

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 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591; Dz. U. z 2002 r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271, Nr 214, poz. 1806; Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717, Nr 162, poz. 1568; Dz. U. z 2004 r. Nr 102, poz. 1055, Nr 116, poz. 1203; Dz. U. z 2005 r. Nr 172, poz. 1441, Nr 175, poz. 1475; Dz. U. z 2006 r. Nr 17, poz. 128, Nr 181 poz. 1337 oraz Dz. U. z 2007 r. Nr 48, poz. 327, Nr 138, poz. 974) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80 poz. 717, Nr 6, poz. 41, Nr 141, poz. 1492; Dz. U. z 2005 r. Nr 113 poz. 954, Nr 130, poz. 1087; Dz. U. z 2006 r. Nr 45, poz. 319, Nr 225, poz. 1635 oraz Dz. U. z 2007 r. Nr 127, poz. 880) oraz po stwierdzeniu zgodności planu miejscowego z ustaleniami „Zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Morąg obszar miasta i obszary wiejskie”

Rada Miejska w Morągu
uchwała

miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu zabudowy mieszkalnej, usługowej, rekreacyjnej i rolniczej w miejscowościach Niebrzydowo Wielkie i Gulbity w gminie Morąg

Rozdział 1
Przepisy dotyczące całego opracowania

§ 1. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu miejscowości Niebrzydowo Wielkie i Gulbity obejmujący obszar o w **granicach** określonych w Uchwale Nr XIV/617/06 Rady Miejskiej w Morągu z dnia 29 marca 2006 roku ograniczony jest:

- od północy granicę stanowi granica gminy Morąg z gminą Miłomłyn – obręb Boguchwały;
- od wschodu granicę stanowi brzeg jeziora Narie;
- zachodnią granicę stanowią kompleksy leśne i tereny rolne;
- od południa zasięg pracowania planu zamykają tereny kolejowe oraz tereny leśne,

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

§ 2. 1. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu zabudowy mieszkalnej, usługowej, rekreacyjnej i rolniczej w miejscowościach Niebrzydowo Wielkie i Gulbity 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.

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

§ 3. Tekst planu miejscowego zawiera ustalenia stanowiące:

1	Przepisy dotyczące całego opracowania	Rozdział 1
2	Przepisy dotyczące wyodrębnionych w planie obszarów:	
	a) przepisy dotyczące przeznaczenia terenów określonych liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu, funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania oraz dotyczące sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urzędzenia 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 scalenia i podziału nieruchomości parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linii zabudowy, gabarytów obiektów i wskaźników intensywności zabudowy	Rozdział 7
	g) przepisy dotyczące stawek procentowych na podstawie których ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości	Rozdział 8
3	przepisy końcowe	Rozdział 9

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

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

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

- 1) UT tereny usług turystycznych
- 2) US tereny urządzeń sportowych, plaże publiczne
- 3) U tereny usług
- 4) MU tereny zabudowy mieszkalno usługowej
- 5) MN tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- 6) RI tereny zabudowy rekreacji indywidualnej
- 7) RIT tereny zabudowy rekreacji indywidualnej i turystycznej
- 8) MR tereny zabudowy zagrodowej
- 9) ZN tereny zieleni nieurządzonej
- 10) ZL tereny zieleni wysokiej
- 11) ZCz tereny zieleni cmentarnej
- 12) R tereny rolnicze
- 13) Ls tereny leśne
- 14) WS tereny wód powierzchniowych
- 15) tereny komunikacji, w tym:
 - c) KK tereny ciągów pieszych
 - d) KJ tereny ciągów pieszo-jezdných
 - e) KDW tereny dróg (ulic dojazdowych) wewnętrznych
 - f) KD tereny dróg publicznych
- 16) tereny infrastruktury technicznej, w tym:
 - a) PG kanalizacja
 - b) IE energetyka
 - c) IW ujęcie wody
 - d) IG gazociąg wysokiego ciśnienia ze strefą bezpośredniej ochrony (5m od osi)

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

- **planie** – należy przez to rozumieć ustalenia planu miejscowego, o którym mowa w § 1 uchwały,
- **uchwale** – należy przez to rozumieć niniejszą Uchwałę Rady Miejskiej w Moragu,
- **rysunku planu** – należy przez to rozumieć rysunek planu miejscowego wykonany na mapie zasadniczej w skali 1:2000,
- **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które przeważa na danym terenie wyznaczonym liniami rozgraniczającymi i obejmuje ponad 50 % powierzchni obiektów realizowanych na tym terenie lub ponad 50 % powierzchni terenu użytkowanego w przeznaczeniu podstawowym,
- **przeznaczeniu dopuszczalnym** – należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia terenów inne niż podstawowe, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe,
- **przepisach szczególnych** – należy przez to rozumieć przepisy obowiązujących ustaw wraz z aktami wykonawczymi,
- **intensywność zabudowy** - należy rozumieć procent zabudowy, to jest stosunek powierzchni zabudowy wszystkich obiektów do powierzchni działki;
- **powierzchnia terenu biologicznie czynna**— rozumie się przez to grunt rodzimy pokryty roślinnością oraz wody powierzchniowe na działce budowlanej, a także 50% sumy nawierzchni tarasów, urządzonych jako stałe trawniki lub kwietniki na podłożu zapewniającym ich naturalną 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 płodów rolnych;
- **zabudowie zagrodowej** — rozumie się przez to budynki mieszkalne, gospodarcze i inwentarskie w rodzinnych gospodarstwach rolnych, hodowlanych lub ogrodniczych oraz w gospodarstwach leśnych,

- **użytkowaniu terenu** – należy przez to rozumieć rzeczywistą lub planowaną funkcję terenu lub sposób jego wykorzystania,
- **wskazniku intensywności zabudowy** – należy przez to rozumieć proporcję powierzchni całkowitej kondygnacji nadziemnych obiektu do powierzchni terenu przeznaczanego do jego realizacji i funkcjonowania,
- **maksymalnej wysokości zabudowy** – należy przez to rozumieć odległość pomiędzy najwyższym położonym 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 nieurbanizowanych 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.
- **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię, której nie może przekroczyć ściana budynku lub jego najdalej wysunięte elementy w kierunku ulicy lub sąsiedniego terenu oddzielonego linią rozgraniczającą, z wyłączeniem elementów wystających budynku takich jak: balkon, okap, gzyms, pilaster, murek oporowy, podjazd.

Rozdział 2

Przepisy dotyczące przeznaczenia terenów określonych liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu, funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania oraz dotyczące sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów

§ 6. 1. Wyznacza się ustalone na rysunku planu liniami rozgraniczającymi tereny oznaczone symbolami **1 UT ÷ 3 UT** z podstawowym przeznaczeniem pod usługi turystyczne.

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

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

§ 7. 1. Wyznacza się ustalone na rysunku planu liniami rozgraniczającymi tereny oznaczone symbolami **1 US ÷ 2 US** z podstawowym przeznaczeniem pod urządzenia sportowe oraz plaże i kąpieliska gminne publiczne.

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

- obiektów związanych z obsługą urządzeń sportowych np. sanitariaty, obiekty obsługi, hangary na łodzie ;
- urządzeń sportowych;
- pomostów;
- slipu

§ 8. 1. Wyznacza się ustalone na rysunku planu liniami rozgraniczającymi tereny oznaczone symbolami **1 U** z podstawowym przeznaczeniem pod usługi publiczne

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

- przebudowy i rozbudowy istniejących obiektów;
- budynków gospodarczych;
- urządzeń rekreacyjnych;
- parkingów;
- garaży;
- sieci infrastruktury technicznej;

§ 9. 1. Wyznacza się ustalone na rysunku planu liniami rozgraniczającymi tereny oznaczone symbolami **1 MU ÷ 13 MU** z podstawowym przeznaczeniem pod zabudowę jednorodziną mieszkalno – usługową.

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

- obiektów mieszkalnych;
- obiektów mieszkalno – usługowych;
- obiektów usługowych;
- obiektów gospodarczych;
- garaży;
- sieci infrastruktury technicznej.

§ 10. 1. Wyznacza się ustalone na rysunku planu liniami rozgraniczającymi tereny oznaczone symbolami **1 MN ÷ 11 MN** z podstawowym przeznaczeniem pod zabudowę jednorodziną.

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

- obiektów mieszkalnych;
- obiektów gospodarczych;
- garaży;
- sieci infrastruktury technicznej.

§ 11. 1. Wyznacza się ustalone na rysunku planu liniami rozgraniczającymi tereny oznaczone symbolami **1 RI ÷ 8 RI** z podstawowym przeznaczeniem pod zabudowę rekreacji indywidualnej.

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

- obiektów rekreacji indywidualnej;
- obiektów gospodarczych;
- ciągów pieszo-jezdnych;
- ciągów pieszych;
- sieci infrastruktury technicznej.

§ 12. 1. Wyznacza się ustalone na rysunku planu liniami rozgraniczającymi tereny oznaczone symbolami **1 RIT ÷ 38 RIT** z podstawowym przeznaczeniem pod zabudowę rekreacji indywidualnej.

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

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

§ 13. 1. Wyznacza się ustalone na rysunku planu liniami rozgraniczającymi tereny oznaczone symbolami **1 MR ÷ 37 MR** z podstawowym przeznaczeniem pod zabudowę zagrodową.

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

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

§ 14. 1. Wyznacza się ustalone na rysunku planu liniami rozgraniczającymi tereny oznaczone symbolami **1 ZN ÷ 17 ZN** z podstawowym przeznaczeniem pod zieleń niską nie urządzoną

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

- ciągów pieszych;
- ścieżek rowerowych;
- sieci infrastruktury technicznej.

3. Na terenach po byłym torowisku oznaczonych symbolami **6 ZN, 7 ZN, 8 ZN, 10 ZN, 15 ZN, 16 ZN** oraz na terenie oznaczonym symbolem **17 ZN** dopuszcza się realizację ciągów pieszo-jezdnych.

§ 15. 1. Wyznacza się ustalone na rysunku planu liniami rozgraniczającymi tereny oznaczone symbolami **1 ZL ÷ 14 ZL** z podstawowym przeznaczeniem pod zieleń wysoką.

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

- urządzeń sportowych;
- obiektów małej architektury;
- ciągów pieszo-jezdnych;
- ciągów pieszych;
- sieci infrastruktury technicznej.

§ 16. Wyznacza się ustalone na rysunku planu liniami rozgraniczającymi tereny oznaczone symbolami **1 ZCz ÷ 3 ZCz** z podstawowym przeznaczeniem pod zieleń cmentarną cmentarza zamkniętego. Zaleca się uporządkowanie oraz opiekę nad nagrobkami i starodrzewem.

§ 17. 1. Wyznacza się ustalone na rysunku planu liniami rozgraniczającymi tereny oznaczone symbolami **1 R ÷ 30 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-jezdnych;
- sieci infrastruktury technicznej.

§ 18. 1. Wyznacza się ustalone na rysunku planu liniami rozgraniczającymi tereny oznaczone symbolami **1 LS ÷ 23 LS** z podstawowym przeznaczeniem pod istniejące kompleksy leśne.

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

- ciągów pieszych.

§ 19. 1. Wyznacza się ustalone na rysunku planu liniami rozgraniczającymi tereny oznaczone symbolami 1 WS ÷ 10 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.

§ 20. 1. Wyznacza się ustalone na rysunku planu liniami rozgraniczającymi tereny oznaczone symbolem 1 KK – 6 KK z 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 1 KJ÷ 24 KJ 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÷ 27 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 ÷ 6 KD z podstawowym przeznaczeniem pod drogi publiczne.

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

- nawierzchni utwardzonych;
- oświetlenia;

§ 24. 1. Wyznacza się ustalone na rysunku planu liniami rozgraniczającymi tereny oznaczone symbolami 1 PG – 15 PG z podstawowym przeznaczeniem pod urządzenia przepompowni ścieków.

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 IE z podstawowym przeznaczeniem pod urządzenia elektroenergetyczne (stacje transformatorowe).

§ 26. Wyznacza się ustalone na rysunku planu liniami rozgraniczającymi tereny oznaczone symbolami 1 IG ÷ 3 IG z podstawowym przeznaczeniem pod istniejący gazociąg wysokiego ciśnienia z strefą bezpośredniej ochrony wynoszącą 5m od osi po obu stronach gazociągu. Na terenie strefy ochronnej obowiązuje zakaz:

- nasadzeń drzew i krzewów oraz realizowania dróg i chodników;
- należy zachować dostęp do gazociągu dla służb eksploatacyjnych Zarządcy gazociągu.
- należy zachować odległości od gazociągu do budynków jednorodzinnych wynoszą minimum 20,0m, do budynków wielorodzinnych minimum 25,0m, a do usługowych minimum 35,0m.

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.

§ 27. 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:

- realizację nowej zabudowy, która musi być wkomponowana w istniejący krajobraz oraz nawiązywać do cech architektury regionalnej oraz pozytywnych realizacji współczesnych (gabaryty, forma). W elewacjach stosować materiały naturalne, tradycyjne: kamień, cegła, tynki o wyglądzie tradycyjnych tynków, drewno. Dachy wysokie o nachyleniu połaci 30-45^o, przy dachach dwuspadowych lub wielospadowych, w przypadku zastosowania dachów mansardowych nachylenie połaci w/g indywidualnych rozwiązań, dachy kryte dachówką ceramiczną czerwoną lub materiałem dachówko podobnym w odcieniu czerwieni. Wysokość budynków do 2 kondygnacji, w tym użytkowe poddasze, wysokość budynków od powierzchni terenu przy wejściu do budynku, do kalenicy nie może przekroczyć 9,5m. W przypadku podpiwniczenia budynku poziom zerowy nie może przekroczyć 1,0 m w stosunku do przyległego terenu. Przy lokalizacji budynku na działce, gdzie występują różnice terenu, ustala się wyniesienie poziomu zerowego budynku nie więcej niż 1,0 m od najwyższej położonego terenu przyległego do budynku. Możliwe jest łączenie działek sąsiednich by otrzymać jedną działkę większą. Postuluje się stosowanie ogrodzeń przyległych do ciągów komunikacyjnych z materiałów naturalnych: drewno, kamień, żywopłoty itp.
- zachowanie ładu przestrzennej poprzez wydzielenie w pierwszej kolejności dróg dojazdowych wewnętrznych;
- wyłączenie z zabudowy kubaturowej terenów zieleni niskiej oznaczonej w planie symbolem ZN z uwagi na dominujące tu grunty pochodzenia organicznego (torfy);

- realizację przekształceń terenów z uwzględnieniem istniejącego zagospodarowania oraz kształtowanie atrakcyjnej przestrzeni, w tym przestrzeni publicznej realizowanej w sąsiedztwie zabudowy w ciągach komunikacyjnych, urządzeniach sportowo - rekreacyjnych (plaże);
 - budynki usługowe i gospodarcze o architekturze nawiązującej do budynków mieszkalnych. Przeznaczenie budynków gospodarczych nie może być uciążliwe dla zabudowy mieszkalnej. Ewentualna uciążliwość wynikająca z prowadzonej działalności usługowej musi mieścić się w granicach posiadanej działki.
 - na terenie przeznaczonym w planie miejscowym na cele budownictwa rekreacji indywidualnej mogą być realizowane tylko budynki wolnostojące, nie mogą być realizowane budynki szeregowe lub bliźniacze. Intensywność zabudowy nie może przekroczyć 0,2 (20%). Dopuszcza się łączenie działek w celu uzyskania jednej większej działki. Minimalna wielkość nowej wydzielanej działki około 1500m² z tolerancją do 10% powierzchni.
 - na terenie przeznaczonym w planie miejscowym na cele budownictwa zagrodowego mogą być realizowane tylko budynki wolnostojące, nie mogą być realizowane budynki szeregowe lub bliźniacze. Intensywność zabudowy nie może przekroczyć 0,4 (40%). Minimalna wielkość nowej wydzielanej działki nie mniej niż 3000m².
3. Ustala się strefę ochrony konserwatorskiej „B” dla obiektów znajdujących się w wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków wraz z otoczeniem tj. działka na której znajduje się obiekt zabytkowy. Obiekty te, położone na terenach oznaczonych w planie symbolami **12MR, 16MR, 17MR, 31MR, 33MR, 8 MN, 9MN** przeznaczone są do bezwzględnej zachowania w swojej historycznej formie (bryła, materiał wykończeniowy, kształt dachu i jego pokrycie, stolarka okienna i drzwiowa). Wszelkie prace winny być uzgadniane z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków w Olsztynie. Następujące obiekty zabytkowe znajdują się w ewidencji Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Olsztynie

Lp	Obiekt	Adres	Symbol oznaczenia terenu w planie
1	Dom	Gulbity nr 5	12 MR
2	Dom	Gulbity nr 9	17 MR
3	Dom	Gulbity nr 13	16 MR
4	kapliczka	Gulbity	8 MN
5	Dom	Gulbity nr 24	9 MN
6	Dom	Gulbity nr 25	31 MR
7	Dom	Gulbity nr 27	31 MR
8	Dom	Gulbity nr 28	33 MR
9	Budynek gospodarczy	Gulbity nr 28	33 MR

4. Ustala się ochronę zabytkowych cmentarzy oznaczonych w planie symbolami **1 ZCz - 3 ZCz**. Ochronie podlegają nagrobki oraz starodrzew.
5. Objęte ochroną Konserwatorską Stanowiska archeologiczne położone są na terenach oznaczonych w planie symbolami: **2R, 4R, 1LS, 2 LS, 4MR, 6 R, 5 R, 5 MU, 7 R, 18R, 27R, 18 LS, 20 RIT, 22 KDW**. Wszelkie inwestycje, na terenie wskazanym na rysunku planu, związane z pracami ziemnymi muszą być poprzedzone archeologicznym badaniem sondażowym, na które należy uzyskać pozwolenie z WKZ, a wyniki których pozwolą na wydanie warunków konserwatorskich dotyczących zagospodarowania tego terenu. Dodatkowo wprowadza się w rejonie stanowisk archeologicznych strefę obserwacji archeologicznej oznaczoną graficznie na rysunku planu położoną na terenach oznaczonych w planie symbolami: **2 R, 1 RIT, 1 LS, 4 R, 2 LS, 9 MR, 4 MR, 6 R, 5 R, 5 MU, 7 MU, 5 KDW, 7 R, 18 R, 10 LS, 12 LS, 17 RIT, 20 RIT, 14 KJ, 15 KDW, 12 KJ, 18 LS, 7 ZL, 27 R, 12 MU, 13 MU, 25 KDW**. Na tych terenach wszelkie obiekty ruchome znalezione podczas prac ziemnych winne być zgłoszone i przekazane do Urzędu Miejskiego w Morągu.

§ 28. 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 terenie Narieńskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, zasięg obszaru wynika z rozporządzenia nr 21 Wojewody Warmińsko-Mazurskiego z 14.04.2003r. wprowadzającego system obszarów chronionych, które nie są sprzeczne z postanowieniami Ustawy o ochronie przyrody. Na obszarach chronionego krajobrazu, w ustawie o ochronie przyrody, wprowadzone zostały między innymi następujące zakazy:
 - zakaz lokalizowania nowych przedsięwzięć zaliczanych do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko z wyjątkiem inwestycji realizujących cele publiczne,
 - dokonywania zmian stosunków wodnych, jeśli służą innym celom niż ochrona przyrody i zrównoważone wykorzystanie użytków rolnych i leśnych oraz gospodarki rybackiej,
 - likwidowania małych zbiorników wodnych, starorzeczy oraz obszarów wodnoblotnych,
 - wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu, z wyjątkiem obiektów związanych z zabezpieczeniem przeciwsztormowym lub przeciwpowodziowym.
- Ustala się konieczność dokonywania uzgodnień konserwatorskich dla prac budowlanych polegających na przebudowie, rozbudowie lub rozbiorce Obiekty wpisane do gminnej ewidencji zabytków.

Rozdział 4

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

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

- tereny komunikacji oznaczone na rysunku planu symbolami 1 KK – 6 KK, 1 KJ ÷ 24 KJ, 1 KDW ÷ 27 KDW , 1KD ÷ 6 KD
- tereny usług oznaczone na rysunku planu symbolami : 1 U; 1 US ÷ 2 US,
- tereny zieleni oznaczone na rysunku planu symbolami 1 ZL- 2 ZL oraz 9 LS, 11 LS, 14 LS, 15 LS, 21 LS,
- teren zieleni cmentarnej zamkniętego 1 ZCz - 3 ZCz
- tereny wód powierzchniowych oznaczone na rysunku planu symbolami 1 WS ÷ 8 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

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

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

Rozdział 6

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

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

- symbolem 1 KD – Z – droga wojewódzka nr 528 wymagająca modernizacji do parametrów klasy technicznej Z, szerokość w liniach rozgraniczających 20,0m, jedna jezdnia szer. 7,0m. W miejscowości Niebrzydowo zachowuje się istniejące zjazdy indywidualne na posesje z drogi wojewódzkiej 1KDZ (nr 528). Obsługa nowej zabudowy zagrodowej (MR) tylko poprzez drogi wewnętrzne nie podłączone do drogi wojewódzkiej.
- symbolem 2 KD-L ÷ 3 KD –L drogi powiatowe wymagające modernizacji do parametrów klasy L , szerokość w liniach rozgraniczających 15,0m, jedna jezdnia szerokości 6,0m. Obsługa nowej zabudowy wyłącznie przez projektowane drogi wewnętrzne, lub w wyjątkowych wypadkach po uzyskaniu zgody i na warunkach zarządcy drogi.
- symbolem 4 KD-D ÷ 6 KD – D droga gminna wymagająca modernizacji do parametrów klasy D , szerokość w liniach rozgraniczających 12,0m, jedna jezdnia szerokości 5,0m.
- symbolem 1 KDW - 27 KDW szerokość w liniach rozgraniczających od 8,0m do 12,0m – drogi dojazdowe wewnętrzne – jedna jezdnia o szerokości 5,0m
- symbolem 1 KJ - 23 KJ szerokość w liniach rozgraniczających od 8m do 6m – ciągi pieszo –jezdne – jedna jezdnia o szerokości 5,0m.

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

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

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

Przewody głównych ciągów sieci wodociągowej przewiduje się ułożyć w liniach rozgraniczających dróg z zachowaniem wymaganych odległości od pozostałego uzbrojenia infrastruktury technicznej. Dobór średnic przewodów dla poszczególnych odcinków sieci winien zapewnić dostawę wody pod wymaganym minimalnym ciśnieniem oraz w ilościach wynikających z potrzeb funkcjonalno-użytkowych poszczególnych terenów zabudowy objętych opracowaniem. Stosowany materiał i technologia wykonawstwa winny zapewnić całkowitą szczelność układu wodociągowego. Na projektowanej sieci należy przewidzieć zamontowanie armatury (np. zasuwy, hydranty przeciwpożarowe) w ilościach wynikających z obowiązujących przepisów. Materiały stosowane do wykonawstwa winny posiadać wymagane przepisami dokumenty dopuszczające do stosowania w budownictwie oraz atesty higieniczne.

Na obecnym etapie nie ustala się miejsc (punktów) włączenia sieci rozbiorczej do przewodów magistralnych.

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

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

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

Ponadto na terenach wymagających tłoczenia ścieków do wyżej położonych rejonów należy przewidzieć przepompownie główne (PG) lub w uzasadnionym przypadku tłocznie główne.

W miejscach włączenia kanalizacji tłocznej do kanalizacji grawitacyjnej należy przewidzieć komory rozprężne (KR). Dla części działek, ze względu na niekorzystne położenie sytuacyjno-wysokościowe, grawitacyjne podłączenie do systemu może być utrudnione. W takim przypadku należy wykonać przepompownie przydomowe (indywidualne - PL).

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

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

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

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

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

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

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

- utrzymanie istniejących źródeł ciepła posiadających kotłownie niskoemisyjne;

2. dopuszcza się zaopatrzenie w ciepło projektowanej zabudowy z indywidualnych kotłowni gazowych lub olejowych, również ze wspomaganie energią odnawialną;

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

§ 36. 1. W zakresie zaopatrzenia w gaz ziemny. Przez teren opracowania przebiega gazociąg wysokiego ciśnienia Dn 100 PN 6,3 MPa relacji Dobre Miasto – Morąg. Wszelkie zbliżenia i kolizje winny spełniać wymogi obowiązujących przepisów w tym zakresie.

§ 37. 1. W zakresie elektroenergetyki i telekomunikacji: Zaopatrzenie w energię elektryczną odbywać się będzie z istniejących stacji transformatorowych Gulbity, Bogaczeo, Gulbity Wieś, Gulbity SKR, Jurki IV, Niebrzydowo Kol i Kol. II oraz Niebrzydowo Wieś po przystosowaniu w miarę potrzeb ww stacji i odgałęzień LSN 15 kV do przesyłu zwiększonej mocy. W miarę postępu zainwestowania projektuje się obręb w Gulbity budowę stacji 11E i 21E (słupowej) oraz w obrębie Niebrzydowo stacji 31E i 41E (słupowej).

Projektowane stacje 11E, 21E, 31E połączone będą do istniejącej odgałęzień z linii LSN 15 kV MIŁAKOWO – MORĄG ROZDZIELCZA, a stacja 41E może być zainstalowana w przelocie linii głównej. Ze względu na teren objęty ochroną krajobrazu zaleca się budowę linii elektroenergetycznych ENN i eSN kablowych, podziemnych. Docelowo zaleca się tworzenie drugostronnego zasilania stacji transformatorowych na poziomie napięcia SN 15 kV

Utrzymuje się bez zmian przebiegi istniejącej linii napowietrznej WN 110 kV Miłakowo – Morąg z zachowaniem, przy zmianie zagospodarowania, wymogów normy PN-75/E- 05100. Lokalizacja budynków z przeznaczeniem dla osób przebywających w nich powyżej 8 godzin, na terenach 4RIT, 1US, 2UT, 12RIT i 13RIT musi spełniać warunek umieszczenia poza strefą 14 m od przewodu pod napięciem oraz odległości od dachów łatwo dostępnych balkonów itp. W odległości powyżej 5,5 m. Zabrania się lokalizowania budynków pod linią. Projekty zagospodarowania działek, przez które przebiega linia WN 110 kV powinny być uzgodnione w Koncernie ENERGA – OPERATOR oddział w Olsztynie.

Utrzymuje się przebiegi istniejącej linii napowietrznej LSN 15 kV Miłakowo Morąg Rozdzielcza wraz z odgałęzieniami z zachowaniem, przy zmianie zagospodarowania, wymogów normy PN-75/E- 05100. Lokalizacja budynków przez którą przebiega linia LSN 15 kV musi spełniać warunek odległości od dachów łatwo dostępnych balkonów itp. w odległości powyżej 3,5 m. Zabrania się lokalizowania budynków pod linią. Projekty zagospodarowania działek, przez które przebiega linia LSN 15 kV powinny być uzgodnione w Koncernie ENERGA – OPERATOR oddział w Olsztynie. Przebudowa linii kolidującej z projektowanym zagospodarowaniem jest możliwa na koszt właściciela terenu po uzyskaniu warunków przebudowy sieci w Koncernie ENERGA – OPERATOR Oddział w Olsztynie.

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

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

Rozdział 7

Przepisy dotyczące granic obszarów wymagających scalenia 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.

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

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

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

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

§ 41. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1 UT– 2 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 lub materiałem dachówko podobnym w kolorze czerwieni lub ceglastym;
 - nachylenie połaci dachowych 30 -45⁰, kalenica główna równoległa do drogi;
 - ustala się możliwość realizacji jednokondygnacyjnych budynków gospodarczych o architekturze nawiązującej do istniejącej zabudowy, dachy dwuspadowe, kryte dachówką lub materiałem dachówko podobnym w kolorze czerwieni lub ceglastym, materiał ścian tradycyjny;
 - wysokość budynku nie może przekroczyć 11m licząc od poziomu terenu, przy wejściu do budynku, do linii kalenicy dachu, przy czym linia oparcia głównych połaci dachu na ścianach zewnętrznych nie może być usytuowana wyżej niż 5,0m od poziomu terenu,
 - intensywność zabudowy nie może przekroczyć 0,3(30%) powierzchni działki;
 - powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza niż 70%,powierzchni działki.
- 2.** na terenie **3 UT** ustala się możliwość realizacji urządzeń sportowych o charakterze otwartym, takich jak boiska do gry, korty tenisowe, plaże, kąpieliska oraz obiekty związane z turystyką wodną jak hangary na łodzie, slip itp
- 3.** sanitariaty realizowane przy tych terenach muszą być włączone do kanalizacji sanitarnej

§ 4. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1 US – 2 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 kanalizacji sanitarnej.

§ 43. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1 MU - 3 MU** ustala się możliwość przebudowy i uzupełnień istniejącej zabudowy przy zachowaniu następujących warunków:

- przebudowa i uzupełnianie zabudowy może być realizowane przy zachowaniu istniejących linii zabudowy;
- maksymalna wysokość budynku do 2 kondygnacji naziemnych, w tym użytkowe poddasze;
- nachylenie połaci dachowych 30 -45⁰;
- materiał ścian tradycyjny (drewno, cegła, tynk, kamień), pokrycie dachu dachówką lub materiałem dachówko podobnym w kolorze czerwieni lub ceglastym;
- wysokość budynku nie może przekroczyć 10m licząc od poziomu terenu, przy wejściu do budynku, do linii kalenicy dachu, przy czym linia oparcia głównych połaci dachu na ścianach zewnętrznych nie może być usytuowana wyżej niż 5,0m od poziomu terenu;
- ustala się możliwość realizacji jednokondygnacyjnych budynków gospodarczych o architekturze nawiązującej do istniejącej zabudowy, dachy dwuspadowe, kryte dachówką lub materiałem dachówko podobnym w kolorze czerwieni lub ceglastym, materiał ścian tradycyjny;
- intensywność zabudowy nie może przekroczyć 0,3 (30%) powierzchni działki;
- powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza niż 65%, powierzchni działki;

§ 44. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **4 MU - 15 MU** 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 lub materiałem dachówkopodobnym w kolorze czerwieni lub ceglastym;
- nachylenie połaci dachowych 30 -45⁰, kalenica główna równoległa do drogi;
- wysokość budynku nie może przekroczyć 10m licząc od poziomu terenu, przy wejściu do budynku, do linii kalenicy dachu, przy czym linia oparcia głównych połaci dachu na ścianach zewnętrznych nie może być usytuowana wyżej niż 5,0m od poziomu terenu;
- ustala się możliwość realizacji jednokondygnacyjnych budynków gospodarczych o architekturze nawiązującej do istniejącej zabudowy, dachy dwuspadowe, kryte dachówką lub materiałem dachówko podobnym w kolorze czerwieni lub ceglastym, materiał ścian tradycyjny;
- intensywność zabudowy nie może przekroczyć 0,3 (30%) powierzchni działki;
- powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza niż 65%,powierzchni działki.

§ 45. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1 MN – 9 MN** ustala się możliwość przebudowy i uzupełnień istniejącej zabudowy oraz realizacji nowej zabudowy przy zachowaniu następujących warunków:

- przebudowa i uzupełnianie zabudowy może być realizowane przy zachowaniu istniejących linii zabudowy;
- maksymalna wysokość budynku do 2 kondygnacji naziemnych, w tym użytkowe poddasze;
- nachylenie połaci dachowych 30 -45⁰;
- materiał ścian tradycyjny (drewno, cegła, tynk, kamień), pokrycie dachu dachówką lub materiałem dachówko podobnym w kolorze czerwieni lub ceglasm;
- wysokość budynku nie może przekroczyć 9m licząc od poziomu terenu, przy wejściu do budynku, do linii kalenicy dachu, przy czym linia oparcia głównych połaci dachu na ścianach zewnętrznych nie może być usytuowana wyżej niż 5,0m od poziomu terenu;
- ustala się możliwość realizacji jednokondygnacyjnych budynków gospodarczych o architekturze nawiązującej do istniejącej zabudowy, dachy dwuspadowe, kryte dachówką lub materiałem dachówko podobnym w kolorze czerwieni lub ceglasm, materiał ścian tradycyjny;
- intensywność zabudowy nie może przekroczyć 0,3 (30%) powierzchni działki;
- powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza niż 65%, powierzchni działki;

§ 46. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1 RI – 8 RI** ustala się następujące warunki przebudowy i uzupełnień 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 lub materiałem dachówko podobnym w kolorze czerwieni lub ceglasm;
- nachylenie połaci dachowych 30 -45⁰;
- wysokość budynku nie może przekroczyć 9m licząc od poziomu terenu, przy wejściu do budynku, do linii kalenicy dachu, przy czym linia oparcia głównych połaci dachu na ścianach zewnętrznych nie może być usytuowana wyżej niż 5,0m od poziomu terenu;
- ustala się możliwość realizacji jednokondygnacyjnych budynków gospodarczych o architekturze nawiązującej do istniejącej zabudowy, dachy dwuspadowe, kryte dachówką lub materiałem dachówko podobnym w kolorze czerwieni lub ceglasm, materiał ścian tradycyjny;
- intensywność zabudowy nie może przekroczyć 0,2 (20%) powierzchni działki;
- powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza niż 80%, powierzchni działki.

§ 47. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1 RIT – 38 RIT** 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 lub materiałem dachówko podobnym w kolorze czerwieni lub ceglasm;
- nachylenie połaci dachowych 30 -45⁰;
- wysokość budynku nie może przekroczyć 9m licząc od poziomu terenu, przy wejściu do budynku, do linii kalenicy dachu, przy czym linia oparcia głównych połaci dachu na ścianach zewnętrznych nie może być usytuowana wyżej niż 5,0m od poziomu terenu;
- ustala się możliwość realizacji jednokondygnacyjnych budynków gospodarczych o architekturze nawiązującej do istniejącej zabudowy, dachy dwuspadowe, kryte dachówką lub materiałem dachówko podobnym w kolorze czerwieni lub ceglasm, materiał ścian tradycyjny;
- intensywność zabudowy nie może przekroczyć 0,2 (20%) powierzchni działki;
- powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza niż 80%, powierzchni działki.

2. na terenach oznaczonych w planie symbolami **4RIT, 5 RIT, 7 RIT, 8 RIT, 10 RIT** zabudowa działek położonych w sąsiedztwie jeziora może być realizowana w nieprzekraczalnej linii zabudowy w odległości minimum 50m od linii brzegowej i po zrealizowaniu na tym terenie kanalizacji sanitarnej umożliwiającą włączenie zabudowy do systemu.

§ 48. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1 MR - 37 MR** ustala się możliwość przebudowy i uzupełnień istniejącej zabudowy oraz realizacji nowej zabudowy przy zachowaniu następujących warunków:

- maksymalna wysokość budynku do 2 kondygnacji naziemnych, w tym użytkowe poddasze;
- układ kalenicy w głównej części nowo realizowanego budynku mieszkalnego równoległy do drogi,
- nachylenie połaci dachowych 30 -45⁰;
- materiał ścian tradycyjny (drewno, cegła, tynk, kamień), pokrycie dachu dachówką lub materiałem dachówko podobnym w kolorze czerwieni lub ceglasm;
- wysokość budynku nie może przekroczyć 10m licząc od poziomu terenu, przy wejściu do budynku, do linii kalenicy dachu, przy czym linia oparcia głównych połaci dachu na ścianach zewnętrznych nie może być usytuowana wyżej niż 5,0m od poziomu terenu;
- ustala się możliwość realizacji jednokondygnacyjnych budynków gospodarczych o architekturze nawiązującej do istniejącej zabudowy, dachy dwuspadowe, kryte dachówką lub materiałem dachówko podobnym w kolorze czerwieni lub ceglasm, 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 0,4 (40%) powierzchni działki;
- powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza niż 50%, powierzchni działki.

2. dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **20 MR, 25 MR, 27 MR, 32 MR, 34 MR, 36 MR, 37 MR** ustala się dla budynków mieszkalnych konieczność realizacji kalenicy głównej budynku równoległe do drogi, a gospodarczych równoległe lub prostopadłe do drogi. Pozostałe warunki jak w ust.1.

§ 49. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1 ZN – 17 ZN** ustala się zakaz zabudowy kubaturowej. Tereny te mogą być włączane do działek, ale wyłącznie jako tereny zielone.

§ 50. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1 ZL- 2 ZL** oraz **9 LS, 11 LS, 14 LS, 15 LS, 21 LS**, ustala się, że są to tereny przestrzeni publicznej – parki rekreacyjne wyłączone z zabudowy kubaturowej. Dla terenów tych ustala się następujące warunki:

- są to tereny otwarte, na które muszą stanowić ciągi ogólnodostępne wokół jeziora, lub tereny równoważące zbyt intensywna istniejącą zabudowę rekreacji indywidualnej.

§ 51. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1 ZCz – 3 ZCz** ustala się zakaz zabudowy kubaturowej.

§ 52. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1 R–30 R** ustala się możliwość realizacji siedliska rolniczego przy zachowaniu następujących warunków:

- położenie przy drodze z istniejącym uzbrojeniem w infrastrukturę techniczną z możliwością wjazdu na tą drogę;
- warunki geotechniczne pozwalające na realizację budynku;
- maksymalna wysokość budynku do 2 kondygnacji naziemnych, w tym użytkowe poddasze;
- nachylenie połaci dachowych 30 -45⁰, kalenica główna równoległa do drogi;
- materiał ścian tradycyjny (drewno, cegła, tynk, kamień), pokrycie dachu dachówką lub materiałem dachówko podobnym w kolorze czerwieni lub ceglasytm;
- 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 lub ceglasytm, 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.

§ 53. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1LS – 23 LS** ustala się zakaz zabudowy kubaturowej. Są to kompleksy leśne, które powinny być objęte planem urządzania lasu

Rozdział 8

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

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

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1 UT - 3 UT** ustala się 25% stawkę służącą do naliczania opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości.

2. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **MU** ustala się 15% stawkę służącą do naliczania opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości.

3. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **MN** ustala się 10% stawkę służącą do naliczania opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości.

4. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **RI** ustala się 20% stawkę służącą do naliczania opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości.

5. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **RIT** ustala się 20% stawkę służącą do naliczania opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości.

6. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **MR** ustala się 15% stawkę służącą do naliczania opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości.

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

Rozdział 9

Przepisy końcowe

§ 55. Przeznacza się na cele nierolnicze grunty rolne pochodzenia mineralnego IV i III klasy bonitacyjnej na terenie projektowanej zabudowy mieszkalnej jednorodzinnej i usługowej wraz z niezbędną obsługą komunikacyjną o łącznej powierzchni ok. 43 ha, a pozostałe grunty nie objęte wnioskiem rolnym stanowią tereny przeznaczone na zabudowę związaną z działalnością rolniczą oraz grunty niskich klas bonitacyjnych kl V i nieużytków. Ogółem projektem planu objęte są grunty o powierzchni ok. 150ha.

§56. Wykonanie Uchwały powierza się Burmistrzowi Morąga.

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

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

**PRZEWODNICZĄCY
RADY WIEJSKIEJ**
Marek Rachwał