuje się zabudowy innej niż zabudowa wolnostojąca,

b) dopuszcza się realizację sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej,

c) dopuszcza się realizację dojazdów i dojazdów.

§ 19. Ustalenia planu dla terenów o symbolach od 1U do 3U – tereny usług:

1) przeznaczenie podstawowe: tereny usług, w tym usługi publiczne;

2) w zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu ustala się:

a) maksymalną powierzchnię zabudowy: 45%,

b) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 50%,

c) minimalną intensywność zabudowy: 0,01,

d) maksymalną intensywność zabudowy: 0,5,

e) wysokość budynków: maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne i maksymalnie 11 m,

f) geometrię dachów: dachy symetryczne dwu lub wielospadowe o nachyleniu 30° – 45°;

3) w zakresie zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:

a) dopuszcza się realizację sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej;

b) dopuszcza się realizację dojazdów i dojazdów.

§ 20. Ustalenia planu dla terenów o symbolach od 1UT do 9UT – tereny usług turystyki:

1) przeznaczenie podstawowe: tereny usług turystyki, obiekty hotelarskie, obiekty usługowe;

2) w zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu ustala się:

a) maksymalną powierzchnię zabudowy: 45%,

b) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 50%,

c) minimalną intensywność zabudowy: 0,01,

d) maksymalną intensywność zabudowy: 0,5,

e) wysokość budynków: maksymalnie 3 kondygnacje nadziemne i maksymalnie 12 m,

f) geometrię dachów: dachy symetryczne dwu lub wielospadowe o nachyleniu 30° – 45°;

g) minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej: 2000 m², przy czym dopuszcza się wydzielenie działek o mniejszych powierzchniach wyłącznie pod obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej oraz na powiększenie działki sąsiedniej lub w celu regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami;

3) w zakresie zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:

a) dopuszcza się realizację sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej;

b) dopuszcza się realizację dojazdów i dojazdów.

§ 21. Ustalenia planu dla terenów o symbolach od 1US do 5US – tereny sportu i rekreacji:

1) przeznaczenie podstawowe: tereny sportu i rekreacji, w szczególności plaże i kąpieliska;

2) w zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu ustala się:

- a) maksymalną powierzchnię zabudowy: 15%,
 - b) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 80%,
 - c) minimalną intensywność zabudowy: 0,01,
 - d) maksymalną intensywność zabudowy: 0,2,
 - e) wysokość budynków: maksymalnie 1 kondygnacja nadziemna i maksymalnie 5 m,
 - f) geometrię dachów: dachy płaskie, dachy symetryczne dwu lub wielospadowe o nachyleniu 30° – 45°;
- 3) w zakresie zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:
- a) dopuszcza się realizację sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - b) dopuszcza się realizację dojazdów i dojazdów.

§ 22. Ustalenia planu dla terenów o symbolach od 1RZ do 18RZ – tereny zabudowy związanej z rolnictwem:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy związanej z rolnictwem;
- 2) w zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu ustala się:
 - a) maksymalną powierzchnię zabudowy: 50%,
 - b) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 40%,
 - c) minimalną intensywność zabudowy: 0,01,
 - d) maksymalną intensywność zabudowy: 0,4,
 - e) wysokość budynków:
 - dla budynków mieszkalnych: maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne i maksymalnie 10 m,
 - dla budynków inwentarskich, gospodarczych i hodowlanych: maksymalnie 10 m,
 - f) geometrię dachów:
 - 1) dla budynków mieszkalnych: dachy symetryczne dwu lub wielospadowe o nachyleniu 30° – 45°,
 - 2) dla budynków inwentarskich, gospodarczych i hodowlanych: dachy płaskie, dachy symetryczne dwu lub wielospadowe o nachyleniu do 45°;
- 3) w zakresie zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:
 - a) zakazuje się zabudowy innej niż zabudowa wolnostojąca,
 - b) dopuszcza się realizację sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - c) dopuszcza się realizację dojazdów i dojazdów,
 - d) maksymalna obsada budynku inwentarskiego: poniżej 40 DJP.

§ 23. Ustalenia planu dla terenów o symbolach od 1RZM do 30RZM – tereny zabudowy zagrodowej:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy zagrodowej;
- 2) w zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu ustala się:
 - a) maksymalną powierzchnię zabudowy: 55%,
 - b) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 40%,
 - c) minimalną intensywność zabudowy: 0,01,
 - d) maksymalną intensywność zabudowy: 0,4,
 - e) wysokość budynków:
 - dla budynków mieszkalnych i usług budynków agroturystycznych: maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne i maksymalnie 10 m,
 - dla budynków inwentarskich, gospodarczych i hodowlanych: maksymalnie 10 m,

f) geometrię dachów:

- dla budynków mieszkalnych i usług budynków agroturystycznych: dachy symetryczne dwu lub wielospadowe o nachyleniu 30° – 45°,
- dla budynków inwentarskich, gospodarczych i hodowlanych: dachy płaskie, dachy symetryczne dwu lub wielospadowe o nachyleniu do 45°;

3) w zakresie zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:

- a) zakazuje się zabudowy innej niż zabudowa wolnostojąca,
- b) dopuszcza się realizację sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej,
- c) dopuszcza się realizację dojazdów i dojazdów,
- d) maksymalna obsada budynku inwentarskiego: poniżej 40 DJP.

§ 24. Ustalenia planu dla terenu o symbolu 1RA – tereny akwakultury i obsługi rybactwa:

1) przeznaczenie podstawowe: tereny akwakultury i obsługi rybactwa;

2) w zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu ustala się:

- a) maksymalną powierzchnię zabudowy: 60%,
- b) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 35%,
- c) minimalną intensywność zabudowy: 0,01,
- d) maksymalną intensywność zabudowy: 0,6,
- e) wysokość budynków: maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne i maksymalnie 10 m,
- f) geometrię dachów: dachy symetryczne dwu lub wielospadowe o nachyleniu 30° – 45°;

3) w zakresie zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:

- a) dopuszcza się realizację sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej,
- b) dopuszcza się realizację dojazdów i dojazdów,
- c) maksymalna obsada budynku inwentarskiego: poniżej 40 DJP.

§ 25. Ustalenia planu dla terenu o symbolu 1CZ – tereny cmentarzy zamkniętych:

1) przeznaczenie podstawowe: tereny cmentarzy zamkniętych;

2) w zakresie zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów ustala się:

- a) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 80%,
- b) zakaz zabudowy kubaturowej.

§ 26. Ustalenia planu dla terenów o symbolach od 1ZP do 2ZP – teren zieleni urządzonej:

1) przeznaczenie podstawowe: tereny zieleni urządzonej;

2) w zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu ustala się minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 90%;

3) w zakresie zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:

- a) zakazuje się lokalizowania budynków,
- b) dopuszcza się lokalizowanie tras pieszych i rowerowych.

§ 27. Ustalenia planu dla terenów o symbolach od 1ZB do 2ZB – tereny plaży:

1) przeznaczenie podstawowe: teren plaży;

2) w zakresie zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:

- a) zakazuje się lokalizowania budynków,

- b) dopuszcza się lokalizowanie tras pieszych i rowerowych,
- c) dopuszcza się realizację pomostów i innych urządzeń wodnych.

§ 28. Ustalenia planu dla terenów o symbolach **od 1ZN do 14ZN** – tereny zieleni naturalnej:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny zieleni naturalnej;
- 2) w zakresie zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:
 - a) zakazuje się lokalizowania budynków,
 - b) dopuszcza się lokalizowanie tras pieszych i rowerowych.

§ 29. Ustalenia planu dla terenów o symbolach **od 1L do 9L** – tereny lasów:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny lasów;
- 2) w zakresie zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów obowiązują przepisy ustawy o lasach.

§ 30. Ustalenia planu dla terenów o symbolach **od 1WS do 8WS** – tereny wód powierzchniowych śródlądowych:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny wód powierzchniowych śródlądowych;
- 2) w zakresie zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:
 - a) zakazuje się lokalizowania budynków,
 - b) dopuszcza się realizację urządzeń wodnych związanych z wodami śródlądowymi,
 - c) dopuszcza się realizację pomostów na terenach oznaczonych symbolami 5WS i 6WS, dla których ustala się:
 - maksymalną szerokość: 3 m,
 - maksymalną długość całkowitą, stanowiącą sumę długości poszczególnych elementów: 35 m,
 - maksymalną wysokość, liczoną od korony do dna akwenu: 5 m,
 - minimalną odległość między molami, pomostami oraz przystaniami, licząc od ich bocznej krawędzi: 50 m.

§ 31. Ustalenia planu dla terenu o symbolu **II** – tereny infrastruktury technicznej:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny infrastruktury technicznej;
- 2) w zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu ustala się:
 - a) maksymalną powierzchnię zabudowy: 90%,
 - b) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 5%,
 - c) minimalną intensywność zabudowy: 0,01,
 - d) maksymalną intensywność zabudowy: 1,0,
 - e) wysokość budynków: maksymalnie 5 m,
 - f) geometrię dachów: dachy płaskie, dachy symetryczne dwu lub wielospadowe o nachyleniu do 45°.

§ 32. Ustalenia planu dla terenu o symbolu **1KOP** – teren obsługi komunikacji, teren parkingu:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren obsługi komunikacji, teren parkingu;
- 2) w zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu ustala się:
 - a) maksymalną powierzchnię zabudowy: 90%,
 - b) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 5%,
 - c) minimalną intensywność zabudowy: 0,01,
 - d) maksymalną intensywność zabudowy: 1,0,

e) zakaz lokalizowania budynków.

§ 33. Ustalenia planu dla terenu o symbolu **1KDZ** – tereny komunikacji drogowej publicznej, tereny dróg zbiorczych:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny komunikacji drogowej publicznej, tereny dróg zbiorczych;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) w zakresie zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów obowiązują przepisy ustawy o drogach publicznych.

§ 34. Ustalenia planu dla terenów o symbolach **od 1KDL do 4KDL** – tereny komunikacji drogowej publicznej, tereny dróg lokalnych:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny komunikacji drogowej publicznej, tereny dróg lokalnych;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) w zakresie zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów obowiązują przepisy ustawy o drogach publicznych.

§ 35. Ustalenia planu dla terenu o symbolu **1KDD** – tereny komunikacji drogowej publicznej, tereny dróg dojazdowych:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny komunikacji drogowej publicznej, tereny dróg dojazdowych;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) w zakresie zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów obowiązują przepisy ustawy o drogach publicznych.

§ 36. Ustalenia planu dla terenów o symbolach **od 1KD-KP do 2KD-KP** – tereny komunikacji drogowej publicznej lub komunikacji pieszo – rowerowej:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny komunikacji drogowej publicznej lub publicznie dostępne samorządowe tereny komunikacji pieszo - rowerowej;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) w zakresie zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów obowiązują przepisy ustawy o drogach publicznych.

§ 37. Ustalenia planu dla terenów o symbolach **od 1KR do 73KR** – tereny komunikacji drogowej wewnętrznej:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny komunikacji drogowej wewnętrznej;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu.

Rozdział 4. Przepisy końcowe

§ 38. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Morąga.

§ 39. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko-Mazurskiego oraz na stronie internetowej Urzędu Miejskiego w Morągu.

§ 40. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko-Mazurskiego.

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr/...../2023

Rady Miejskiej w Morągu

z dnia 16 października 2023 r.

**ROZSTRZYGNIĘCIE RADY MIEJSKIEJ W MORĄGU O SPOSOBIE REALIZACJI, ZAPISANYCH
W PLANIE INWESTYCJI Z ZAKRESU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ, KTÓRE NALEŻĄ
DO ZADAŃ WŁASNYCH GMINY MORĄG ORAZ ZASAD ICH FINANSOWANIA, ZGODNIE
Z PRZEPISAMI O FINANSACH PUBLICZNYCH**

Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jedn. Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.) po zapoznaniu się ze zmianą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu w obrębie Bogaczewo w gminie Morąg zatwierdzonego uchwałą Rady Miejskiej w Morągu nr XXX/490/09 dnia 29 marca 2009 r., Rada Miejska w Morągu rozstrzyga, co następuje:

1. Z ustaleń zawartych w uchwale w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wynika, że realizacja zapisanych w nim zadań z zakresu infrastruktury technicznej pociąga za sobą wydatki z budżetu gminy w zakresie realizacji zadań własnych.
2. Inwestycje i nakłady wynikające z realizacji zapisów przedmiotowej uchwały, w zakresie budowy i rozbudowy infrastruktury technicznej, które są niezbędne dla prawidłowego i uporządkowanego zagospodarowania obszaru objętego planem, będą finansowane ze środków:
 - 1) dochodów własnych gminy, według planowanej realizacji inwestycji, ujętych w budżecie gminy na poszczególne lata;
 - 2) dotacji unijnych;
 - 3) dotacji samorządu województwa;
 - 4) innych środków zewnętrznych.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr/...../2023

Rady Miejskiej w Morągu

z dnia 16 października 2023 r.

ROZSTRZYGNĘCIE RADY MIEJSKIEJ W MORĄGU O SPOSOBIE ROZPATRZENIA NIEUWZGLĘDNIONYCH UWAG DO WYŁOŻONEGO DO PUBLICZNEGO WGLADU PROJEKTU ZMIANY MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENU W OBRĘBIE BOGACZEWO W GMINIE MORĄG ZATWIERDZONEGO UCHWAŁĄ RADY MIEJSKIEJ W MORĄGU NR XXX/490/09 DNIA 29 MARCA 2009 R.

Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jedn. Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.) po zapoznaniu się ze zmianą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu w obrębie Bogaczewo w gminie Morąg zatwierdzonego uchwałą Rady Miejskiej w Morągu nr XXX/490/09 dnia 29 marca 2009 r., Rada Miejska w Morągu rozstrzyga, co następuje:

Numer uwagi	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, Nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Burmistrza w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Morągu - załącznik do uchwały Nr z dnia		Uwagi/Uzasadnienie
						Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	
1	2023-09-11	osoba fizyczna	Uwzględnienie na terenie 9MN minimalnej powierzchni nowo wydzielanej działki budowlanej: 900 m ² .	działka nr 48/2 obręb Bogaczewo	9MN	X	X	9	10	Nie uwzględniono częściowo w zakresie zmiany zapisu do minimalnej powierzchni nowo wydzielanej 900 m ² ze względu na obowiązujące studium, które określa wielkość nowo wydzielanych działek w zabudowie mieszkaniowej nie mniej niż 1000 m ² .
2	2023-09-13	osoba fizyczna	Wprowadzenie zapisu pozwalającego wybudowanie farmy fotowoltaicznej na	działki nr 306, 287/2, 287/1	14RZ, 15RZ	X				Zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w studium uwarunkowań i kierunków

										zagospodarowania przestrzennego wskazuje się obszary, na których przewiduje się rozmieszczenie urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Morąg obszar miasta i obszary wiejskie nie przewidziało możliwości realizacji takiej funkcji w planach miejscowych, w związku z czym, uwzględnienie uwagi byłoby sprzeczne z jego ustaleniami i stanowiłoby rażące naruszenie prawa.
3	2023-09-19	<i>osoba fizyczna</i>	Włączenie działki 262/2 konturem 2MN-U.	działka nr 262/2 obręb Bogacze wo	2MN-U, 12RZ	X	X			Nie uwzględniono w części włączenia całej działki nr 262/2 do przeznaczenia 2MN/U ze względu na rozproszenie zabudowy, planowana zabudowa jest wzdłuż drogi powiatowej.
4	2023-09-22	<i>osoba fizyczna</i>	Objęcie budynku na terenie 12RZM nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, aby umożliwić jego rozbudowę.	działka nr 68/1 obręb Bogacze wo	12RZM		X			Budynek znajduje się zbyt blisko drogi powiatowej. Plan miejscowy dopuszcza zachowanie, remont, przebudowę odbudowę i zmianę sposobu użytkowania zabudowy istniejącej, której parametry są inne niż te określone w ustaleniach szczegółowych, w tym wykreślenie budynku poza nieprzekraczalną linię zabudowy.
5	2023-	<i>osoba</i>	Prośba o zmianę	353/283	13ZN	X				W obowiązującym planie

09-22	<i>fizyczna</i>	przeznaczenia części działki 353/283 na cele zabudowy rekreacji indywidualnej.							<p>miejscowym występuje teren zieleni urządzonej o symbolu 3ZU. Zmiana przeznaczenia terenu na związane z zabudową wymagałyby wprowadzenia zakazu zabudowy w odległości 100 m od brzegu rzeki, jeziora w związku z przepisami rozporządzenia nr 148 Wojewody Warmińsko-Mazurskiego z dnia 13 listopada 2008 r. w sprawie Narięńskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu. Wyznaczenie postulowanej w uwadze funkcji terenu, wymagałoby spełnienia ww. zakazu, w związku z czym powstałby teren z brakiem możliwości realizacji zabudowy. Z tego względu w mpzp utrzymuje się przeznaczenie adekwatne jak w obowiązującym planie miejscowym.</p>
6	2023-09-29 <i>osoba fizyczna</i>	Prośba o zmianę przeznaczenia dla działek 287/1, 287/2, 306, 307, 308 pozwalając na budowę instalacji fotowoltaicznej o mocy przekraczającej 100kW.	287/1, 287/2, 306, 307, 308	14RZ, 15RZ	X				<p>Zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego wskazuje się obszary, na których przewiduje się rozmieszczenie urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Morąg</p>

7	2023-10-02	osoba fizyczna	Zmiana przeznaczenia dla działki 326/5 zgodnie z wnioskiem, który został złożony na etapie składania wniosków [z wniosku: „tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, określenie min. powierzchni nowo wydzielanych działek na 1000 m ² ”]. Jeżeli brak takiej możliwości, prosba o poszerzenie zabudowy mieszkalnej jednorodzinnej do linii energetycznej wraz z drogą wewnętrzną.	326/5	16RZ	X	X		obszar miasta i obszary wiejskie nie przewidziano możliwości realizacji takiej funkcji w planach miejscowych, w związku z czym, uwzględnienie uwagi byłoby sprzeczne z jego ustaleniami i stanowiłoby rażące naruszenie prawa.
									Nie uwzględniono w części zmiany przeznaczenia całej działki nr 326/5 lub do linii energetycznej ze względu na rozproszenie zabudowy, planowana zabudowa jest wzdłuż drogi powiatowej.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr

Rady Miejskiej w Morągu

z dnia 2023 r.

Zalacznik4.gml

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę

Uzasadnienie do uchwały Nr

Rady Miejskiej w Morągu

z dnia 2023 r.

UZASADNIENIE

PROJEKTU ZMIANY MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENU W OBRĘBIE BOGACZEWO W GMINIE MORĄG ZATWIERDZONEGO UCHWAŁĄ RADY MIEJSKIEJ W MORĄGU NR XXX/490/09 DNIA 29 MARCA 2009 R.

Prace przeprowadzone podczas sporządzania zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu w obrębie Bogaczewo w gminie Morąg zatwierdzonego uchwałą Rady Miejskiej w Morągu nr XXX/490/09 dnia 29 marca 2009 r., prowadzone były w trybie ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jedn. Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.).

Przedmiotowa uchwała została przygotowana w związku z uchwałą nr XXXVI/503/22 Rady Miejskiej w Morągu z dnia 29 kwietnia 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu w obrębie Bogaczewo w gminie Morąg zatwierdzonego uchwałą Rady Miejskiej w Morągu nr XXX/490/09 dnia 29 marca 2009 r. Zgodnie z art. 14 ust. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, podjęcie uchwały zostało poprzedzone wykonaniem analizy stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Morąg obszar miasta i tereny wiejskie”, przyjętego uchwałą Nr XXI/193/00 z dnia 14 czerwca 2000 Rady Miejskiej w Morągu (z późn. zm.¹⁾).

Planem objęty został obszar o powierzchni ok. 317 ha, położony w granicach sołectwa Bogaczewo. Założeniem projektu zmiany planu było poszerzenie terenów zabudowy, w głównej mierze letniskowej, uporządkowanie parametrów i wskaźników zabudowy, ujednoczenie zapisów oraz dostosowanie ustaleń planu do obowiązujących przepisów prawa. W obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, cały obszar objęty projektem zmiany planu, znajduje się zgodnie ze studium w jednej, zbiorczej jednostce „WP”, tj. terenów zabudowy wielofunkcyjnej, w tym głównie mieszkalno – usługowej. Zmiana Planu przewiduje niewielkie poszerzenie terenów budowlanych, w szczególności w ramach funkcji letniskowej oraz mieszkaniowej jednorodzinnej. Plan zakłada wprowadzenie nowej zabudowy jako uzupełnienie terenów już zainwestowanych, oraz częściowo na obszarach upraw rolnych, łąk i pastwisk, pozostawiając jednak w dotychczasowym przeznaczeniu grunty rolne wyższych klas oraz użytki leśne. Projekt zmiany planu zakłada również zmianę funkcji w obrębie terenów przeznaczonych już wcześniej pod zabudowę, nadając pokrewne i spójne kierunki zagospodarowania. Nowa zabudowa będzie realizowana jako kontynuacja istniejących terenów mieszkaniowych i letniskowych, w zasięgu wykształconego układu komunikacyjnego i sieci infrastruktury technicznej.

Głównym celem sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest przeznaczenie terenu zgodnie z obowiązującym studium, zabezpieczenie terenu pod funkcje określone w studium, zapobieżenie rozwoju zabudowy o charakterze niezgodnym z przyjętą polityką przestrzenną gminy oraz uregulowanie ładu przestrzennego przedmiotowego obszaru. Zamierzony cel zrealizowano poprzez określenie zasad kształtowania i zagospodarowania zabudowy, w szczególności poprzez ustalenie wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, w tym linii zabudowy, gabarytów obiektów i wskaźników intensywności zabudowy. W przygotowanym planie określono:

¹⁾ Zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Morąg obszar miasta i tereny wiejskie zostały wprowadzone: Uchwałą nr I/680/06 Rady Miejskiej w Morągu z dnia 26 lipca 2006 roku, Uchwałą nr XV/227/07 Rady Miejskiej w Morągu z dnia 27 grudnia 2007 roku, uchwałą nr XXI/354/08 Rady Miejskiej w Morągu z dnia 26 czerwca 2008 roku, uchwałą nr L/797/14 Rady Miejskiej w Morągu z dnia 7 listopada 2014 roku, Uchwałą nr XL/617/18 Rady Miejskiej w Morągu z dnia 29 marca 2018 roku, Uchwałą nr XIV/238/20 Rady Miejskiej w Morągu z dnia 07 lutego 2020 roku, następnie zarządzeniem zastępczym Wojewody Warmińsko-Mazurskiego z dnia 11 grudnia 2020 r. znak: WIN-I.742.117.5.2020 oraz zarządzeniem zastępczym Wojewody Warmińsko-Mazurskiego z dnia 9 grudnia 2022 r. znak: WIN-I.742.117.6.2022.

- przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu;
- wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej z uwagi na niewystępowanie problematyki w obszarze planu;
- sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.
- szczegółne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu;
- granice i sposób zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych;
- szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem;
- zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji;
- zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej;
- stawkę procentową, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, służącą naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, określoną przy uwzględnieniu przeznaczenia terenu, w związku z uchwaleniem planu;
- zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy rozumiany jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów.

Prace nad sporządzeniem zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu w obrębie Bogaczewo w gminie Morąg zatwierdzonego uchwałą Rady Miejskiej w Morągu nr XXX/490/09 dnia 29 marca 2009 r. prowadzone były w trybie ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jedn. Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.). Zgodnie z art. 1 ust. 2-4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, **uwzględniono w szczególności:**

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego i krajobrazu: w planie ustalono wskaźniki i wytyczne dotyczące wysokości i formy zabudowy, intensywności, geometrii dachów oraz wyznaczono nieprzekraczalne linie zabudowy. Przewidziane rozwiązania projektowe, w tym dotyczące nowych terenów przeznaczonych do zabudowy nie naruszają przyjętych i funkcjonujących zasad zagospodarowania w gminie a plan realizuje założenia zawarte w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.

Uwzględniając **zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu** w zapisach planu uwzględniono uwarunkowania przyrodnicze. W obszarze opracowania występują tereny leśne, tereny zieleni oraz grunty rolne, które w możliwie największym, nie naruszającym ustaleń Studium zakresie są utrzymywane. Obszary uznane za cenne przyrodniczo zostały objęte stosownymi ustaleniami dającymi możliwość ich ochrony zgodnie z obowiązującymi przepisami.

Biorąc pod uwagę **zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej** w zapisach planu uwzględniono dopuszczenie budowy nowej infrastruktury technicznej, ze względu na brak pełnego uzbrojenia terenu objętego projektem planu, a także jej późniejszy remont, przebudowę lub rozbudowę, w powiązaniu z zewnętrznym układem sieci infrastruktury technicznej.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego został sporządzony zgodnie z zasadą zachowania jawności i przejrzystości procedur planistycznych. Procedura planistyczna planu będącego przedmiotem niniejszej uchwały, przebiegała zgodnie z art. 17 (pkt 1-5) ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jedn. Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.). Projekt planu wraz z niezbędnymi dokumentami planistycznymi, w tym z prognozą oddziaływania na środowisko i prognozą skutków finansowych, został opracowany zgodnie z zachowaniem jawności i przejrzystości procedur planistycznych. Projekt spełnia wymogi obowiązujących przepisów w tym zgodności ze „Studium

uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Morąg obszar miasta i tereny wiejskie” i może być przedstawiony do dalszego etapu procedowania zgodnie z art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Plan po uchwaleniu będzie stanowił należyłą podstawę formalną i merytoryczną do wydawania decyzji o pozwoleniach na budowę.