

Projekt

z dnia 15 lutego 2023 r.

Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W MORĄGU**

z dnia 2023 r.

w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu zabudowy mieszkalnej, usługowej, rekreacyjnej i rolniczej w miejscowości Niebrzydowo Wielkie i Gulbity w gminie Morąg zatwierdzonego uchwałą Rady Miejskiej w Morągu nr XX/342/08 dnia 29 maja 2008 r.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2022 r. poz. 559) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503), w związku z uchwałą nr XXXIII/476/22 Rady Miejskiej w Morągu z dnia 11 lutego 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu zabudowy mieszkalnej, usługowej, rekreacyjnej i rolniczej w miejscowości Niebrzydowo Wielkie i Gulbity w gminie Morąg zatwierdzonego uchwałą Rady Miejskiej w Morągu nr XX/342/08 dnia 29 maja 2008 r., stwierdzając, że niniejszy plan nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Morąg obszar miasta i tereny wiejskie”, przyjętego uchwałą Nr XXI/193/00 z dnia 14 czerwca 2000 Rady Miejskiej w Morągu (z późn. zm.¹⁾), Rada Miejska w Morągu uchwała, co następuje:

**Rozdział 1.
Przepisy ogólne**

§ 1.1. Uchwała się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu zabudowy mieszkalnej, usługowej, rekreacyjnej i rolniczej w miejscowości Niebrzydowo Wielkie i Gulbity w gminie Morąg zatwierdzonego uchwałą Rady Miejskiej w Morągu nr XX/342/08 dnia 29 maja 2008 r., zwaną dalej „planem”, której granice zostały określone na rysunku planu.

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

- 1) załącznik nr 1 – rysunek planu, stanowiący część graficzną ustaleń planu, wykonany na mapie katastralnej, w skali 1:1000, składający się z 6 arkuszy;
- 2) załącznik nr 2 – wyrys ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego w skali 1:10000;
- 3) załącznik nr 3 – rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych;
- 4) załącznik nr 4 – rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag do projektu planu;
- 5) załącznik nr 5 – dane przestrzenne miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmujące lokalizację przestrzenną obszaru objętego aktem w postaci wektorowej w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych, atrybuty zawierające informacje o akcie oraz część graficzną aktu

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

w postaci cyfrowej reprezentacji z nadaną georeferencją w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych, zapisane w formie elektronicznej.

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

- 1) dachu płaskim – należy przez to rozumieć dach lub stropodach o spadku do 12 stopni;
- 2) działce budowlanej – należy przez to rozumieć działkę budowlaną w rozumieniu ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 3) elementach wyposażenia miejskiego – należy przez to rozumieć elementy zagospodarowania, takie jak: siedziska, ławki, zegary uliczne, latarnie, lampy oświetleniowe, stojaki rowerowe, pergole, barierki uliczne, słupki i ograniczniki parkowania na chodnikach, donice, słupy informacyjno–ogłoszeniowe wykorzystywane przez władze gminy do promocji i informowania mieszkańców o ważnych dla gminy wydarzeniach;
- 4) gospodarstwie rolnym – należy przez to rozumieć gospodarstwo rolne w rozumieniu ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. kodeks cywilny;
- 5) infrastrukturze technicznej – należy przez to rozumieć uzbrojenie terenu, o którym mowa w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 6) intensywności zabudowy - należy przez to rozumieć wskaźnik, o którym mowa w art. 15 ust.2 pkt 6 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 7) nieprzekraczalnej linii zabudowy - należy przez to rozumieć linię zabudowy wyznaczoną na rysunku planu, poza którą nie mogą być wysunięte nadziemne części nowych budynków, z wyłączeniem: schodów, ramp wejściowych, werand i podcieni, wykuszy, balkonów, ryzalitów, gzymsów, okapów, ocieplenia wraz z tynkiem wykonanych na istniejących budynkach, ganków, wiatrołapów, wysuniętych przed linię do 1,5 m;
- 8) obszarze planu - należy przez to rozumieć obszar objęty granicami planu;
- 9) pasie ochrony funkcyjnej – należy przez to rozumieć korytarz wzdłuż istniejących i projektowanych napowietrznych linii elektroenergetycznych, w granicach którego obowiązują ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenu, wynikające z ustaleń planu oraz przepisów odrębnych;
- 10) powierzchni biologicznie czynnej - należy przez to rozumieć teren biologicznie czynny według rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;
- 11) powierzchni zabudowy - należy przez to rozumieć wskaźnik będący ilorazem sumy powierzchni terenów zajętych przez budynki w stanie wykończonym, wyznaczonych przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi budynków, do powierzchni działki budowlanej wyrażony w %;
- 12) przepisach odrębnych – należy przez to rozumieć obowiązujące przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi;
- 13) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć ustalony w planie przeważający, tj. odnoszący się do więcej niż 51% powierzchni działki budowlanej lub działki nie przeznaczonej do zabudowy, sposób zagospodarowania w obrębie terenu wyznaczonego liniami rozgraniczającymi;
- 14) przeznaczeniu uzupełniającym – należy przez to rozumieć inny niż podstawowy, uzupełniający sposób zagospodarowania, odnoszący się do mniej niż 49% powierzchni działki budowlanej lub działki nie przeznaczonej do zabudowy, dopuszczony w obrębie terenu wyznaczonego liniami rozgraniczającymi;
- 15) terenie - należy przez to rozumieć fragment obszaru planu o ustalonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem służącym identyfikacji ustaleń w tekście planu;
- 16) wysokości budynków - należy przez to rozumieć wysokość o jakiej mowa w rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;

- 17) zabudowie letniskowej – należy przez to rozumieć zabudowę rekreacji indywidualnej, o której mowa w rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;
- 18) zabudowie zagrodowej – należy przez to rozumieć zabudowę zagrodową w rozumieniu ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych.

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

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

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

- 1) stanowiska archeologiczne;
- 2) Lokalny Zbiornik Wód Podziemnych nr 207 – Morąg;
- 3) Narieński Obszar Chronionego Krajobrazu;

- 4) Obszar Chronionego Krajobrazu Rzeki Wąskiej;
- 5) strefa kontrolowana od gazociągu wysokiego ciśnienia.

3. Pozostałe oznaczenia występujące na rysunku planu mają charakter informacyjny, w szczególności:

- 1) działki ewidencyjne;
- 2) budynki;
- 3) przebieg linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia WN110kV;
- 4) przebieg linii elektroenergetycznej średniego napięcia SN15kV;
- 5) przebieg gazociągu wysokiego ciśnienia.

Rozdział 2.

Ustalenia ogólne obowiązujące na obszarze planu

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

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

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

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

- d) nowych przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko, na terenach oznaczonych symbolami R oraz RZM, w zakresie chowu lub hodowli zwierząt,
 - e) odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód i ziemi,
 - f) likwidacji istniejących cieków wodnych oraz sieci melioracyjnych;
- 3) nakazuje się:
- a) zachowanie istniejącej zieleni wysokiej niekolidującej z planowanym sposobem zagospodarowania terenów,
 - b) utrzymanie i ochronę istniejących cieków i zbiorników wodnych wraz z ich otuliną biologiczną, w szczególności roślinnością szuwarową, zadrzewieniami i zakrzewieniami;
- 4) wskazuje się:
- a) Narieński Obszar Chronionego Krajobrazu, w zasięgu którego obowiązują przepisy związane z ochroną przyrody, w szczególności Rozporządzenie Nr 148 Wojewody Warmińsko-Mazurskiego z dnia 13 listopada 2008 r. w sprawie Narieńskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu,
 - b) Obszar Chronionego Krajobrazu Rzeki Wąskiej, w zasięgu którego obowiązują przepisy związane z ochroną przyrody, w szczególności Rozporządzenie Nr 104 Wojewody Warmińsko-Mazurskiego z dnia 3 listopada 2008 r. w sprawie Obszaru Chronionego Krajobrazu Rzeki Wąskiej;
- 5) w zakresie ochrony przed hałasem ochronie podlegają tereny, nieruchomości i działki, dla których obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu określone na podstawie ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. prawo ochrony środowiska, położone w terenach o symbolach: MN, MN-U, MW, ML, RZM, UT, US.

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

- 1) wskazuje się chronione prawem zgodnie z wymaganiami przepisów ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami stanowiska archeologiczne:
- a) stanowisko: AZP 20-56_1, kurhany, wczesna epoka żelaza,
 - b) stanowisko: AZP 20-56_6, ślad osadniczy, nowożytność,
 - c) stanowisko: AZP 20-56_7, ślad osadniczy, nowożytność,
 - d) stanowisko: AZP 20-56_8, ślad osadniczy, późne średniowiecze,
 - e) stanowisko: AZP 20-56_9, osad, ślad osadniczy, wczesna epoka żelaza, późne średniowiecze,
 - f) stanowisko: AZP 20-56_10, ślad osadniczy, późne średniowiecze,
 - g) stanowisko: AZP 20-56_11, ślad osadniczy, wczesna epoka żelaza,
 - h) stanowisko: AZP 20-56_12, ślad osad, ślad osad, wczesna epoka żelaza, nowożytność,
 - i) stanowisko: AZP 20-56_13, ślad osadniczy, starożytność,
 - j) stanowisko: AZP 20-56_14, ślad osadniczy, ślad osadniczy, ślad osadniczy, epoka kamienna, starożytność, nowożytność,
 - k) stanowisko: AZP 20-56_15, ślad osadniczy, nowożytność,
 - l) stanowisko: AZP 20-56_19, osada, osada, starożytność, późne średniowiecze,
 - m) stanowisko: AZP 20-56_20, ślad osadniczy, osada, osada, neolit, brak datowania, późne średniowiecze,
 - n) stanowisko: AZP 20-56_21, ślad osadniczy, osada, ślad osadniczy, wczesne średniowiecze, późne średniowiecze, nowożytność,
 - o) stanowisko: AZP 20-56_22, osada, późne średniowiecze,
 - p) stanowisko: AZP 20-56_23, ślad osadniczy, nowożytność,
 - q) stanowisko: AZP 20-56_24, ślad osadniczy, osada, starożytność, późne średniowiecze,

- r) stanowisko: AZP 20-56_25, ślad osadniczy, późne średniowiecze,
 - s) stanowisko: AZP 20-56_26, osada, ślad osadniczy, wczesne średniowiecze, nowożytność,
 - t) stanowisko: AZP 20-56_27, ślad osadniczy, późne średniowiecze,
 - u) stanowisko: AZP 20-56_28, ślad osadniczy, ślad osadniczy, wczesne średniowiecze, późne średniowiecze,
 - v) stanowisko: AZP 20-56_29, ślad osadniczy, późne średniowiecze,
 - w) stanowisko: AZP 20-56_31, ślad osadniczy, późne średniowiecze;
- 2) stanowiska archeologiczne podlegają ochronie na zasadach określonych w przepisach ustawy o ochronie i opiece nad zabytkami;
- 3) wyznacza się strefy ochrony stanowisk archeologicznych, zgodnie z rysunkiem planu, dla których ustala się nakaz nadzoru archeologicznego nad działaniami inwestycyjnymi, na zasadach określonych w przepisach ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.
- 4) wyznacza się obiekty zabytkowe objęte ochroną w planie:
- a) ZAB-1: cmentarz (nieczynny), Niebrzydowo Wielkie, dz. ewidencyjna nr 282,
 - b) ZAB-2: cmentarz (nieczynny), Gulbity, dz. ewidencyjna nr 109/2,
 - c) ZAB-3: cmentarz (nieczynny), Gulbity, dz. ewidencyjna nr 154/4,
- 5) dla obiektów wymienionych w pkt. 4 ustala się:
- a) nakaz zachowania i pielęgnacji zabytkowego starodrzewu,
 - b) nakaz utrzymania układu kompozycyjnego cmentarza oraz nagrobków zabytkowych;
- 6) nie wskazuje się obiektów podlegających ochronie z uwagi na wymogi ochrony dóbr kultury współczesnej.

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

- 1) obszar planu znajduje się na przebiegu gazociągu wysokiego ciśnienia, wraz ze strefą kontrolowaną (o szerokości 15 m po obu stronach gazociągu), dla których obowiązują przepisy Rozporządzenia Ministra Gospodarki z dnia 26 kwietnia 2013 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać sieci gazowe i ich usytuowanie;
- 2) obszar planu znajduje się w zasięgu Lokalnego Zbiornika Wód Podziemnych nr 207 – Morąg, w granicach którego obowiązują przepisy ustawy prawo wodne.

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

- 1) w obszarze planu wyodrębnia się przestrzenie publiczne, do których należą tereny dróg publicznych o symbolach KDZ, KDL, KDD oraz tereny usług sportu i rekreacji o symbolu US;
- 2) nakazuje się wyposażenie przestrzeni publicznych w obiekty, urządzenia oraz nawierzchnie ułatwiające poruszanie się osobom ze szczególnymi potrzebami;
- 3) dopuszcza się realizację sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 4) dopuszcza się realizację obiektów małej architektury oraz elementów wyposażenia miejskiego;
- 5) dopuszcza się nasadzenia drzew i zieleni.

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

- 1) nie wyznacza się obszarów, dla których istnieje obowiązek dokonania scalenia i podziału nieruchomości;
- 2) ustala się, z zastrzeżeniem przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami:
 - a) kąt położenia działek w stosunku do pasa drogowego od 70° do 120°,
 - b) minimalne powierzchnie działek 1000 m²,
 - c) minimalne szerokości frontów działek 20 m.

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

- 1) dopuszcza się budowę, rozbudowę, przebudowę, zmianę przebiegu istniejących sieci, przyłączy i urządzeń infrastruktury technicznej, jak również zmianę ich parametrów technicznych, na całym obszarze planu;
- 2) dopuszcza się lokalizowanie sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w pasach drogowych dróg publicznych i wewnętrznych;
- 3) dopuszcza się lokalizowanie sieci i urządzeń infrastruktury technicznej na całym obszarze objętym opracowaniem planu na zasadach określonych w przepisach odrębnych oraz jeżeli lokalizacja tych sieci i urządzeń nie zmienia i nie ogranicza realizacji podstawowego i uzupełniającego przeznaczenia terenu:
 - a) wzdłuż granic działki budowlanej,
 - b) w pasie pomiędzy nieprzekraczalną linią zabudowy a linią rozgraniczającą tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 4) w zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:
 - a) zaopatrzenie w wodę dla potrzeb bytowych, użytkowych i przeciwpożarowych z istniejącej, dopuszczonej do rozbudowy lub projektowanej sieci i urządzeń wodociągowych,
 - b) dopuszcza się zaopatrzenie w wodę dla celów bytowych z własnych ujęć po spełnieniu warunków sanitarnych;
- 5) w zakresie odprowadzania i oczyszczania ścieków sanitarnych ustala się:
 - a) odprowadzenie ścieków do istniejącej, dopuszczonej do rozbudowy lub projektowanej sieci kanalizacji sanitarnej,
 - b) dopuszcza się zbiorniki bezodpływowe oraz przydomowe oczyszczalnie ścieków z uwzględnieniem obowiązujących przepisów z zakresu utrzymania czystości i porządku w gminach;
- 6) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych ustala się:
 - a) odprowadzenie do istniejącej, dopuszczonej do rozbudowy lub projektowanej sieci kanalizacji deszczowej,
 - b) dopuszcza się retencjonowanie wód opadowych, odprowadzanie wód opadowych do rowów oraz zagospodarowanie ich na działce, w tym w zbiornikach na wody opadowe;
- 7) w zakresie zasad zaopatrzenia w ciepło ustala się:
 - a) stosowanie indywidualnych i grupowych systemów grzewczych wykorzystujących nieuciążliwe źródła ciepła, w szczególności energię elektryczną, gaz, olej opałowy,
 - b) stosowanie systemów grzewczych z wykorzystaniem odnawialnych źródeł energii;
- 8) w zakresie zasad zaopatrzenia w gaz ustala się zaopatrzenie z istniejącej, dopuszczonej do rozbudowy lub projektowanej sieci gazowej;
- 9) w zakresie zasad zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się zaopatrzenie z istniejącej, dopuszczonej do rozbudowy lub projektowanej sieci elektroenergetycznej;
- 10) dopuszcza się wprowadzenie dodatkowych, nie wymienionych w pkt od 2 do 7, sieci z zachowaniem pozostałych ustaleń planu.

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

- 1) obszar objęty planem ma zagwarantowane powiązania z zewnętrznym układem komunikacyjnym poprzez drogę wojewódzką nr 528;
- 2) obsługa terenów w obszarze planu realizowana jest z układu dróg publicznych oraz dróg wewnętrznych zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) dostęp do dróg publicznych dla istniejących i nowo wydzielanych działek budowlanych należy realizować na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 4) dopuszcza się realizację dróg wewnętrznych niewyznaczonych na rysunku planu, dla których ustala się:

- a) minimalną szerokość pasa drogowego: 6 m,
 - b) nakaz zachowanie warunków niezbędnych dla ruchu kołowego, w tym pojazdów ratowniczych oraz pojazdów służb porządkowych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) dopuszcza się realizację dróg wewnętrznych jako ciągów pieszo-jezdnym bez rozgraniczenia stref ruchu pieszego i kołowego;
- 5) ustala się zasady obsługi w zakresie miejsc postojowych:
- d) ustala się pełne bilansowanie miejsc postojowych w obszarze działki budowlanej,
 - e) ustala się nakaz realizacji miejsc postojowych w ilości:
 - dla terenów oznaczonych symbolem MN, MW, ML, RZM - minimum 1 miejsce na lokal mieszkalny,
 - dla terenów oznaczonych symbolem MN-U - minimum 1 miejsce na lokal mieszkalny i minimum 1 miejsce dla każdego rozpoczętych 50 m² powierzchni użytkowej,
 - dla terenów oznaczonych symbolem UT, US - minimum 2 miejsca postojowe dla każdego rozpoczętych 50 m² powierzchni użytkowej,
 - f) dla terenów nie określonych w pkt. 3 lit. b ilość miejsc postojowych należy dostosować do indywidualnych potrzeb związanych z realizacją konkretnej funkcji w ilości nie mniejszej niż 1 miejsce postojowe,
 - g) ustala się liczbę stanowisk postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową:
 - na drogach publicznych, w strefach zamieszkania i w strefach ruchu, zgodnie z przepisami ustawy o drogach publicznych,
 - dla terenów usług sportu i rekreacji o symbolu US, minimum 1 miejsca postojowe na każde rozpoczęte 50 miejsc postojowych.

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

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

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

7) dla terenów zabudowy położonych w strefie stu pięćdziesięciu metrów od granicy terenu o przeznaczeniu podstawowym CZ, dopuszcza się lokalizację budynków z zastrzeżeniem podłączenia wszystkich do sieci wodociągowej.

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

Rozdział 3. Ustalenia szczegółowe

§ 15. Ustalenia planu dla terenów o symbolach od 1MN do 13MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) w zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu ustala się:
 - a) maksymalną powierzchnię zabudowy: 30%,
 - b) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 65%,
 - c) minimalną intensywność zabudowy: 0,01,
 - d) maksymalną intensywność zabudowy: 0,3,
 - e) wysokość budynków: maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne i maksymalnie 9 m,
 - f) geometrię dachów: dachy symetryczne dwu lub wielospadowe o nachyleniu 30° – 45°,
 - g) minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej: 1200 m², przy czym dopuszcza się wydzielenie działek o mniejszych powierzchniach wyłącznie pod obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, drogi oraz na powiększenie działki sąsiedniej lub w celu regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami;
- 3) w zakresie zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:
 - a) zakazuje się zabudowy innej niż zabudowa wolnostojąca,
 - b) dopuszcza się realizację sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - c) dopuszcza się realizację dróg wewnętrznych, dojazdów i dojazdów na zasadach określonych w §11 pkt. 4.

§ 16. Ustalenia planu dla terenów o symbolach od 1MN-U do 12MN-U – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług:

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

c) dopuszcza się realizację dróg wewnętrznych, dojazdów i dojazdów na zasadach określonych w §11 pkt. 4.

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

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 2) w zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu ustala się:
 - a) maksymalną powierzchnię zabudowy: 30%,
 - b) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 65%,
 - c) minimalną intensywność zabudowy: 0,01,
 - d) maksymalną intensywność zabudowy: 0,3,
 - e) wysokość budynków: maksymalnie 3 kondygnacje nadziemne i maksymalnie 9 m,
 - f) geometrię dachów: dachy symetryczne dwu lub wielospadowe o nachyleniu 30° – 45°,
 - g) minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej: 1200 m², przy czym dopuszcza się wydzielenie działek o mniejszych powierzchniach wyłącznie pod obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, drogi oraz na powiększenie działki sąsiedniej lub w celu regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami;
- 3) w zakresie zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:
 - a) dopuszcza się realizację sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - b) dopuszcza się realizację dróg wewnętrznych, dojazdów i dojazdów na zasadach określonych w §11 pkt. 4.

§ 18. Ustalenia planu dla terenów o symbolach od 1ML do 8ML – tereny zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej;
- 2) w zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu ustala się:
 - a) maksymalną powierzchnię zabudowy: 15%,
 - b) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 80%,
 - c) minimalną intensywność zabudowy: 0,01,
 - d) maksymalną intensywność zabudowy: 0,2,
 - e) wysokość budynków: maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne i maksymalnie 9 m,
 - f) geometrię dachów: dachy symetryczne dwu lub wielospadowe o nachyleniu 30° – 45°,
 - g) minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej: 1500 m², przy czym dopuszcza się wydzielenie działek o mniejszych powierzchniach wyłącznie pod obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, drogi oraz na powiększenie działki sąsiedniej lub w celu regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami;
- 3) w zakresie zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:
 - a) zakazuje się zabudowy innej niż zabudowa wolnostojąca,
 - b) dopuszcza się realizację sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - c) dopuszcza się realizację dróg wewnętrznych, dojazdów i dojazdów na zasadach określonych w §11 pkt. 4.

§ 19. Ustalenia planu dla terenów o symbolach od 9ML do 45ML – tereny zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: obiekty usługowe związane z turystyką, pensjonaty;
- 3) w zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu ustala się:
 - a) maksymalną powierzchnię zabudowy: 15%,

- b) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 80%,
- c) minimalną intensywność zabudowy: 0,01,
- d) maksymalną intensywność zabudowy: 0,2,
- e) wysokość budynków: maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne i maksymalnie 9 m,
- f) geometrię dachów: dachy symetryczne dwu lub wielospadowe o nachyleniu 30° – 45°,
- g) minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej: 1500 m², przy czym dopuszcza się wydzielenie działek o mniejszych powierzchniach wyłącznie pod obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, drogi oraz na powiększenie działki sąsiedniej lub w celu regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami;

4) w zakresie zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:

- a) zakazuje się zabudowy innej niż zabudowa wolnostojąca,
- b) dopuszcza się realizację dróg wewnętrznych, dojazdów i dojazdów na zasadach określonych w §11 pkt. 4.

§ 20. Ustalenia planu dla terenów o symbolach od 1UT do 3UT – tereny usług turystyki:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny usług turystyki, obiekty hotelarskie, obiekty usługowe;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: obiekty sportowe i rekreacyjne, w szczególności boiska, korty tenisowe, plaże, kąpieliska;
- 3) w zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu ustala się:

- a) maksymalną powierzchnię zabudowy: 25%,
- b) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 70%,
- c) minimalną intensywność zabudowy: 0,01,
- d) maksymalną intensywność zabudowy: 0,3,
- e) wysokość budynków: maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne i maksymalnie 11 m,
- f) geometrię dachów: dachy symetryczne dwu lub wielospadowe o nachyleniu 30° – 45°,
- g) minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej: 2000 m², przy czym dopuszcza się wydzielenie działek o mniejszych powierzchniach wyłącznie pod obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, drogi oraz na powiększenie działki sąsiedniej lub w celu regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami;

4) w zakresie zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:

- a) dopuszcza się realizację sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej,
- b) dopuszcza się realizację dróg wewnętrznych, dojazdów i dojazdów na zasadach określonych w §11 pkt. 4.

§ 21. Ustalenia planu dla terenów o symbolach od 1US do 3US – tereny sportu i rekreacji:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny sportu i rekreacji, w szczególności plaże i kąpieliska;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: obiekty sportowe i rekreacyjne, w szczególności boiska, korty tenisowe, plaże, kąpieliska, pomosty, obiekty małej gastronomii, place zabaw;
- 3) w zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu ustala się:

- a) maksymalną powierzchnię zabudowy: 15%,
- b) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 80%,
- c) minimalną intensywność zabudowy: 0,01,
- d) maksymalną intensywność zabudowy: 0,2,
- e) wysokość budynków: maksymalnie 1 kondygnacja nadziemna i maksymalnie 5 m;

4) w zakresie zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:

- a) dopuszcza się realizację sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej,
- b) dopuszcza się realizację dróg wewnętrznych, dojazdów i dojazdów na zasadach określonych w §11 pkt. 4.

§ 22. Ustalenia planu dla terenów o symbolach od 1R-RZ do 32R-RZ – tereny rolnictwa lub tereny zabudowy związanej z rolnictwem:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny rolnictwa lub tereny zabudowy związanej z rolnictwem;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: wody śródlądowe, drogi do gruntów rolnych i leśnych, ścieżki piesze i rowerowe, infrastruktura techniczna, urządzenia wodne związane z wodami śródlądowymi;
- 3) w zakresie zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów dopuszcza się zabudowę związaną z prowadzoną działalnością rolniczą, zgodnie z przepisami ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego, o parametrach:
 - a) maksymalną powierzchnię zabudowy: 25%,
 - b) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 70%,
 - c) minimalną intensywność zabudowy: 0,01,
 - d) maksymalną intensywność zabudowy: 0,3,
 - e) wysokość budynków:
 - dla budynków mieszkalnych: maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne i maksymalnie 9 m,
 - dla budynków inwentarskich, gospodarczych i hodowlanych: maksymalnie 9m,
 - f) geometrię dachów:
 - dla budynków mieszkalnych: dachy symetryczne dwu lub wielospadowe o nachyleniu 30° – 45°,
 - dla budynków inwentarskich, gospodarczych i hodowlanych: dachy płaskie, dachy symetryczne dwu lub wielospadowe o nachyleniu do 45°,
 - g) maksymalna obsada budynku inwentarskiego: poniżej 40 DJP,
 - h) dopuszcza się realizację sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej.

§ 23. Ustalenia planu dla terenów o symbolach od 1RZM do 35RZM – tereny zabudowy zagrodowej:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy zagrodowej;
- 2) w zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu ustala się:
 - a) maksymalną powierzchnię zabudowy: 45%,
 - b) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 50%,
 - c) minimalną intensywność zabudowy: 0,01,
 - d) maksymalną intensywność zabudowy: 0,4,
 - e) wysokość budynków:
 - dla budynków mieszkalnych i usług budynków agroturystycznych: maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne i maksymalnie 9 m,
 - dla budynków inwentarskich, gospodarczych i hodowlanych: maksymalnie 9m,
 - f) geometrię dachów:
 - dla budynków mieszkalnych i usług budynków agroturystycznych: dachy symetryczne dwu lub wielospadowe o nachyleniu 30° – 45°,
 - dla budynków inwentarskich, gospodarczych i hodowlanych: dachy płaskie, dachy symetryczne dwu lub wielospadowe o nachyleniu do 45°;
- 3) w zakresie zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:
 - a) zakazuje się zabudowy innej niż zabudowa wolnostojąca,

- b) dopuszcza się realizację sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej,
- c) dopuszcza się realizację dróg wewnętrznych, dojść i dojazdów na zasadach określonych w §11 pkt. 4,
- d) maksymalna obsada budynku inwentarskiego: poniżej 40 DJP.

§ 24. Ustalenia planu dla terenów o symbolach od 1CZ do 3CZ – tereny cmentarzy zamkniętych:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny cmentarzy zamkniętych;
- 2) w zakresie zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów ustala się:
 - a) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 80%,
 - b) zakaz zabudowy kubaturowej.

§ 25. Ustalenia planu dla terenów o symbolach od 1ZP do 9ZP – tereny zieleni urządzonej:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny zieleni urządzonej;
- 2) w zakresie zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów ustala się:
 - a) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 70%,
 - b) dopuszcza się realizację małej architektury związanej z obsługą turystyki pieszej i rowerowej, w szczególności wiat, altan, placów zabaw, palenisk, urządzeń dydaktycznych,
 - c) dopuszcza się realizację sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej.

§ 26. Ustalenia planu dla terenów o symbolach od 1ZN do 32ZN – tereny zieleni naturalnej:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny zieleni naturalnej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: wody śródlądowe, drogi do gruntów rolnych i leśnych, ścieżki piesze i rowerowe, infrastruktura techniczna, urządzenia wodne związane z wodami śródlądowymi.

§ 27. Ustalenia planu dla terenów o symbolach od 1L do 31L – tereny lasów:

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

§ 28. Ustalenia planu dla terenów o symbolach od 1WS do 24WS – tereny wód powierzchniowych śródlądowych:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny wód powierzchniowych śródlądowych;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: urządzenia wodne związane z wodami śródlądowymi.

§ 29. Ustalenia planu dla terenów o symbolach od 1I do 11I – tereny infrastruktury technicznej:

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

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

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny komunikacji drogowej publicznej, tereny dróg zbiorczych;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;

3) w zakresie zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów obowiązują przepisy ustawy o drogach publicznych.

§ 31. Ustalenia planu dla terenów o symbolach od 1KDL do 3KDL – tereny komunikacji drogowej publicznej, tereny dróg lokalnych:

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

§ 32. Ustalenia planu dla terenów o symbolach od 1KDD do 7KDD – tereny komunikacji drogowej publicznej, tereny dróg dojazdowych:

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

§ 33. Ustalenia planu dla terenów o symbolach od 1KR do 84KR – tereny komunikacji drogowej wewnętrznej:

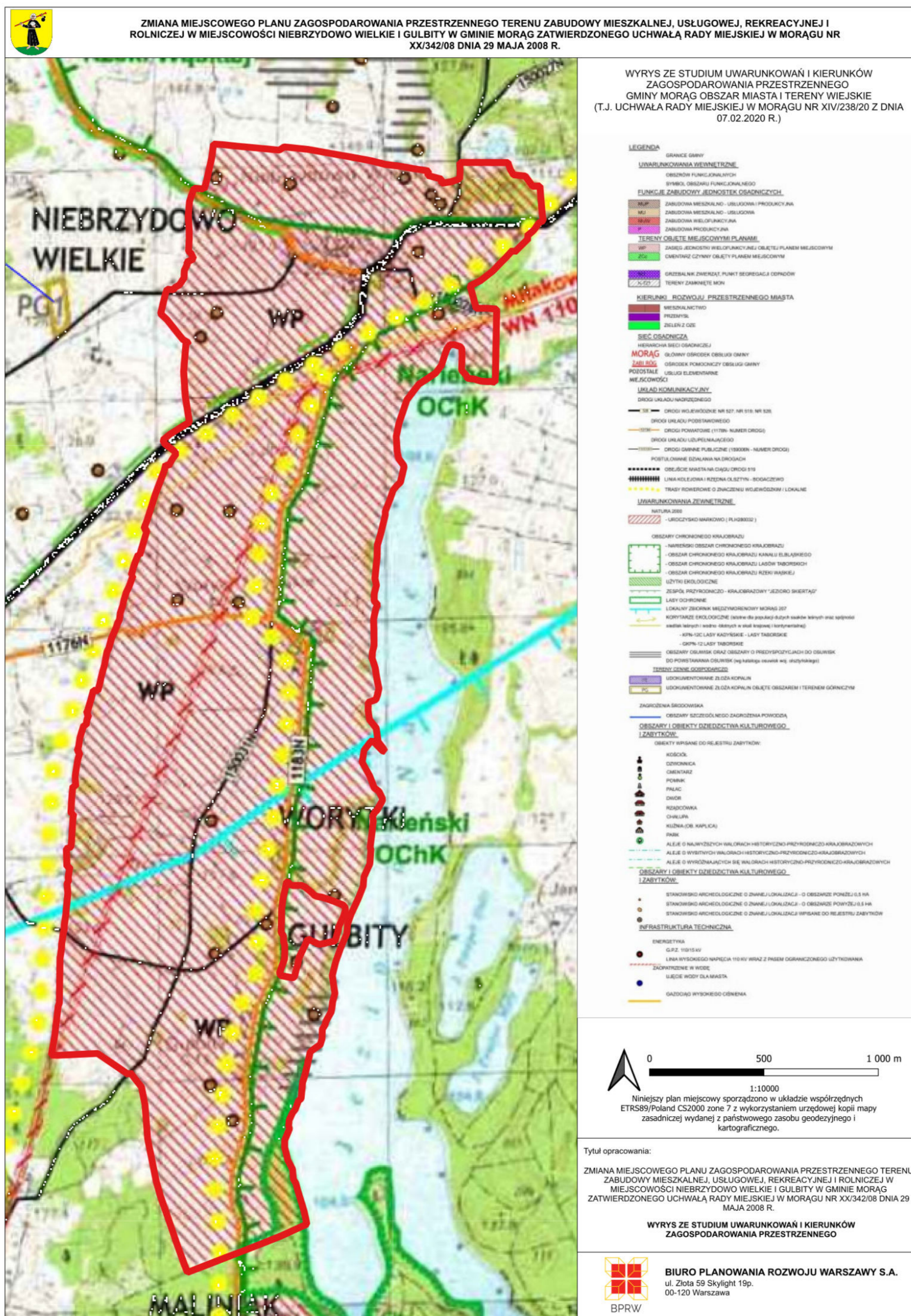
- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny komunikacji drogowej wewnętrznej;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu.

Rozdział 4. Przepisy końcowe

§ 34. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Morąga.

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

§ 36. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko-Mazurskiego.



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

Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz. U. z 2022 r., poz. 559 z późn. zm) po zapoznaniu się ze zmianą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu zabudowy mieszkalnej, usługowej, rekreacyjnej i rolniczej w miejscowości Niebrzydowo Wielkie i Gulbity w gminie Morąg zatwierdzonego uchwałą Rady Miejskiej w Morągu nr XX/342/08 dnia 29 maja 2008 r., Rada Miejska w Morągu rozstrzyga, co następuje:

1. Z ustaleń zawartych w uchwale w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wynika, że realizacja zapisanych w nim zadań z zakresu infrastruktury technicznej pociąga za sobą wydatki z budżetu gminy w zakresie realizacji zadań własnych.

2. Inwestycje i nakłady wynikające z realizacji zapisów przedmiotowej uchwały, w zakresie budowy i rozbudowy infrastruktury technicznej, które są niezbędne dla prawidłowego i uporządkowanego zagospodarowania obszaru objętego planem, będą finansowane ze środków:

- 1) dochodów własnych gminy, według planowanej realizacji inwestycji, ujętych w budżecie gminy na poszczególne lata;
- 2) dotacji unijnych;
- 3) dotacji samorządu województwa;
- 4) innych środków zewnętrznych.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr
 Rady Miejskiej w Morągu
 z dnia 2023 r.

ROZSTRZYGNIĘCIE RADY MIEJSKIEJ W MORĄGU O SPOSOBIE ROZPATRZENIA NIEUWZGLĘDNIONYCH UWAG DO WYŁOŻONEGO DO PUBLICZNEGO WGLĄDU PROJEKTU ZMIANY MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENU ZABUDOWY MIESZKALNEJ, USŁUGOWEJ, REKREACYJNEJ I ROLNICZEJ W MIEJSCOWOŚCI NIEBRZYDOWO WIELKIE I GULBITY W GMINIE MORĄG ZATWIERDZONEGO UCHWAŁĄ RADY MIEJSKIEJ W MORĄGU NR XX/342/08 DNIA 29 MAJA 2008 R.

Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz. U. z 2022 r., poz. 503 z późn. zm) po zapoznaniu się ze zmianą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu zabudowy mieszkalnej, usługowej, rekreacyjnej i rolniczej w miejscowości Niebrzydowo Wielkie i Gulbity w gminie Morąg zatwierdzonego uchwałą Rady Miejskiej w Morągu nr XX/342/08 dnia 29 maja 2008 r., Rada Miejska w Morągu rozstrzyga, co następuje:

Lp.	Data wpływu uwagi	Imię i nazwisko albo nazwa jednostki organizacyjnej	Treść uwagi	Oznaczenie obszaru, którego dotyczy uwaga	Sposób rozpatrzenia uwagi przez Burmistrza Gminy Morąg		Sposób rozpatrzenia uwagi przez Radę Miejską w Morągu		Uwagi
					Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1	2023-02-06	osoba fizyczna	Zmiana przeznaczenia terenu pod farmę fotowoltaiczną wraz z infrastrukturą towarzyszącą i możliwością magazynowania energii	dz. nr 49; 50; 51 obręb Gulbity	-	X			Zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego wskazuje się obszary, na których przewiduje się rozmieszczenie urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Morąg obszar miasta i obszary wiejskie nie przewidziało możliwości realizacji takiej funkcji w planach miejscowych, w związku z czym, uwzględnienie uwagi byłoby sprzeczne z jego ustaleniami i stanowiłoby rażące naruszenie prawa.
2	2023-02-13	osoba fizyczna	Zmiana przeznaczenia terenu pod	170/5; 154/11; 155; 158 obręb Gulbity	-	X			Przedmiotowe działki zlokalizowane są w granicach Narieńskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, który został wyznaczony z uwagi na wyróżniający się

			zabudowę letniskową						<p>krajobraz o zróżnicowanym ekosystemie, pełniący również funkcję korytarzy ekologicznych. Tereny objęte uwagą podlegają przepisom ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody oraz ustaleniom Rozporządzenia Nr 148 Wojewody Warmińsko-Mazurskiego z dnia 13 listopada 2008 r., które zobowiązują plany miejscowe do przestrzegania zasad ochrony przyrody żywej, nieożywionej i krajobrazu, w tym maksymalnego ograniczania zmiany użytków zielonych i rolnych na tereny zurbanizowane. W związku z powyższym projekt zmiany planu przyjął jako nadrzędną zasadę ochrony terenów otwartych, nieprzerywania korytarzy ekologicznych i nierozpraszania zabudowy, a przeznaczenie wskazanych działek pod zabudowę letniskową (o łącznej powierzchni około 13 ha), znacząco wpłynęłoby na wszystkie komponenty środowiska objęte ochroną i walory krajobrazowe tego miejsca. Zważywszy jednak na okoliczności realizacji zabudowy na potrzeby własne, projekt zmiany planu dopuszcza we wszystkich terenach rolnych zabudowę zagrodową/siedliskową, co umożliwi zaspokojenie potrzeby bytowych właścicieli nieruchomości.</p>
3	2023-02-14	<i>Osoba fizyczna</i>	Zmiana przeznaczenia terenu pod zabudowę letniskową lub rekreacji indywidualnej	78 obręb Gulbity	-	X			<p>Dla przedmiotowego obszaru został uwzględniony w części wniosek o przeznaczenie terenu pod zabudowę siedliskową z prawem budowy budynku rodzinnego, który został złożony do Urzędu Miejskiego w Morągu w 2010 r. W rezultacie, w północnej części działki można realizować zabudowę zagrodową/siedliskową, która jest kontynuacją polityki przestrzennej Gminy w tym terenie, jednak cechy geometryczne południowego fragmentu działki, sąsiedztwo użytku leśnego (który wymusza odsunięcie się od ściany lasu o 12-16 m) oraz drogi powiatowej (również wymagającej odsunięcia ewentualnej zabudowy o 8 m) – nie predysponują wskazanego obszaru pod zabudowę.</p>

Załącznik Nr 5 do uchwały Nr
Rady Miejskiej w Morągu
z dnia 2023 r.

Dane przestrzenne

miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmujące lokalizację przestrzenną obszaru objętego aktem w postaci wektorowej w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych, atrybuty zawierające informacje o akcie oraz część graficzną aktu w postaci cyfrowej reprezentacji z nadaną georeferencją w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych, zapisane w formie elektronicznej

Uzasadnienie

PROJEKTU ZMIANY MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENU ZABUDOWY MIESZKALNEJ, USŁUGOWEJ, REKREACYJNEJ I ROLNICZEJ W MIEJSCOWOŚCI NIEBRZYDOWO WIELKIE I GULBITY W GMINIE MORĄG ZATWIERDZONEGO UCHWAŁĄ RADY MIEJSKIEJ W MORĄGU NR XX/342/08 DNIA 29 MAJA 2008 R.

Prace przeprowadzone podczas sporządzania zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu zabudowy mieszkalnej, usługowej, rekreacyjnej i rolniczej w miejscowości Niebrzydowo Wielkie i Gulbity w gminie Morąg zatwierdzonego uchwałą Rady Miejskiej w Morągu Nr XX/342/08 dnia 29 maja 2008 r., prowadzone były w trybie ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. 2022 r. poz. 503).

Przedmiotowa uchwała została przygotowana w związku z uchwałą nr XXXIII/476/22 Rady Miejskiej w Morągu z dnia 11 lutego 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu zabudowy mieszkalnej, usługowej, rekreacyjnej i rolniczej w miejscowości Niebrzydowo Wielkie i Gulbity w gminie Morąg zatwierdzonego uchwałą Rady Miejskiej w Morągu nr XX/342/08 dnia 29 maja 2008 r. Zgodnie z art. 14 ust. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, podjęcie uchwały zostało poprzedzone wykonaniem analizy stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Morąg obszar miasta i tereny wiejskie”, przyjętego uchwałą Nr XXI/193/00 z dnia 14 czerwca 2000 Rady Miejskiej w Morągu (z późn. zm.¹⁾).

Planem objęty został obszar o powierzchni ok. 526 ha, położony w granicach sołectwa Niebrzydowo Wielkie oraz Gulbity. Założeniem projektu zmiany planu było poszerzenie terenów zabudowy, w głównej mierze letniskowej, uporządkowanie parametrów i wskaźników zabudowy, ujednoczenie zapisów oraz dostosowanie ustaleń planu do obowiązujących przepisów prawa. W obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, cały obszar objęty projektem zmiany planu, znajduje się zgodnie ze studium w jednej, zbiorczej jednostce „WP”, tj. terenów zabudowy wielofunkcyjnej, w tym głównie mieszkalno – usługowej. Zmiana Planu przewiduje niewielkie poszerzenie terenów budowlanych, w szczególności w ramach funkcji letniskowej oraz mieszkaniowej jednorodzinnej. Plan zakłada wprowadzenie nowej zabudowy jako uzupełnienie terenów już zainwestowanych, oraz częściowo na obszarach upraw rolnych, łąk i pastwisk, pozostawiając jednak w dotychczasowym przeznaczeniu grunty rolne wyższych klas oraz użytki leśne. Projekt zmiany planu zakłada również zmianę funkcji w obrębie terenów przeznaczonych już wcześniej pod zabudowę, nadając pokrewne i spójne kierunki zagospodarowania. Nowa zabudowa będzie realizowana jako kontynuacja istniejących terenów mieszkaniowych i letniskowych, w zasięgu wykształconego układu komunikacyjnego i sieci infrastruktury technicznej.

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

·przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

·zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;

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

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

Prace nad sporządzeniem zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu zabudowy mieszkalnej, usługowej, rekreacyjnej i rolniczej w miejscowości Niebrzydowo Wielkie i Gulbity w gminie Morąg zatwierdzonego uchwałą Rady Miejskiej w Morągu Nr XX/342/08 dnia 29 maja 2008 r. prowadzone były w trybie ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. 2022 r. poz. 503). Zgodnie z art. 1 ust. 2-4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, **uwzględniono w szczególności:**

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

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

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

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego został sporządzony zgodnie z zasadą zachowania jawności i przejrzystości procedur planistycznych. Procedura planistyczna planu będącego przedmiotem niniejszej uchwały, przebiegała zgodnie z art. 17 (pkt 1-5) ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. 2022 r. poz. 503). Projekt planu wraz z niezbędnymi dokumentami planistycznymi, w tym z prognozą oddziaływania na środowisko i prognozą skutków finansowych, został opracowany zgodnie z zachowaniem jawności i przejrzystości procedur planistycznych. Projekt spełnia wymogi obowiązujących przepisów w tym zgodności ze „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Morąg obszar miasta i tereny wiejskie” i może być przedstawiony do dalszego etapu procedowania zgodnie z art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r.

o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Plan po uchwaleniu będzie stanowił należyłą podstawę formalną i merytoryczną do wydawania decyzji o pozwoleniach na budowę.