



## Pracownia Urbanistyczna

Adres: 10-683 Olsztyn, ul. Trylińskiego 2/115, NIP: 744-150-70-39, tel: 502-258-236, e-mail: ekoplan@op.pl,  
www.ekoplan.org

### Koncepcja zagospodarowania terenu obejmującego działkę o nr ew. 720/136 w obrębie geodezyjnym Kretowiny, gmina Morąg.

Inwestor: Gmina Morąg  
ul. 11 Listopada 9  
11-300 Morąg

Nr działki: 720/136,  
Obręb: Kretowiny  
Gmina: Morąg

*Akceptuję do realizacji*

**SUBMISTRZ**

*Tadeusz Sobierajski*

*05.05.2014r.*

Projektant: inż. urb. Wojciech Kwiatkowski  
Sporządziła: inż. arch. kraj. Wioletta Kwiatkowska

Olsztyn 2014r.

Opis koncepcji zagospodarowania terenu obejmującego działkę o nr ew. 720/136 w obrębie geodezyjnym Kretowiny, gmina Morąg.

## 1. PRZEDMIOT OPRACOWANIA

Przedmiotem opracowania jest koncepcja zagospodarowania terenu działki o nr ew. 720/136 położonej w obrębie geodezyjnym Kretowiny, gmina Morąg stanowiącej tereny parkingowe. Teren objęty opracowaniem obejmuje działkę o powierzchni 0,79ha, która posiada bezpośredni dostęp do drogi publicznej, w formie istniejącego zjazdu.

Dla terenu objętego przedmiotem opracowania obowiązuje zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu gminy Morąg w miejscowości Kretowiny uchwalona Uchwałą Nr XXXV/522/13 Rady Miejskiej w Morągu z dnia 29 sierpnia 2013r.

Teren objęty opracowaniem przeznaczony jest w zmianie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pod tereny usług turystycznych (symbol 8UT), gdzie obowiązują odpowiednie wytyczne oraz parametry dla projektowanej zabudowy.

Mając na uwadze przeznaczenie terenu w miejscowym planie zagospodarowania planuje się zagospodarowanie w/w terenu pod zabudowę usług turystycznych rozumianą w szczególności jako: pensjonaty, gastronomia, domki do wynajęcia, usługi turystyczne o szerokim zakresie.

## 2. PODSTAWY OPRACOWANIA STANOWIĄ NASTĘPUJĄCE DOKUMENTY I MATERIAŁY

- Zlecenie inwestora - Gmina Morąg;
- Aktualna mapa ewidencyjna w skali 1:500;
- wizja lokalna dokonana przez autora.

## 3. UKŁAD FUNKCJONALNO-PRZESTRZENNY

Zgodnie z miejscowym planem intensywność zabudowy nie może przekroczyć 0,5.

Zgodnie z miejscowym planem wskazane jest zachowanie przynajmniej 40% istniejącej powierzchni parkingowej.

W myśl ustaleń planu powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza niż 35% powierzchni działki.

### 3.1 PROJEKTOWANA ZABUDOWA

W koncepcji zagospodarowania przestrzennego planuje się zagospodarowanie terenu pod zabudowę usług turystycznych. Mając na uwadze warunki realizacji nowej zabudowy zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego ustala się:

- o maksymalną wysokość budynku do 2 kondygnacji naziemnych, w tym użytkowe poddasze;
- o materiał ścian tradycyjny (drewno, cegła, tynk, kamień), pokrycie dachu dachówką w kolorze czerwieni;

- kalenica główna – równoległe do drogi powiatowej zgodnie z koncepcją;
- nachylenie połaci dachowych  $35^{\circ}$  –  $45^{\circ}$ ;
- w myśl koncepcji elewacja frontowa budynku winna być w części przeszklona w celu realizacji funkcji usługowej;
- wysokość budynku nie może przekroczyć 9m od powierzchni terenu do kalenicy głównej.;
- dopuszcza się odsunięcie wszystkich budynków od ciągów pieszo-jezdnych na jednakową odległość w celu lokalizacji ogródków przy zabudowie o funkcji usługowej.

## 3.2 UKŁAD KOMUNIKACYJNY

### 3.2.1. DROGA

Układ zewnętrzny przedmiotowego terenu stanowi droga publiczna z istniejącym wjazdem na przedmiotowy teren. Koncepcja zakłada utworzenie ciągów pieszo-jezdnych z wjazdem od istniejącego połączenia komunikacyjnego – drogi publicznej. Szerokość ciągów pieszo-jezdnych to 6 m.

### 3.2.2. PARKINGI

Koncepcja zakłada utworzenie miejsc postojowych zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego wskazane jest zachowanie przynajmniej 40% istniejącej powierzchni parkingowej w granicach działek planowanych do podziału. W powierzchnie wlicza się też projektowaną na działce komunikację.

## 3.3. MAŁA ARCHITEKTURA

Koncepcja zakłada ogrodzenie całego obiektu wzdłuż granicy działki. Na terenie opracowania proponuje się usytuowanie ławek, oświetlenia naziemnego oraz koszy na śmieci.

## 3.4. PROJEKTOWANA ZIELEŃ

Zieleń na terenie opracowania ma za zadanie spełniać głównie funkcje ozdobną. Zieleń drzewiasta i krzewiasta winna być sadzona w charakterze pasmowym, podkreślająca geometryczność obiektu, spełniająca rolę izolacyjną od dróg i miejsc parkingowych. Zgodnie z miejscowym planem na przedmiotowym terenie ustala się, iż od strony nowej zabudowy należy zabezpieczyć ciąg zieleni o charakterze izolacyjnym.