

16
URZĄD MIEJSKI w MORĄGU
14-300 Morąg
ul. 11 Listopada 9
tel. 89 757 22 31, fax 89 757 21 20

GR.6727.510.2015

Morąg, 28.08.2015 r.

**WYPIS I WYRYS ZE ZMIANY MIEJSCOWEGO PLANU
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENU GMINY
MORĄG W MIEJSCOWOŚCI KRETOWINY**

**(uchwała Nr XXXV/522/13 Rady Miejskiej w Morągu z dnia 29 sierpnia 2013 r.,
ogłoszona w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko – Mazurskiego z dnia
26 lutego 2014 r., poz. 997)**

W ZAKRESIE

OBEJMUJĄCYM DZIAŁKI NR 724/1, NR 731/2, NR 239/10, NR 715/10, NR 724/3

OBRĘB KRETOWINY

Z upoważnienia Burmistrza
Ryszard Kalinowski

NACZELNIK
Wydziału Gospodarki Nieruchomościami,
Planowania Przestrzennego i Rolnictwa

Na podstawie art. 1 ust. 1, pkt. 1, lit. a ustawy z dnia 16 listopada 2006r: o opłacie skarbowej (Dz. U. Nr 225, poz. 1635) w kasie tut. urzędu uiszczono opłatę skarbową w wysokości 70 zł (słownie: siedemdziesiąt złotych).



17
Za zgodność z oryginałem
od strony 1 do strony 15
28.08.2015

Z upoważnienia Burmistrza
Ryszard Kalinowski

NACZELNIK

Wydział Gospodarki Nieruchomościami,
Planowania i Rozwoju

w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

Na podstawie art. 18 ust.2 pkt. 5, art.40 ust.1 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2001r. Nr 142, poz.1591 2002r. Nr 23, poz.220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271, Nr 214, poz. 1806, z 2003 r. Nr 80, poz. 717, Nr 162, poz. 1568, z 2004 r. Nr 102, poz. 1055, Nr 116, poz. 1203, z 2005 r. Nr 172, poz. 1441, Nr 175, poz. 1475 , z 2006 r. Nr 17, poz. 128, Nr 181 poz. 1337 , z 2007 r. Nr 48, poz. 327, Nr 138,poz.974, Nr 173, poz.1218 oraz z 2008 r. Nr 180, poz.1111, Nr 223, poz.1458) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 12 czerwca 2012 poz.647 z późniejszymi zmianami) oraz po stwierdzeniu nie sprzeczności zmiany planu miejscowego z ustaleniami „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Morąg obszar miasta i tereny wiejskie”

**Rada Miejska w Morągu
uchwala**

zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu gminy Morąg w miejscowości Kretowiny

Rozdział 1.

Przepisy dotyczące całego opracowania

§ 1. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu miejscowości Kretowiny obejmujący obszar o w granicach określonych w Uchwale Rady Miejskiej w Morągu nr XI/156/11 z dnia 25 sierpnia 2011 roku.

ograniczony jest:

- od północy, północnego - wschodu i północnego – zachodu granicę stanowi brzeg jeziora Narie;
 - wschodnią granicę od terenu „Centrum Kretowin” stanowi droga powiatowa nr 1197N;
 - zachodnią granicę stanowi jezioro Narie;
 - od południa zasięg pracowania planu zamyka droga powiatowa nr 1199N oraz tereny rolne w obrębie Żabi Róg;
- ma na celu:

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

§ 2. 1. Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu gminy Morąg w miejscowości Kretowiny zwany dalej zmianą planu składa się z tekstu zmiany planu, który stanowi treść uchwały oraz rysunku zmiany planu, który stanowi załącznik graficzny nr 1 do uchwały w skali 1:2000.

2. Do zmiany planu Rada Miejska w Morągu dołącza:

- stwierdzenie zgodności zmiany planu 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 zmiany planu stanowiące załącznik nr 3,
- rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w zmianie planu 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 zmiany planu zostały sporządzone „Prognoza oddziaływania na środowisko” oraz „Prognoza skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego”

§ 3. Tekst zmiany planu zawiera ustalenia stanowiące:

1	Przepisy dotyczące całego opracowania		Rozdział 1
2	Przepisy dotyczące wyodrębnionych w planie obszarów:		
	a)	przepisy dotyczące przeznaczenia terenów oraz linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu, funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania oraz dotyczące sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów	Rozdział 2
	b)	przepisy dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	Rozdział 3
	c)	przepisy dotyczące wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, dotyczące terenów przeznaczonych do realizacji celów publicznych, dróg i ulic	Rozdział 4
	d)	przepisy dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie ustalonych na podstawie odrębnych przepisów	Rozdział 5
	e)	przepisy dotyczące zasad przebudowy, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej	Rozdział 6
	f)	przepisy dotyczące granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości, szczegółowych zasad i warunków scaleń i podziału nieruchomości parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linii zabudowy, gabarytów obiektów i wskaźników intensywności zabudowy	Rozdział 7
	g)	przepisy dotyczące stawek procentowych na podstawie których ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości	Rozdział 8
3)	Przepisy końcowe		Rozdział 9

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

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

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

- 1)RI tereny zabudowy rekreacji indywidualnej
- 2)UT tereny usług turystycznych
- 3)UZ tereny Domu Seniora
- 4)US tereny usług sportu i rekreacji
- 5)MN tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- 6)MR tereny zabudowy zagrodowej
- 7)R tereny rolnicze
- 8)LS tereny lasów, zadrzewień i zalesień
- 9)ZL tereny zieleni wysokiej o charakterze publicznym
- 10)ZN tereny zieleni nie urządzonej
- 11)ZNI tereny zieleni niskiej z ciągami infrastruktury technicznej
- 12)RR tereny obsługi rybactwa

13) WS tereny wód powierzchniowych

14) tereny komunikacji, w tym:

- a) KS tereny obsługi komunikacji (parkingi, stacje paliw)
- b) K tereny ciągów pieszych
- c) KJ tereny ciągów pieszo-jezdných
- d) KDW tereny dróg (ulic dojazdowych) wewnętrznych
- e) KD tereny dróg publicznych

15) tereny infrastruktury technicznej, w tym:

- a) IE energetyka
- b) IK kanalizacja

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

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

- **planie** – należy przez to rozumieć tekst stanowiący treść uchwały oraz rysunek planu,
- **uchwale** – należy przez to rozumieć niniejszą Uchwałę Rady Miejskiej w Morągu,
- **rysunku planu** – należy przez to rozumieć rysunek zmiany planu 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 odrębnych** – należy przez to rozumieć przepisy obowiązujących ustaw wraz z aktami wykonawczymi,
- **intensywność zabudowy** – jest to 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, oraz inne tereny zgodnie z przepisami odrębnymi
- **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 zgodnie z przepisami odrębnymi
- **zabudowie zagrodowej** – rozumie się przez to budynki mieszkalne, gospodarcze i inwentarskie w rodzinnych gospodarstwach rolnych, hodowlanych lub ogrodnich oraz w gospodarstwach leśnych,
- **użytkowaniu terenu** – należy przez to rozumieć rzeczywistą lub planowaną funkcję terenu lub sposób jego wykorzystania,
- **wskaźniku intensywności zabudowy** – należy przez to rozumieć proporcję powierzchni całkowitej kondygnacji nadziemnych obiektu do powierzchni terenu przeznaczonego do jego realizacji i funkcjonowania,
- **maksymalnej wysokości zabudowy** – należy przez to rozumieć odległość pomiędzy najwyższym położonym elementem dachu, a poziomem terenu,
- **przebudowy budynku** – należy przez to rozumieć wszelkie prace budowlane we wnętrzu i na zewnątrz budynku zmierzające do poprawy standardu oraz wyglądu, z możliwością zmiany jego powierzchni zabudowy oraz wysokości, zgodnie z zapisami ustaleń szczegółowych,

- **obiekcie małej architektury** – należy przez to rozumieć niewielkie obiekty wymienione w ustawie „prawo budowlane”;
- **terenach zieleni nieurządzonej** – należy przez to rozumieć tereny łąk i pastwisk z zadrzewieniami i krzewami występujące w formie nieurządzonej na terenach niezurbanizowanych oraz tereny trawników z zadrzewieniami i krzewami na terenach zurbanizowanych;
- **obiekcie małej architektury** – należy przez to rozumieć niewielkie obiekty wymienione w ustawie „prawo budowlane”;
- **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;
- **slip** – jest to mała pochylnia, budowla hydrotechniczna w postaci równi pochyłej schodzącej z lądu w głąb wody, służąca do wodowania lub wyciągania na brzeg niewielkich jednostek pływających poprzez przewożenie ich na wózku kołowym, którym można wjechać do wody na głębokość większą niż zanurzenie jednostki. Niezbędnym wyposażeniem slipu jest wyciągarka, ponadto większe slipy mogą mieć własne tory i dostosowane do nich wózki, a także urządzenia dźwigowe. Natomiast na mniejszych slipach wjeżdża się do wody np. bezpośrednio przyczepą samochodową służącą do transportu jachtu na lądzie.
- **usługach nieuciążliwych** należy przez to rozumieć usługi: handlu detalicznego, gastronomii, nieuciążliwego rzemiosła usługowego (poza warsztatami obsługi samochodów i stacjami paliw), administracji i bezpieczeństwa publicznego, łączności, informacji, nauki i oświaty, zdrowia i opieki społecznej, kultu religijnego, kultury i rozrywki, wypoczynku, rekreacji i sportu, biur komercyjnych, banków i innych o analogicznym do powyższych charakterze i stopniu uciążliwości, których normalne funkcjonowanie:
 - a) nie powoduje przekroczenia żadnego z parametrów dopuszczalnego poziomu szkodliwych lub uciążliwych oddziaływań na środowisko poza zajmowanym obiektem,
 - b) nie jest źródłem uciążliwych lub szkodliwych odpadów, nie powoduje nieodwracalnych zmian środowiska przyrodniczego w obrębie zajmowanej działki,
 - c) ani w żaden inny oczywisty sposób nie pogarsza warunków użytkowania terenów sąsiadujących np. przez emisję nieprzyjemnych zapachów, dymów, składowanie nieestetycznych odpadów na otwartej przestrzeni

Rozdział 2.

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

§ 6. 1. Ustala się na rysunku planu liniami rozgraniczającymi tereny oznaczone symbolami 1 RI + 42 RI z podstawowym przeznaczeniem pod zabudowę rekreacji indywidualnej. Na terenach istniejącej zabudowy rekreacji indywidualnej na wydzielonych działkach plan ustala możliwość przebudowy budynków.

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

- a) ciągów pieszo-jezdnych;
- b) ciągów pieszych;
- c) parkingów;
- d) terenów sportowych;
- e) sieci infrastruktury technicznej.

§ 7. 1. Ustala się na rysunku planu liniami rozgraniczającymi tereny oznaczone symbolami 1 UT + 13 UT z podstawowym przeznaczeniem pod usługi turystyczne.

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

- a) obiektów hotelarskich;
- b) pensjonatów;
- c) obiektów usługowych;

- d) budynków gospodarczych;
- e) parkingów; ulic dojazdowych, ciągów pieszych i pieszo-jezdných;
- f) sieci infrastruktury technicznej.

§ 8. 1. Ustala się na rysunku planu liniami rozgraniczającymi tereny oznaczone symbolami **1 UZ ÷ 4 UZ** z podstawowym przeznaczeniem pod Dom Seniora

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

- a) obiektów hotelarskich;
- b) pensjonatów;
- c) budynków gospodarczych;
- d) parkingów, ciągów pieszych i pieszo-jezdných;
- e) sieci infrastruktury technicznej.

§ 9. 1. Ustala się na rysunku planu liniami rozgraniczającymi tereny oznaczone symbolami **1 US ÷ 5 US** z podstawowym przeznaczeniem pod plaże i kąpieliska

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

- a) hangarów na łodzi i sprzęt pływający,
- b) urządzeń sportowych;
- c) pomostów;
- d) slipu;
- e) urządzeń sanitarnych;
- f) sieci infrastruktury technicznej.

§ 10. 1. Ustala się na rysunku planu liniami rozgraniczającymi tereny oznaczone symbolami **1 MN ÷ 7 MN** z podstawowym przeznaczeniem pod zabudowę jednorodzinną

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

- a) obiektów usługowych;
- b) budynków gospodarczych;
- c) garaży, parkingów;
- d) ciągów pieszych;
- e) sieci infrastruktury technicznej.

§ 11. 1. Ustala się na rysunku planu liniami rozgraniczającymi tereny oznaczone symbolami **1 MR ÷ 9 MR** z podstawowym przeznaczeniem pod zabudowę zagrodową

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

- a) usług agroturystycznych (dodatkowa baza noclegowa);
- b) budynków mieszkalnych;
- c) budynków gospodarczych;
- d) ciągów pieszych;
- e) sieci infrastruktury technicznej.

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

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

- a) ciągów pieszo-jezdných;

- b) ciągów pieszych;
- c) sieci infrastruktury technicznej.

§ 13. 1. Wyznacza się na rysunku planu liniami rozgraniczającymi tereny oznaczone symbolami **1 R ÷ 5R** z podstawowym przeznaczeniem pod uprawy rolne

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

- a) zabudowy zagrodowej;
- b) ciągów pieszych i pieszko-jezdných;
- c) sieci infrastruktury technicznej.

§ 14. 1. Wyznacza się na rysunku planu liniami rozgraniczającymi tereny oznaczone symbolami **1 LS ÷ 8 LS** z podstawowym przeznaczeniem pod istniejące kompleksy leśne

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

- a) ciągów pieszych.

§ 15. 1. Wyznacza się na rysunku planu liniami rozgraniczającymi tereny oznaczone symbolami **1 ZN ÷ 7 ZN** z podstawowym przeznaczeniem pod zieleń niską nie urządzoną

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

- a) ciągów pieszych;
- b) urządzeń sportowych;
- c) sieci infrastruktury technicznej.

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

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

- a) ciągów pieszych;
- b) zatok parkingowych o nawierzchni naturalnej;
- c) sieci infrastruktury technicznej.

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

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

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

§ 18. 1. Ustala na rysunku planu liniami rozgraniczającymi tereny oznaczone symbolami **1 WS ÷ 2 WS** z podstawowym przeznaczeniem pod wody otwarte (zbiorniki wodne, stawy, jezioro)

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

- a) pomostów,
- b) kąpielisk.

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

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

- a) ciągów pieszych;
- b) obiektów małej architektury;
- c) sieci infrastruktury technicznej
- d) zieleni o charakterze izolacyjnym.

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

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

a) sieci infrastruktury technicznej.

§ 21. 1. Wyznacza się ustalone na rysunku planu liniami rozgraniczającymi tereny oznaczone symbolami KJ z podstawowym przeznaczeniem pod ciągi pieszo -jezdne

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

a) nawierzchni utwardzonych nie wymagających realizacji kanalizacji deszczowej;

b) oświetlenia;

c) sieci infrastruktury technicznej.

§ 22. 1. Wyznacza się ustalone na rysunku planu liniami rozgraniczającymi tereny oznaczone symbolami 1 KDW +10 KDW z podstawowym przeznaczeniem pod ulice dojazdowe wewnętrzne

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

a) nawierzchni utwardzonych;

b) oświetlenia;

c) sieci infrastruktury technicznej.

§ 23. 1. Wyznacza się ustalone na rysunku planu liniami rozgraniczającymi tereny oznaczone symbolami 1 KD + 2 KD z podstawowym przeznaczeniem pod drogi publiczne

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

a) nawierzchni utwardzonych;

b) oświetlenia;

c) sieci infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 24. 1. Wyznacza się ustalone na rysunku planu liniami rozgraniczającymi tereny oznaczone symbolami 1 IK + 7 IK z podstawowym przeznaczeniem pod urządzenia przepompowni ścieków. **Projektowane urządzenia infrastruktury technicznej określają zasady uzbrojenia terenu i w projektach technicznych mogą ulec przesunięciu.**

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

a) zieleni niskiej.

§ 25. 1. Wyznacza się ustalone na rysunku planu liniami rozgraniczającymi tereny oznaczone symbolami 1 IE + 3 IE z podstawowym przeznaczeniem pod urządzenia elektroenergetyczne (stacje transformatorowe).

Rozdział 3.

Przepisy dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

§ 25. 1. Realizacja zabudowy i przekształcanie zagospodarowania przestrzennego terenów musi respektować wymogi ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.

2. Wymogi, o których mowa w ust. 1 spełniane będą poprzez:

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

- c) W ramach wyznaczonych w planie terenów z istniejącym podziałem działek dopuszcza się powiększanie (łączenie) lub korektę granic działek w ramach terenu wyznaczonego liniami rozgraniczającymi. Na tych terenach nie dopuszcza się wydzielania nowych działek budowlanych.
- d) Na terenach zabudowy rekreacji indywidualnej oraz terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej należy zapewnić miejsca postojowe usytuowane na terenie własnej działki budowlanej

§ 26. 1. Ustala się konieczność ochrony wartości przyrodniczych terenów objętych planem poprzez zachowanie i ochronę obszarów, zespołów i obiektów cennych przyrodniczo.

2. Do obszarów, zespołów i obiektów cennych przyrodniczo, o których mowa w ust. 1 zalicza się: Cały teren objęty opracowaniem planu położony jest na Narińskim Obszarze Chronionego Krajobrazu, na którym obowiązują rygory ustalone w rozporządzeniu Nr 148 Wojewody Warmińsko-Mazurskiego z dnia 13 listopada 2008 r. w sprawie Narińskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu (Dz. Urz. Woj. Warm.- Maz. Nr 179, poz. 2633).

3. na terenie planu ustala się zakaz wychodzenia z zabudową na tereny leśne położone poza wyznaczonymi terenami zabudowy.

4. Na terenie objętym opracowaniem zmiany planu, na terenie 2 LS, znajduje się objęte ochroną konserwatorską stanowisko archeologiczne.

5. Ustala się konieczność dokonywania uzgodnień konserwatorskich dla prac budowlanych polegających na przebudowie, rozbudowie lub rozbiórce obiektów wybudowanych przed 1945 rokiem.

6. Dopuszczalny poziom hałasu dla terenów zabudowy mieszkaniowej oraz terenów wypoczynkowo - rekreacyjnych poza miastem, zgodnie z przepisami odrębnymi.

7. W zakresie gospodarki odpadami ustala się: gromadzenie odpadów w pojemnikach, a następnie wywożenie przez uprawnione podmioty i utylizacja zgodnie z Gminnym Systemem Usuwania Odpadów

Rozdział 4.

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

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

- tereny komunikacji oznaczone na rysunku planu symbolami **KD, KS**;
- tereny zieleni oznaczone na rysunku planu symbolami **ZL, ZNI**;

2. Na terenie planu dopuszcza się realizację inwestycji celu publicznego zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi

Rozdział 5.

Przepisy dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych, a także dotyczące przekształceń obszarów zdegradowanych.

§ 28. Na terenie wyznaczonej strefy ochrony jeziora, ustala się zakaz realizacji nowej zabudowy na terenie 100m pasa terenu od brzegu jeziora Narię zgodnie z Rozporządzeniem nr 148 Wojewody Warmińsko-Mazurskiego z dnia 13 listopada 2008 roku.

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

§ 30. 1. Na terenie objętym planem występują obszary zagrożone osuwaniem się mas ziemnych. Są to tereny wyniesień, skarp, stromych stoków itp, zagospodarowane zielenią trwałą (darń), zadrzewione, w części zabudowane. Tereny zalesione należy pozostawić w dotychczasowym użytkowaniu. Uzupełnianie zabudowy w rejonie obszaru zagrożonego osuwaniem się mas ziemnych winno być poprzedzone badaniami geologicznymi i działaniami w kierunku zabezpieczenia przed występującym zagrożeniem.

§ 31. Na terenie objętym planem występuje teren po osadnikach byłej oczyszczalni ścieków, na którym dopuszcza się wyłącznie lokalizację parkingu.

Rozdział 6.

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

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

- a) symbolem **1KD** szerokość w liniach rozgraniczających 15m, droga powiatowa klasy technicznej - L wymagająca przebudowy do parametrów klasy L - jedna jezdnia szer. 6m;
- b) symbolem **2KD** szerokość w liniach rozgraniczających 20m, droga powiatowa klasy technicznej - Z - jedna jezdnia szer. 6m;
- c) symbolem **1KDW - 10 KDW** szerokość w liniach rozgraniczających 8m - 12m

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

- a) nasypów drogowych związanych z realizacją dróg
- b) zatok przystanków autobusowych
- c) chodników
- d) ścieżek rowerowych
- e) ciągów zieleni izolacyjnej
- f) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej na warunkach, o których mówią przepisy szczególne.

3. dla ciągów pieszo - jezdnych oznaczonych symbolem **KJ** ustala się szerokość 4,5m - 6m; nawierzchnię naturalną - żwirową, trawiastą, z utwardzeniem na skłonach spadków powyżej 5%.

4. dla ciągów pieszych oznaczonych symbolem **K** ustala się szerokość ok. 4m; nawierzchnię naturalną - trawiastą

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

- a) Zaopatrzenie w wodę zabudowy na półwyspie Kretowiny odbywa się z ujęcia wody „Maliniak” zlokalizowanego przy mieście Morąg.
- b) Wzdłuż drogi powiatowej na półwyspie Kretowiny zrealizowano sieć wodociągową przesyłową Ø160mm. Sieć tą włączono do istniejącej na półwyspie sieci rozdzielczej.
- c) Wszystkie istniejące obiekty na półwyspie zaopatrywane są w wodę poprzez główne sieci przesyłowe o średnicach: Ø110, Ø90, Ø65mm. Przesyłowa i rozdzielcza sieć wodociągowa zaopatrzone są w hydranty p.poż.
- d) Utrzymuje się przebieg głównych magistrali wodociągowych prowadzonych przez tereny oznaczone symbolami: ZL, UT, MN, US, R.
- e) Projektowaną sieć wodociągową należy prowadzić w liniach rozgraniczających dróg i ulic.
- f) W przebiegu sieci należy dążyć do utworzenia pierścieniowego układu wodociągów.

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

- a) Teren półwyspu Kretowiny jest w całości skanalizowany. Kanalizacja sanitarna obejmuje opaskowo cały półwysep. Plan przyjmuje istniejący system kanalizacji sanitarnej z możliwością jego rozbudowy i uzupełnień.
- b) Ścieki z terenu zainwestowania odprowadzane są do oczyszczalni ścieków w Morągu.
- c) Utrzymuje się nowo zrealizowaną sieć kanalizacji sanitarnej zbiorczej, przesyłowej wraz z obiektami przepompowni zbiorczych.
- d) Utrzymuje się rozdzielczy system kanalizacji sanitarnej.
- e) Utrzymuje się istniejące przepompownie ścieków.
- f) Projektuje się przebiegi kanalizacji sanitarnej przez tereny istniejącej i projektowanej zabudowy

- g) Projektuje się skanalizowanie wszystkich nowoprojektowanych działek siecią kanalizacji sanitarnej grawitacyjnej i częściowo tłocznej wraz z przepompowniami indywidualnymi na działkach.
- h) Wszystkie dotychczas nie skanalizowane obiekty zostaną włączone do systemu kanalizacji sanitarnej
- i) Na terenach objętych planem nie przewiduje się innych rozwiązań utylizacji ścieków.

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

- a) Dopuszcza się lokalizowanie sieci gazowej na terenach objętych opracowaniem planu zgodnie z przepisami odrębnymi
- b) Dopuszcza się zaopatrzenie z indywidualnych zbiorników na gaz płynny.

§ 36. 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 wspomaganiem energią odnawialną, lub innych źródeł niskoemisyjnych.

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

§ 37. 1. W zakresie elektroenergetyki ustala się:

- a) Zaopatrzenie w energię elektryczną zabudowy na półwyspie Kretowiny odbywa się z linii terenowej SN 15 kV relacji GPZ Morąg – Żabi Róg - GPZ Miłakowo promieniowym odgałęzieniem napowietrzno – kablowym postępującym w głąb półwyspu. Przekroje i długości linii zapewniają dostawę energii na poziomie napięcia SN 15 kV o dobrych parametrach. Utrzymuje się przebieg napowietrznych linii SN 15 kV wraz ze strefami uciążliwości.
- b) dopuszcza się korekty trasy linii SN 15kV (o której mowa w pkt. 1) w terenach przeznaczonych do zabudowy, na których nie ma możliwości zachowania odległości od budynków wymaganych przepisami normy. Warunki przebudowy sieci zgodnie z przepisami odrębnymi
- c) utrzymuje się lokalizację stacji transformatorowych gabarytowych na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1 IE i stacji transformatorowych słupowych nie wymagających wyznaczonych działek

2. projektuje się:

- a) rozbudowę sieci promieniowej SN 15 kV napowietrzno kablowej z docelowym dążeniem, w miarę postępu zainwestowania, do stworzenia pętli rozdzielczej umożliwiającej zasilanie istniejących i projektowanych stacji transformatorowych w pierścieniu otwartym pomiędzy GPZ Morąg i GPZ Miłakowo co poprawi pewność zasilania odbiorców.
- b) W miarę postępu zainwestowania terenów położonych po północnej stronie torów kolejowych i zachodniej stronie drogi Żabi Róg – Kretowiny istnieje możliwość wybudowania powiązania LSN 15 kV bezpośrednio z linii Morąg – Żabi Róg – Miłakowo na wysokości kolonii Bogaczewo (poza rysunkiem planu)
- c) Na skutek zmian sposobu wykorzystania terenów po zlikwidowanych ośrodkach wypoczynkowych sieć NN zasilająca te obiekty wymaga przebudowy zgodnie z przepisami odrębnymi;
- d) projektuje się lokalizację stacji transformatorowych 15/0,4 kV w terenach o symbolach 2IE - 3 IE.

§ 38. 1. W zakresie telekomunikacji ustala się:

- a) Przy opracowaniu projektów budowlanych należy uwzględnić istniejącą infrastrukturę telekomunikacyjną podziemną i nadziemną, od której należy zachować odległości zgodne z obowiązującymi normami;
- b) Linie telekomunikacyjne w granicach planu należy projektować jako podziemne z rozproszaniem w terenach przeznaczonych pod ciągi komunikacyjne. Dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury telekomunikacyjnej na terenach przeznaczonych pod zabudowę.
- c) Wszystkie występujące kolizje z istniejącą siecią telekomunikacyjną należy przebudować poza pas planowanej zabudowy lub dostosować, przestrzegając obowiązujących norm, zgodnie z przepisami odrębnymi

Rozdział 7.

Przepisy dotyczące granic obszarów wymagających scaleń i podziałów nieruchomości szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym również linii zabudowy, gabarytów obiektów i wskaźników intensywności zabudowy.

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

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

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

- a) maksymalna wysokość budynku do 2 kondygnacji naziemnych, w tym użytkowe poddasze;
- b) powiększenie rzutu poziomego budynku nie może przekroczyć 10% rzutu istniejącego budynku;
- c) materiał ścian tradycyjny (drewno, cegła, tynk, kamień), pokrycie dachu dachówką w kolorze czerwieni;
- d) wysokość budynku nie może przekroczyć 7m od powierzchni terenu do kalenicy głównej;
- e) z uwagi na dużą intensywność zabudowy wydzielone działki mogą być grodzone płotami o wysokości do 1m, ażurowymi z materiałów naturalnych, drewno, metal, żywopłot itp. Dopuszcza się podmurówkę z kamienia, cegły itp.

§ 42. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **39 RI – 42 RI** ustala się następujące warunki realizacji nowej zabudowy:

- a) zabudowa może być realizowana z zachowaniem nieprzekraczalnych linii zabudowy wyznaczonych od ulic dojazdowych;
- b) maksymalna wysokość budynku do 2 kondygnacji naziemnych, w tym użytkowe poddasze;
- c) materiał ścian tradycyjny (drewno, cegła, tynk, kamień), pokrycie dachu dachówką w kolorze czerwieni;
- d) nachylenie połaci dachowych 35 – 45°;
- e) wysokość budynku nie może przekroczyć 7m od powierzchni terenu do kalenicy głównej;
- f) intensywność zabudowy nie może przekroczyć 0,2;
- g) wielkość wydzielanych działek ok. 1500m², szerokość frontu działki 25 – 30m;
- h) powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza niż 60%, powierzchni działki;
- i) płoty od frontu działki muszą być wykonane z materiałów naturalnych, drewno, kamień, cegła, metal, żywopłot, postuluje się o wykonanie ogrodzeń w formie ażurowej, nie wskazane jest grodzenie murem.

§ 43. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1 MN, 2MN**, ustala się możliwość przebudowy i uzupełnień istniejącej zabudowy przy zachowaniu następujących warunków:

- a) uzupełnianie zabudowy może być realizowane przy zachowaniu istniejących linii zabudowy;
- b) maksymalna wysokość budynku do 2 kondygnacji naziemnych, w tym użytkowe poddasze;
- c) nachylenie połaci dachowych 35 – 45°;
- d) materiał ścian tradycyjny (drewno, cegła, tynk, kamień), pokrycie dachu dachówką w kolorze czerwieni;
- e) wysokość budynku nie może przekroczyć 9 m od powierzchni terenu do kalenicy głównej;
- f) ustala się możliwość realizacji jednokondygnacyjnych budynków gospodarczych o architekturze nawiązującej istniejącej zabudowy, dachy dwuspadowe, kryte dachówką w kolorze czerwieni, materiał ścian tradycyjny;
- g) intensywność zabudowy nie może przekroczyć 0,3;
- h) powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza niż 50% powierzchni działki;

§ 44. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **3 MN, 4 MN, 5MN** ustala się następujące warunki realizacji nowej zabudowy:

- a) zabudowa może być realizowana z zachowaniem nieprzekraczalnych linii zabudowy wyznaczonych od ulic dojazdowych;
- b) uzupełnianie zabudowy może być realizowane przy zachowaniu istniejących linii zabudowy;
- c) maksymalna wysokość budynku do 2 kondygnacji naziemnych, w tym użytkowe poddasze;
- d) materiał ścian tradycyjny (drewno, cegła, tynk, kamień), pokrycie dachu dachówką w kolorze czerwieni;
- e) nachylenie połaci dachowych 35 – 45°, kalenica główna równoległa lub prostopadła do drogi;
- f) wysokość budynku nie może przekroczyć 9m od powierzchni terenu do kalenicy głównej;
- g) ustala się możliwość realizacji jednokondygnacyjnych budynków gospodarczych o architekturze nawiązującej do istniejącej zabudowy, dachy dwuspadowe, kryte dachówką w kolorze czerwieni, materiał ścian tradycyjny;
- h) intensywność zabudowy nie może przekroczyć 0,3
- i) powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza niż 55%, powierzchni działki;

1. płoty od frontu działki muszą być wykonane z materiałów naturalnych, drewno, kamień, cegła, metal, żywopłot, postuluje się o wykonanie ogrodzeń w formie ażurowej, nie wskazane jest grodzenie murem.

§ 45. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **6 MN, 7 MN**, ustala się następujące warunki realizacji nowej i przebudowy istniejącej zabudowy:

- a) zabudowa może być realizowana z zachowaniem nieprzekraczalnych linii zabudowy wyznaczonych od ulic dojazdowych
- b) maksymalna wysokość budynku do 2 kondygnacji naziemnych, w tym użytkowe poddasze;
- c) materiał ścian tradycyjny (drewno, cegła, tynk, kamień), pokrycie dachu dachówką w kolorze czerwieni;
- d) nachylenie połaci dachowych 35 – 45°, kalenica główna równoległa lub prostopadła do drogi;
- e) wysokość budynku nie może przekroczyć 8m od powierzchni terenu do kalenicy głównej;
- f) dachy dwuspadowe, kryte dachówką w kolorze czerwieni, materiał ścian tradycyjny;
- g) intensywność zabudowy nie może przekroczyć 0,4;
- h) dopuszcza się usytuowanie budynku 1,5m od granicy z działką sąsiednią, ścianą bez otworów okiennych i drzwiowych.
- i) powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza niż 55% powierzchni działki

§ 46. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1 MR, 2 MR, 3 MR, 4 MR, 5 MR, 6 MR, 7MR, 8 MR, 9 MR** ustala się możliwość przebudowy i uzupełnień istniejącej zabudowy przy zachowaniu następujących warunków:

- a) nowa zabudowa może być realizowana z zachowaniem nieprzekraczalnych linii zabudowy wyznaczonych od ulic dojazdowych
- b) maksymalna wysokość budynku do 2 kondygnacji naziemnych, w tym użytkowe poddasze;
- c) nachylenie połaci dachowych 35 – 45°;
- d) materiał ścian tradycyjny (drewno, cegła, tynk, kamień), pokrycie dachu dachówką w kolorze czerwieni;
- e) wysokość budynku nie może przekroczyć 9 m od powierzchni terenu do kalenicy głównej;
- f) ustala się możliwość realizacji jednokondygnacyjnych budynków gospodarczych o architekturze nawiązującej do istniejącej zabudowy, dachy dwuspadowe, kryte dachówką w kolorze czerwieni, materiał ścian tradycyjny;
- g) ustala się dla budynków realizowanych w ramach prowadzonej działalności agroturystycznej warunki architektoniczne jak dla zabudowy mieszkalnej;
- h) intensywność całej zabudowy nie może przekroczyć 0,5;
- i) powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza niż 40% powierzchni działki;

§ 47. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1 US – 5 US** ustala się, że są to tereny przestrzeni publicznej z następującymi warunkami do realizacji nowej zabudowy:

- a) ustala się możliwość realizacji urządzeń sportowych o charakterze otwartym, takich jak małe boiska trawiaste plaże kąpieliska;
- b) sanitariaty realizowane przy tych terenach muszą być włączone do systemu kanalizacji sanitarnej

2. na terenie 4US zlokalizowany jest hangar na sprzęt wodny plan przyjmuje jego funkcję jako główną z możliwością nadbudowy dachem dwuspadowym na pomieszczenia szkoleniowe. wysokość budynku do kalenicy nie może przekroczyć 9,5m.

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

- a) są to tereny otwarte, na których obowiązuje zakaz grodzenia, przegradzania, muszą stanowić ciągi ogólnodostępne wokół jeziora, lub tereny otwarte równoważące zbyt intensywną istniejącą zabudowę rekreacji indywidualnej na sąsiednich terenach. Obowiązuje konieczność zachowanie istniejących drzewostanów;

§ 49. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1 UT, 2 UT, 3 UT, 5 UT, 7 UT, 9 UT, 10 UT, 11 UT, ustala się możliwość przebudowy i uzupełnień istniejącej zabudowy przy zachowaniu następujących warunków:

- a) nowa zabudowa może być realizowana z zachowaniem nieprzekraczalnych linii zabudowy wyznaczonych od ulic dojazdowych,
- b) maksymalna wysokość budynku do 2 kondygnacji naziemnych, w tym użytkowe poddasze;
- c) materiał ścian tradycyjny (drewno, cegła, tynk, kamień), pokrycie dachu dachówką w kolorze czerwieni;
- d) nachylenie połaci dachowych 35 – 45°;
- e) ustala się możliwość realizacji jednokondygnacyjnych budynków gospodarczych o architekturze nawiązującej do istniejącej zabudowy, dachy dwuspadowe, kryte dachówką w kolorze czerwieni, materiał ścian tradycyjny
- f) wysokość budynku nie może przekroczyć 9m od powierzchni terenu do kalenicy głównej;
- g) intensywność zabudowy nie może przekroczyć 0,4;
- h) powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza niż 50% powierzchni działki;

2. Na terenie 10 UT dopuszcza się możliwość realizacji terenu ogólnodostępnego placu zabaw dla dzieci, urządzeń sportowych i rekreacyjnych o nawierzchni trawiastej. Dopuszcza się możliwość realizacji obiektów małej architektury wykonanych z materiałów naturalnych (kamień, drewno, cegła) krytych dachówką w kolorze czerwieni

3. Na terenie 2UT niezbędne jest uporządkowanie zabudowy i komunikacji wewnętrznej, pozostałe ustalenia jak w ust. 1.

§ 50. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 4 UT, 6 UT, 8 UT, ustala się następujące warunki realizacji nowej zabudowy i przebudowy istniejącej zabudowy:

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

1. Na terenie **6UT i 8 UT** wskazane jest zachowanie przynajmniej 40% istniejącej powierzchni parkingowej

§ 51. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **12 UT, 13 UT** ustala się następujące warunki realizacji nowej zabudowy:

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

§ 52. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1 UZ, 2 UZ, 3 UZ, 4 UZ**, ustala się następujące warunki przebudowy i uzupełnień istniejącej oraz realizacji nowej zabudowy:

- a) zabudowa może być realizowana z zachowaniem nieprzekraczalnych linii zabudowy wyznaczonych od ulic dojazdowych;
- b) maksymalna wysokość budynku do 2 kondygnacji naziemnych, w tym użytkowe poddasze;
- c) materiał ścian tradycyjny (drewno, cegła, tynk, kamień), pokrycie dachu dachówką w kolorze czerwieni;
- d) nachylenie połaci dachowych 35 – 45°, kalenica główna równoległa do drogi;
- e) ustala się możliwość realizacji jednokondygnacyjnych budynków gospodarczych o architekturze nawiązującej do istniejącej zabudowy, dachy dwuspadowe, kryte dachówką w kolorze czerwieni, materiał ścian tradycyjny;
- f) wysokość budynków mieszkalnych (hotele, pensjonatów) i usługowych nie może przekroczyć 10m od powierzchni terenu do kalenicy głównej;
- g) na własnym terenie należy zabezpieczyć miejsca parkingowe;
- h) intensywność zabudowy nie może przekroczyć 0,5;
- i) powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza niż 40% powierzchni działki;

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

- a) wysokość budynku do 2 kondygnacji, w tym użytkowe poddasze, dach dwuspadowy kryty dachówką w kolorze czerwieni, materiał ścian tradycyjny (drewno, tynki, kamień cegła);
- b) ustala się możliwość realizacji pomostu do cumowania łodzi rybackich;

§ 54. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1 ZN – 7 ZN, 1 ZNI – 3 ZNI** ustala się użytkowanie jako zieleni nie urządzonej z przewagą zieleni niskiej, na której obowiązuje zakaz zabudowy, oprócz urządzeń infrastruktury technicznej.

§ 55. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1 LS – 8 LS** ustala się zakaz zabudowy. Są to kompleksy leśne, które powinny być objęte planem zarządzania lasu.

§ 56. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1 R – 5 R** ustala się możliwość realizacji siedliska rolniczego przy zachowaniu następujących warunków:

- a) położenie poza nieprzekraczalną linią zabudowy od jeziora Narie;
- b) zabudowa może być realizowana z zachowaniem nieprzekraczalnych linii zabudowy wyznaczonych od ulic dojazdowych;

- c) położenie przy drodze z istniejącym uzbrojeniem w infrastrukturę techniczną z możliwością wjazdu na tą drogę;
- d) warunki geotechniczne pozwalające na realizację budynku;
- e) maksymalna wysokość budynku do 2 kondygnacji naziemnych, w tym użytkowe poddasze;
- f) nachylenie połaci dachowych 35 – 45°, kalenica główna równoległa do drogi;
- g) materiał ścian tradycyjny (drewno, cegła, tynk, kamień), pokrycie dachu dachówką w kolorze czerwieni;
- h) wysokość budynku nie może przekroczyć 9m od powierzchni terenu do kalenicy głównej;
- i) ustala się możliwość realizacji jednokondygnacyjnych budynków gospodarczych o architekturze nawiązującej do istniejącej zabudowy, dachy dwuspadowe, kryte dachówką w kolorze czerwieni, materiał ścian tradycyjny;
- j) ustala się dla budynków realizowanych w ramach prowadzonej działalności agroturystycznej warunki architektoniczne jak dla zabudowy mieszkalnej
- k) intensywność całej zabudowy nie może przekroczyć 0,4;
- l) powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza niż 50% powierzchni działki;

Rozdział 8.

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

§ 57. Zgodnie z art. 15 ust.2 pkt.12, art. 36 i 37 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, nie ustala się wysokości stawek procentowych renty planistycznej dla naliczania opłat od terenów ujętych w Rozdziale 2, ponieważ dotyczą one terenów istniejącego i projektowanego zainwestowania objętych planem uchwalonym w 2006 roku.

§ 58. 1. W zakresie opracowania zmiany planu tracą ważność ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu zabudowy rekreacyjnej, turystycznej i rolniczej w miejscowości Kretowiny w gminie Morąg Zatwierdzone uchwałą Rady Miejskiej w Morągu nr XLVI/641/06 z dnia 26.04.2006r ogłoszona w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko – Mazurskiego Nr 81 z dnia 22.06.2006 poz. 1422

2. Na obszarze zmiany planu w zasięgu pokazanym w rysunku zmiany planu obowiązują ustalenia następujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego uchwalonych przez Radę Miejską w Morągu uchwałami:

- a) Nr XL/576/05 z dnia 28.12.2005r ogłoszona w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko – Mazurskiego nr 24 z dnia 8 lutego 2006r. poz.542. (Dotyczy Centrum Kretowin)
- b) Nr XXXVI/219/97 z dnia 26.03.1997r ogłoszona w Dzienniku Urzędowym Województwa Olsztyńskiego nr 13, poz.155 z dnia 25.04.1997r.

§ 59. Wykonanie Uchwały powierza się Burmistrzowi Morąga

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

§ 61. Uchwała obowiązuje po upływie dni 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko-Mazurskiego.



Przebieg z oryginałem
Załącznik do uchwały
Rady Miejskiej
Marek Raćkowski

Z upoważnienia Burmistrza
Ryszard Kalinowski

NACZELNIK
Wydziału Gospodarki Nieruchomościami,
Planowania Przestrzennego i Rolnictwa

DECYZJA - Nr 17/2015

o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego

Na podstawie art. 4 ust. 2 pkt 1, art. 50 ust.1, art. 51 ust.1 pkt 2, art. 53, art. 54 i art. 56 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2015 r., poz. 199.) oraz art. 104 Kodeksu Postępowania Administracyjnego (t.j. Dz. U. z 2013 r., poz. 267 z późn. zm.)

- po rozpatrzeniu wniosku Inwestora zastępczego – Jacek Babicki - Przedsiębiorstwo Usług Projektowych "Profil", ul. Wrzosowa 8, 14-300 Morąg z dnia 04.09.2015 r.

USTALAM

na rzecz Inwestora - Gmina Morąg
lokalizację inwestycji celu publicznego o znaczeniu gminnym polegającej na
na budowie Gminnego moła rekreacyjnego w Kretowinach.

I. Rodzaj inwestycji: inwestycja liniowa polegająca na budowie Gminnego moła rekreacyjnego w ośrodku wypoczynkowym w Kretowinach.

1.1 w zakres inwestycji wchodzi :

- rozbiórka istniejącego moła;
- budowa moła drewnianego rekreacyjnego.

1.2. lokalizacja projektowanej inwestycji - na działce nr 355/4 obręb Bogaczewo (jez. Narie). Linie rozgraniczające teren planowanej inwestycji pokrywające się z granicami terenu objętego wnioskiem przedstawiono na kopii mapy ewidencyjnej w skali 1:500. Mapa ta stanowi załącznik nr 1 do niniejszej decyzji.

1.3. funkcja zabudowy i zagospodarowania terenu - infrastruktura społeczna

II. Warunki i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy wynikające z przepisów odrębnych:

2.0. Warunki i wymagania ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

2.1. Moło drewniane o łącznej długości 280m, średnia szerokość 4,5m, wykonane na jeziorze Narie, częściowo objęte obowiązującym miejscowym planem (wejścia na moło). **Decyzja dotyczy części moła położonej poza planem miejscowym.**

2.2. wysokość pomostu nie przekroczy 2,5 m od korony do dna akwenu,

3.0. Warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi oraz przyrody i krajobrazu :

3.1. teren planowanej inwestycji jest położony na obszarach objętych formami ochrony, o których mowa w ustawie o ochronie przyrody z dnia 16.04.2004 r. (t.j. Dz. U. z 2013 r., poz. 627 z późn. zm.), na Narieńskim Obszarze Chronionego Krajobrazu Realizacja inwestycji musi być zgodna z rygorami zawartymi w rozporządzeniu Nr 148 Wojewody Warmińsko-Mazurskiego z dnia 13 listopada 2008 r. w sprawie Narieńskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu (Dz. Urz. Woj. Warm.-Maz. Nr 179, poz. 2633); Przestrzeganie rygorów warunków zagospodarowania określonych w ww. rozporządzeniu oraz niniejszej decyzji w trakcie realizacji inwestycji oraz po jej zrealizowaniu spowoduje, że planowana inwestycja nie wpłynie negatywnie na stan siedlisk przyrodniczych oraz siedlisk gatunków roślin i zwierząt, oraz nie naruszy spójności krajowego systemu obszarów chronionych.

3.2. Zgodnie z ustawą o ochronie przyrody realizacja pomostów musi być poprzedzona uzyskaniem decyzji o warunkach prowadzenia robót z Regionalnej Dyrekcji Ochrony Środowiska w Olsztynie.

- 3.3. projekt budowlany oraz zagospodarowania terenu winny uwzględniać wymogi ochrony środowiska w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (tekst jedn. Dz. U. z 2013 r. poz. 1232 z późn. zm.),
- 3.4. zamierzenie wnioskodawcy polegające na budowie mola – pomostu nie jest zaliczane do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów Prawa ochrony środowiska i rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2010 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. 2013 poz. 817.).
- 4.0. Ustalenia dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej :**
- 4.1. Teren inwestycji jest położony poza strefami ochrony konserwatorskiej, toteż w sprawie lokalizacji inwestycji nie mają zastosowania przepisy ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2003 r. Nr 162, poz. 1568 z późn. zm.).
- 5.0. Ustalenia w zakresie obsługi w urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacji:**
- 5.1. Oświetlenie pomostu z istniejącego przyłącza 0,3kV.
- 6.0. Wymagania dotyczące ochrony interesów osób trzecich:**
- 6.1. inwestycję należy projektować, realizować i utrzymywać w sposób zapewniający spełnienie podstawowych wymagań dotyczących bezpieczeństwa konstrukcji, bezpieczeństwa pożarowego, bezpieczeństwa użytkowania, a także w sposób zapewniający ochronę uzasadnionych interesów osób trzecich, w tym m. in. ochronę przed pozbawieniem:
- dostępu do drogi publicznej,
 - możliwości korzystania z urządzeń infrastruktury technicznej,
 - uciążliwościami powodowanymi przez hałas, wibracje, zakłócenia elektryczne itp.,
 - zanieczyszczeniem powietrza, wody i gleby.
- 7.0. Ochrona obiektów budowlanych na terenach górniczych - nie dotyczy terenu inwestycji.**
- 8.0. Inne wymagania wynikające z przepisów szczególnych:**
- 8.1. realizacja inwestycji wymaga uzyskania pozwolenia na budowę na podstawie przepisów ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (tekst jedn. Dz. U. z 2013 r. poz. 1409 z późn. zm.). Ze stosownym wnioskiem należy zwrócić się do Starostwa Powiatowego w Ostródzie, dołączając : projekt zagospodarowania terenu działki wraz z projektem budowlanym (4 egz.) opracowanym zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej z dnia 25 kwietnia 2012 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (Dz. U. z 2012 r., poz. 462 ze zm.) wraz z opiniami, uzgodnieniami i pozwoleniami wymaganymi przepisami szczególnymi, a zwłaszcza z przepisami Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. Nr 75, poz. 690 z późn. zm.),
- oświadczenie o posiadanym prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane,
 - ostateczną decyzję o warunkach zabudowy.
- III. Linie rozgraniczające teren inwestycji** określono na załączniku nr 1 do decyzji sporządzonym na kopii mapy ewidencyjnej w skali 1:1000.

Uzasadnienie

Z wnioskiem w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji celu publicznego w związku z planowaną inwestycją polegającą na budowie Gminnego mola rekreacyjnego w Kretowinach zwrócił się do Burmistrza Morąga z wnioskiem Inwestor zastępczy – Jacek Babicki - Przedsiębiorstwo Usług Projektowych "Profil", ul Wrzosowa 8, 14-300 Morąg, przedkładając wymagane przepisami

dokumenty wymienione w art. 52 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2015 r. poz. 199 ze zm.). We wniosku określono lokalizację inwestycji na działce nr 355/4 obręb Bogaczewo (jez. Narie) oraz charakterystykę planowanego przedsięwzięcia.

W trakcie postępowania wyjaśniającego ustalono, że teren projektowanej inwestycji :

- nie jest objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego oraz na terenie tym nie istnieje obowiązek sporządzenia planu miejscowego wynikający z przepisów odrębnych, toteż - zgodnie z art. 4 ust. 2 pkt 1 i art. 50 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym - należało ustalić sposób zagospodarowania terenu dla powyższej inwestycji w drodze decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego,
- nie jest przeznaczony pod lokalizację inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, o których mowa w art. 39 ust.3 pkt 3 ustawy,
- nie jest przeznaczony pod lokalizację inwestycji celu publicznego o znaczeniu krajowym, o których mowa w art. 48 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Przedmiotem wniosku jest inwestycja polegająca na budowie Gminnego mola rekreacyjnego w ośrodku wypoczynkowym. **Decyzja dotyczy części obiektu położonej na jeziorze Narie nie objętej obowiązującym planem miejscowym.**

Jest to jezioro rynnowe o powierzchni ok.1260 ha głębokości ponad 40,0 m, z 19 wyspami i silnie rozwiniętą linią brzegową o długości ok.50km. Wokół jeziora zlokalizowana jest zabudowa między innymi wsi Bogaczewo, Gulbity, Kretowiny, Wilnowo które objęte są obowiązującymi miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego. Decyzja dotyczy terenu jeziora i nie znajduje się w zasięgu planu miejscowego.

Roślinność zanurzona zajmuje niewielkie połacie dna, przeważnie twardego, piaszczysto-żwirowego. Brzegi zbiornika na ogół wysokie i miejscami strome. Północne i południowe obrzeża porastają lasy, pozostałe części zagajniki, kępy leśne, łąki i pola.

Najbliższe otoczenie pomostu to strefa litoralu, którą w niektórych miejscach porasta roślinność bagienna (oles), zdominowana przez olszę czarną (*Alnus glutinosa*), której w niższych warstwach towarzyszą między innymi takie taksony, jak: trzcina pospolita (*Phragmites australis*) i turzyca błotna (*Carex acutiformis*).

Budowa Gminnego mola rekreacyjnego stanowi inwestycję celu publicznego w rozumieniu przepisów art. 6 pkt 10 ustawy o gospodarce nieruchomościami (tekst jedn. Dz. U. z 2014 r. poz. 518) w związku z zadaniami publicznymi gminy art. 7, ust. 1 pkt 10 ustawy o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2013 r. poz. 594 z późn. zm.).

W trakcie przeprowadzonego postępowania administracyjnego, zgodnie z art. 53 ust.1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym o wszczęciu postępowania zawiadomiono w drodze obwieszczenia oraz właścicieli i zarządców terenów na trasie linii powiadomiono na piśmie.

Prowadząc postępowanie administracyjne w przedmiotowej sprawie dokonano analizy warunków, o których mowa w art. 53 ust. 3 w/w ustawy tj. analizy warunków i zasad zagospodarowania terenu i jego zabudowy wynikających z przepisów odrębnych, a także analizy stanu faktycznego i prawnego terenu położonego na działce nr 355/4 położonej w obrębie Bogaczewo

W wyniku przeprowadzonej analizy stanu faktycznego i prawnego terenu objętego wnioskiem ustalono, że decyzja dotyczy części mola położonej poza planem miejscowym.

Warunki i zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy wynikające z przepisów odrębnych pozwalają na ustalenie, że realizacja planowanej inwestycji w sposób określony w niniejszej decyzji nie spowoduje naruszenia ładu przestrzennego, walorów architektonicznych i krajobrazowych, wymagań ochrony środowiska, ochrony dziedzictwa kulturowego i dóbr kultury, ochrony zdrowia, walorów ekonomicznych przestrzeni, prawa

własności, potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa oraz potrzeb interesu publicznego. Jednocześnie zamierzenie inwestycyjne jest zgodne z przepisami odrębnymi.

Decyzja wymaga uzgodnienia z Regionalną Dyрекcyją Ochrony Środowiska w Olsztynie z uwagi na położenie inwestycji na terenie objętym ochroną na podstawie ustawy o ochronie przyrody. Uzgodnienia dokonano w trybie art. 53 ust. 5c ustawy o pzp.

Decyzja wymaga uzgodnienia z Wojewódzkim Zarządem Melioracji i Urządzeń Wodnych w Olsztynie. Uzyskano uzgodnienie: MUW.DT.6012U/S/69/2015 z dnia 23.10.2015 r.

Decyzja z pozostałymi organami wymienionymi w Art. 53, ust. 4 ww. ustawy, nie wymaga uzgodnienia, ponieważ nie obejmuje obszarów i obiektów w nim wymienionych.

W rozpatrywanej sprawie występują więc przesłanki wymienione w art. 53 ust. 3 pkt 1 i 2 i 56 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, co umożliwia wydanie decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego dla wnioskowanego zamierzenia polegającego na budowie fragmentu sieci wodociągowej rozdzielczej wraz z przyłączami.

Zgodnie z art. 50 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym projekt decyzji został przygotowany przez uprawnionego urbanistę. Decyzja jest zgodna z obowiązującymi przepisami prawa i jest kompletna z punktu widzenia celu, któremu ma służyć.

Wobec wypełnienia dyspozycji art. 53 i 56 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2012 r., poz.647 ze zm.) – orzeczono jak w sentencji decyzji.

Od decyzji niniejszej służy stronom prawo wniesienia odwołania do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Elblągu za pośrednictwem Burmistrza Morąga w terminie 14 dni od dnia doręczenia decyzji. Zgodnie z art. 53 ust. 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym odwołanie powinno zawierać zarzuty odnoszące się do decyzji, określać istotę i zakres żądania będącego przedmiotem odwołania oraz wskazywać dowody uzasadniające to żądanie.

Z upoważnienia Burmistrza
Ryszard Kalinowski

NACZELNIK
Wydziału Gospodarki Nieruchomościami,
Planowania Przestrzennego i Rolnictwa

Decyzję otrzymują:

1. Strony postępowania wg rozdzielnika
2. a/a

Projekt decyzji sporządziła:

mgr inż. Teresa Szymankiewicz- Szarejko

Uprawnienia urbanistyczne 1576

WYPIS I WYRYS

Z MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO CENTRUM USŁUGOWEGO NA PÓŁWYSPIE KRETOWINY

(Uchwała Nr XLII/576/05 Rady Miejskiej w Morągu z dnia 28 grudnia 2005 r., Dz. U.
Województwa Warmińsko -Mazurskiego z dnia 8 lutego 2006r. Nr 24, poz. 542).

WYDANY DLA DZIAŁEK NR 724/1, NR 731/2, NR 239/10, NR 715/10, NR 724/3
OBRĘB KRETOWINY

Na podstawie art. 1 ust. 1, pkt. 1, lit. a ustawy z dnia 16 listopada 2006 r. o opłacie skarbowej(Dz. U. Nr 225,
poz. 1635) w kasie tut. urzędu uiszczono opłatę skarbową w wysokości 70 zł (słownie: siedemdziesiąt złotych).

Z upoważnienia Burmistrza
Ryszard Kalinowski

NACZELNIK
Wydziału Gospodarki Nieruchomościami
Planowania Przestrzennego i Rolnictwa



28.08.2015

Wzrost Burmistrza
Ryszard Kalinowski
NACZELNIK
Wydziału Gospodarki Nieruchomościami,
Planowania Przestrzennego i Rolnictwa

w sprawie: miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego centrum usługowego na Półwyspie Kretowiny w gminie Morąg.

Na podstawie art. 26 ustawy z dnia 7 lipca 1994 roku o zagospodarowaniu przestrzennym (jednolity tekst Dz. U. Nr 15 poz. 139 z 1999r. z późniejszymi zmianami), art. 85 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80 poz. 717 z 2003 r.), w związku z art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (jednolity tekst Dz. U. Nr 142 z 2001 r. poz. 1591 z późniejszymi zmianami) i Uchwały Nr XLII/242/2000 Rady Miejskiej w Moragu z dnia 14 listopada 2000 r. **Rada Miejska w Moragu uchwala, co następuje:**

§1.1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego centrum usługowego w obrębie geodezyjnym Kretowiny na Półwyspie Kretowiny.

2. Przedmiotem planu jest ustalenie warunków zabudowy i zagospodarowania terenu przy zachowaniu dotychczasowej funkcji centrum usługowego.

§2. 1. Uchwalona zmiana planu składa się z tekstu stanowiącego treść niniejszej uchwały oraz rysunku stanowiącego integralną część planu zatytułowanego: „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego centrum usługowego na Półwyspie Kretowiny. Skala 1:500”.

2. Oryginał planu przechowywany jest w Urzędzie Miejskim w Moragu, a kopie otrzymują: Wojewoda Warmińsko-Mazurski; Marszałek Województwa Warmińsko-Mazurskiego; Starosta Powiatu Ostróda.

3. W rysunku planu obowiązującymi ustaleniami są następujące oznaczenia graficzne:

- granice opracowania;
- linie rozgraniczające tereny o różnym sposobie użytkowania;
- sposób użytkowania terenów oznaczonych odpowiednimi symbolami.

§3. Dla terenów oznaczonych odpowiednimi symbolami, ustala się poniższe warunki zabudowy i zagospodarowania terenu.

UA Teren istniejących usług turystycznych przeznaczonych do adaptacji. Są to obiekty w znacznej części wymagające uporządkowania elewacji i terenu otaczającego te obiekty. Zachować istniejące drzewa.

UA1 Teren adaptowanych usług turystycznych. Istniejące budynki modernizować w duchu dostosowania do charakteru tradycyjnego budownictwa w regionie. W głównym budynku dążyć do zastąpienia dachu płaskiego pokrytego papą, dachem dwu lub wielospadowym pokrytym materiałem dachówko podobnym w kolorze zbliżonym do dachówki ceramicznej. Kąt nachylenia połaci dachowych przyjąć ok. 30° ażeby skala budynku nie spowodowała dysharmonii w krajobrazie. Istniejące dobudówki do budynku głównego w płn. wsch. jego części mogą być adaptowane z rozbudową lub ulec rozbiórce i realizacji nowego obiektu jak na rysunku planu. Wysokość budynku – parter z dachem o nachyleniu 30 – 40° pokrytym materiałem dachówko podobnym w kolorze zbliżonym do dachówki ceramicznej.

UA2 Teren istniejących usług turystycznych do adaptacji z możliwością rozbudowy, przebudowy lub realizacją nowych obiektów. Wysokość budynków to parter z dachem o pochyleniu połaci pod kątem 30 – 40° pokrytym materiałem dachówko podobnym w kolorze zbliżonym do dachówki ceramicznej. Zachować istniejące drzewa.

UP1 Teren projektowanych usług turystycznych niemieszkalnych. Z uwagi na sąsiadującą istniejącą zabudowę o zróżnicowanej skali budynków, które powstały w różnych latach minionego okresu i architekturze nie zawsze nawiązującej do tradycji budownictwa regionalnego - projektowane budynki ze względu na eksponowaną lokalizację przy głównym deptaku centrum usługowego, winny stanowić dominantę architektoniczną nawiązującą do tradycyjnego budownictwa regionu. Winna to być zabudowa parterowa z wysokimi dachami dwuspadowymi o jednakowym nachyleniu połaci kątem 45° (+, - 5°); pokrycie dachówką ceramiczną lub materiałem dachówko podobnym o kolorze zbliżonym do dachówki ceramicznej. Zachować istniejące drzewa.

UP2 Projektowany budynek o wyeksponowanej lokalizacji u zbiegu głównych ciągów pieszych winien stanowić wyraz współczesnej architektury. Istniejący w sąsiedztwie budynek należy rozbudować w parterze i przykryć dwuspadowym dachem jak w UP1.

UK Adaptowana muszla koncertowa.

US Teren adaptowanej plaży i kąpieliska. Z uwagi na warunki terenowe, wąski pas terenu między wodą a lasem możliwości urządzenia boisk są ograniczone.

WC Adaptowany szalet publiczny.

ZU Teren urządzonej zieleni wymagający ukształtowania. Przy obiektach usługowych możliwość wykorzystania terenu na urządzenie ogródków (ławki, stoliki, parasole). Zachować istniejące zadrzewienie.

ZL Zieleni leśna - park leśny.

KP7; KP5 Główne ciągi piesze o szerokości 7m i 5m w liniach rozgraniczających stanowiące główny „deptak” centrum usługowego w połączeniu z plażą i kąpieliskiem. Materiałem do urządzenia nawierzchni tych ciągów winny stanowić alternatywnie płyty kamienne, płyty betonowe z nawierzchnią lastrykową, kostka brukowa względnie kompozycja tych materiałów. Każdy z materiałów winie być przynajmniej w dwu kolorach. Sporządzenie projektu budowlanego ciągu pieszego należy poprzedzić opracowaniem koncepcji kolorystycznej i rysunku nawierzchni z uwzględnieniem oświetlenia latarniami ozdobnymi na słupach żeliwnych. Odprowadzenie wód opadowych - powierzchniowe. W miejscach przejść dojazdów gospodarczych do zaplecza obiektów usługowych należy wykonać odpowiednio wzmocnione podłoże przy zachowaniu niezmiennego wzoru powierzchni ciągu. Przed wykonanie nawierzchni ciągu należy uporządkować uzbrojenie w instalacje podziemne.

KP3,5; KP3 Ciągi piesze uzupełniające o szerokości 3,5m i 3,0m w liniach rozgraniczających. Materiałem do urządzenia nawierzchni może być kostka polbrukowa względnie materiały jak w KP7 i KP5. Wzorem ciągu KP7 i KP5 przed sporządzeniem projektu budowlanego należy opracować koncepcję kolorystyczną i rysunku nawierzchni. Ciągi należy oświetlić jak KP7 i KP5.

KD Dojazdy gospodarcze o nawierzchni utwardzonej do zaopatrzenia usług.

§ 4. 1. Zasady uzbrojenia terenu w urządzenia infrastruktury technicznej. Teren objęty opracowaniem jest uzbrojony w sieć wodociagową, kanalizację sanitarną i sieć elektroenergetyczną. Sieci te powstały w okresie gdy nie było kompleksowej koncepcji zagospodarowania terenu, stąd wymagają one uporządkowania przed wykonaniem trwałej nawierzchni ciągów pieszych i dojazdów gospodarczych. W przypadku występowania kolizji urządzeń elektroenergetycznych (linie średniego i niskiego napięcia) z projektowanym zagospodarowaniem terenu należy te urządzenia przebudować. Na obszarze centrum usługowego nie przewiduje się lokalizacji nowej stacji transformatorowej.

2. W odniesieniu do progowych wartości hałasu, cały teren w granicach opracowania planu przeznaczony jest na cele wypoczynkowo - rekreacyjne poza miastem. (Dz. U. Nr 80 poz. 81).

§ 5. Zgodnie z art. 10 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym, dla naliczania opłat od terenów ujętych w § 3 niniejszej uchwały, ustala się stawkę procentową równą zero.

§ 6. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Morąga.

§ 7. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko-Mazurskiego.

§ 8. Uchwała obowiązuje po upływie 14 dni od jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko-Mazurskiego.

Za zgodność z oryginałem
28.08.2015

Z upoważnienia Burmistrza
Ryszard Kalinowski

NACZELNIK
Wydziału Gospodarki Nieruchomościami
Planowania Przestrzeni i Rolnictwa



Przewodniczący Rady Miejskiej

Mariusz Chyliński