

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5, art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591; Dz. U. z 2002 r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271, Nr 214, poz. 1806; Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717, Nr 162, poz. 1568; Dz. U. z 2004 r. Nr 102, poz. 1055, Nr 116, poz. 1203; Dz. U. z 2005 r. Nr 172, poz. 1441, Nr 175, poz. 1475; Dz. U. z 2006 r. Nr 17, poz. 128, Nr 181, poz. 1337 oraz Dz. U. z 2007 r. Nr 48, poz. 327, Nr 138, poz. 974) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717, Nr 6, poz. 41, Nr 141, poz. 1492; Dz. U. z 2005 r. Nr 113, poz. 954, Nr 130, poz. 1087; Dz. U. z 2006 r. Nr 45, poz. 319, Nr 225, poz. 1635 oraz Dz. U. z 2007 r. Nr 127, poz. 880) oraz po stwierdzeniu zgodności planu miejscowego z ustaleniami „Zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Morąg obszar miasta i obszary wiejskie”

**Rada Miejska w Morągu
uchwała**

zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu w obrębie Bogaczewo w gminie Morąg

**Rozdział 1
Przepisy dotyczące całego opracowania**

§ 1. Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu w obrębie Bogaczewo obejmujący obszar w granicach określonych w Uchwale nr XIII/180/07 Rady Miejskiej w Morągu z dnia 25 października 2007 roku ograniczony jest:

- od północy granicę stanowią grunty i zabudowa wsi Gulbity;
- od wschodu granicę stanowi brzeg jeziora Narie;
- zachodnią granicę stanowią kompleksy leśne i tereny rolne;
- od południa zasięg pracowania sięga do gruntów wsi Żabi Róg,

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

§ 2. 1. Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu w obrębie Bogaczewo w gminie Morąg zwana dalej planem miejscowym składa się z tekstu planu miejscowego, który stanowi treść uchwały oraz rysunku planu miejscowego, który stanowi załącznik graficzny nr 1 do uchwały w skali 1:2000.

2. Do planu miejscowego Rada Miejska w Morągu dołącza:

- stwierdzenie zgodności planu miejscowego z ustaleniami „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Morąg” stanowiące załącznik nr 2,
- rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Morągu o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu stanowiące załącznik nr 3,
- rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania zgodnie z przepisami o finansach publicznych stanowiące załącznik nr 4.

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

§ 3. Tekst planu miejscowego zawiera ustalenia stanowiące:

1	Przepisy dotyczące całego opracowania	Rozdział 1
2	Przepisy dotyczące wyodrębnionych w planie obszarów:	
a)	przepisy dotyczące przeznaczenia terenów 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 modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej	Rozdział 6
f)	przepisy dotyczące granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości, szczegółowych zasad i warunków 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 planu miejscowego obowiązuje w zakresie:

- ustalonych graficznie linii granic obszaru objętego planem,
 - ustalonych graficznie linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu, funkcjach lub zasadach zagospodarowania,
 - ustalonych symbolami literowymi przeznaczeń podstawowych terenów,
 - ustalonych graficznie nieprzekraczalnych linii zabudowy,
 - ustalonych graficznie obiektów o charakterze zabytkowym wymagających ochrony konserwatorskiej
2. Zastosowane na rysunku planu miejscowego symbole literowe oznaczają następujące przeznaczenia podstawowe terenów:
1. MW tereny zabudowy wielorodzinnej
 2. MN tereny zabudowy jednorodzinnej
 3. MU tereny zabudowy mieszkalno – usługowej
 4. RM tereny zabudowy zagrodowej
 5. MRT tereny zabudowy zagrodowej i turystycznej
 6. RI teren zabudowy rekreacji indywidualnej
 7. RIT tereny zabudowy rekreacji indywidualnej i turystycznej
 8. RRU tereny związane z obsługą gospodarki rybackiej
 9. U tereny usług;
 10. UT tereny usług turystycznych;
 11. US tereny urządzeń sportowych, plaży
 12. Z tereny zieleni nieurządzonej
 13. ZU tereny zieleni urządzonej
 14. ZD tereny zieleni ogrodów działkowych
 15. LS tereny lasów
 16. ZCz teren cmentarza zamkniętego
 17. ZWS teren zieleni związanej z ciekami
 18. WS tereny wód otwartych
 19. R tereny upraw rolniczych
 20. **tereny komunikacji i infrastruktury technicznej**
 - KJ tereny ciągów pieszo-jezdných
 - KDW tereny dróg (ulic dojazdowych) wewnętrznych
 - KD tereny dróg publicznych
 - NU istniejąca oczyszczalnia ścieków

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

- **planie** – należy przez to rozumieć ustalenia planu miejscowego, o którym mowa w § 1 uchwały,
- **uchwale** – należy przez to rozumieć niniejszą Uchwałę Rady Miejskiej w Moragu,
- **rysunku planu** – należy przez to rozumieć rysunek planu miejscowego wykonany na mapie zasadniczej w skali 1:2000,
- **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które przeważa na danym terenie wyznaczonym liniami rozgraniczającymi i obejmuje ponad 50 % powierzchni obiektów realizowanych na tym terenie lub ponad 50 % powierzchni terenu użytkowanego w przeznaczeniu podstawowym,
- **przeznaczeniu dopuszczalnym** – należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia terenów inne niż podstawowe, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenia podstawowe,
- **przepisach szczególnych** – należy przez to rozumieć przepisy obowiązujących ustaw wraz z aktami wykonawczymi,
- **intensywność zabudowy** - należy rozumieć procent zabudowy, to jest stosunek powierzchni zabudowy wszystkich obiektów do powierzchni działki;
- **powierzchnia terenu biologicznie czynna**— rozumie się przez to grunt rodzimy pokryty roślinnością oraz wody powierzchniowe na działce budowlanej, a także 50% sumy nawierzchni tarasów, urządzonych jako stałe trawniki lub kwietniki na podłożu zapewniającym ich naturalną vegetację o powierzchni nie mniejszej niż 10 m²,
- **budynek rekreacji indywidualnej** — rozumie się przez to budynek przeznaczony do okresowego wypoczynku rodzinnego;
- **budynku gospodarczym** — rozumie się przez to budynek przeznaczony do niezawodowego wykonywania prac warsztatowych oraz do przechowywania materiałów, narzędzi i sprzętu służących do obsługi budynku mieszkalnego, zamieszkania zbiorowego, użyteczności publicznej, rekreacji indywidualnej, a także ich otoczenia, a w zabudowie zagrodowej również do przechowywania środków i sprzętu do produkcji rolnej oraz płodów rolnych;
- **zabudowie zagrodowej** — rozumie się przez to budynki mieszkalne, gospodarcze i inwentarskie w rodzinnych gospodarstwach rolnych, hodowlanych lub ogrodniczych oraz w gospodarstwach leśnych;
- **użytkowaniu terenu** – należy przez to rozumieć rzeczywistą lub planowaną funkcję terenu lub sposób jego wykorzystania;

- 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;
- modernizacji budynku – należy przez to rozumieć wszelkie prace budowlane we wnętrzu i na zewnątrz budynku zmierzające do poprawy standardu oraz wyglądu;
- obiektach małej architektury – należy przez to rozumieć niewielkie obiekty wymienione w ustawie „prawo budowlane”;
- terenach zieleni nieurządzonej – należy przez to rozumieć tereny łąk i pastwisk z zadrzewieniami i krzewami występujące w formie nieurządzonej na terenach niezurbanizowanych oraz tereny trawników z zadrzewieniami i krzewami na terenach zurbanizowanych;
- nieprzekraczalnej linii zabudowy - należy przez to rozumieć linię, której nie może przekroczyć ściana budynku lub jego najdalej wysunięte elementy w kierunku ulicy lub sąsiedniego terenu oddzielonego linią rozgraniczającą, z wyłączeniem elementów wystających budynku takich jak: balkon, okap, gzyms, pilaster, murek oporowy, podjazd.

Rozdział 2

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

§ 6. 1. Wyznacza się ustalone na rysunku planu liniami rozgraniczającymi tereny oznaczone symbolami **1 MW ÷ 2 MW** z podstawowym przeznaczeniem pod istniejącą zabudowę wielorodzinną.

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

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

§ 7. 1. Wyznacza się ustalone na rysunku planu liniami rozgraniczającymi tereny oznaczone symbolami **1 MN ÷ 13 MN** z podstawowym przeznaczeniem pod zabudowę jednorodzinną.

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

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

§ 8. 1. Wyznacza się ustalone na rysunku planu liniami rozgraniczającymi tereny oznaczone symbolami **1 MU ÷ 2 MU** z podstawowym przeznaczeniem pod zabudowę jednorodzinną, mieszkalno – usługową.

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

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

§ 9. 1. Wyznacza się ustalone na rysunku planu liniami rozgraniczającymi tereny oznaczone symbolami **1 RM ÷ 21 RM** z podstawowym przeznaczeniem pod zabudowę zagrodową.

2. Na terenach **1 RM – 3 RM** oraz **14 RM – 21 RM** dopuszcza się realizację:

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

3. Na terenach **4 RM – 13 RM**, które posiadają zgodę na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze, dopuszcza się realizację w ramach uzupełnień zabudowy:

- obiektów mieszkalnych;
- obiektów rekreacyjnych;
- obiektów usługowych;
- usług agroturystycznych (dodatkowa baza noclegowa);
- obiektów gospodarczych i inwentarskich;
- garaży;
- sieci infrastruktury technicznej.

§ 10. 1. Wyznacza się ustalone na rysunku planu liniami rozgraniczającymi tereny oznaczone symbolami **1 MRT ÷ 15 MRT** z podstawowym przeznaczeniem pod zabudowę zagrodową.

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

- obiektów mieszkalnych;

- usług turystycznych;
- usług agroturystycznych (dodatkowa baza noclegowa);
- obiektów gospodarczych i inwentarskich;
- garaży;
- sieci infrastruktury technicznej.

§ 11. 1. Wyznacza się ustalone na rysunku planu liniami rozgraniczającymi tereny oznaczone symbolami **1 RI + 30 RI** z podstawowym przeznaczeniem pod zabudowę rekreacji indywidualnej.

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

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

§ 12. 1. Wyznacza się ustalone na rysunku planu liniami rozgraniczającymi tereny oznaczone symbolami **1 RIT + 8 RIT** z podstawowym przeznaczeniem pod zabudowę rekreacji indywidualnej.

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

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

§ 13. 1. Wyznacza się ustalone na rysunku planu liniami rozgraniczającymi tereny oznaczone symbolami **1 RRU** z podstawowym przeznaczeniem pod zabudowę związaną z obsługą gospodarki rybackiej.

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

- obiektów mieszkalnych;
- obiektów usługowych;
- obiektów gospodarczych i produkcyjnych;
- hangarów na łódzie i sprzęt wodny;
- garaży;
- sieci infrastruktury technicznej.

§ 14. 1. Wyznacza się ustalone na rysunku planu liniami rozgraniczającymi tereny oznaczone symbolami **1 U + 3 U** z podstawowym przeznaczeniem pod usługi publiczne

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

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

§ 15. 1. Wyznacza się ustalone na rysunku planu liniami rozgraniczającymi tereny oznaczone symbolami **1 UT + 8 UT** z podstawowym przeznaczeniem pod usługi turystyczne.

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

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

§ 16. 1. Wyznacza się ustalone na rysunku planu liniami rozgraniczającymi tereny oznaczone symbolami **1 US + 6 US** z podstawowym przeznaczeniem pod plaże i kąpieliska.

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

- obiektów związanych z obsługą urządzeń sportowych np. sanitariaty, obiekty obsługi, hangary na łódzie ;
- urządzeń sportowych;
- pomostów;
- kąpielisk, plaży;
- ślipu dla łodzi.

§ 17. 1. Wyznacza się ustalone na rysunku planu liniami rozgraniczającymi tereny oznaczone symbolami **1 Z + 3 Z** z podstawowym przeznaczeniem pod zieleń niską nieurządzoną, naturalną.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 nie dopuszcza się zabudowy.

§ 18. 1. Wyznacza się ustalone na rysunku planu liniami rozgraniczającymi tereny oznaczone symbolami **1 ZN + 4 ZN** z podstawowym przeznaczeniem pod zieleń niską infrastrukturalną.

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

- ciągów pieszych;
- sieci infrastruktury technicznej

§ 19. 1. Wyznacza się ustalone na rysunku planu liniami rozgraniczającymi tereny oznaczone symbolami **1 ZU + 3 ZU** z podstawowym przeznaczeniem pod zieleń urządzoną.

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

- nasadzeń zieleni;
- ciągów pieszych;
- sieci infrastruktury technicznej

§ 20. 1. Wyznacza się ustalony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi teren oznaczony symbolem **1 ZD** z podstawowym przeznaczeniem pod zieleń ogrodów działkowych.

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

- altanek;
- ciągów pieszo – jezdnych;
- ciągów pieszych;
- sieci infrastruktury technicznej

§ 21. 1. Wyznacza się ustalone na rysunku planu liniami rozgraniczającymi tereny oznaczone symbolami **1 Ls + 10 Ls** z podstawowym przeznaczeniem pod istniejące kompleksy leśne.

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

- ciągów pieszych.

3. Na terenie oznaczonym symbolem **5Ls** dopuszcza się realizację obiektów budowlanych związanych z rekreacją indywidualną na obszarze wyłączonym z produkcji leśnej oraz realizację sieci infrastruktury technicznej.

§ 22. 1. Wyznacza się ustalony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi teren oznaczony symbolem **1 ZCz** z podstawowym przeznaczeniem cmentarz zamknięty.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 nie dopuszcza się zabudowy.

§ 23. 1. Wyznacza się ustalone na rysunku planu liniami rozgraniczającymi tereny oznaczone symbolami **1 ZWS + 2 ZWS** z podstawowym przeznaczeniem pod zieleń związana z przepływającym w wąwozie ciekkiem.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 nie dopuszcza się zabudowy .

§ 24. 1. Wyznacza się ustalone na rysunku planu liniami rozgraniczającymi tereny oznaczone symbolami **1 WS +4 WS** z podstawowym przeznaczeniem pod wody otwarte (zbiorniki wodne, stawy, jezioro).

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

- pomostów;

§ 25. 1. Wyznacza się ustalone na rysunku planu liniami rozgraniczającymi tereny oznaczone symbolami **1 R + 20 R** z podstawowym przeznaczeniem pod uprawy rolne.

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

- zabudowy zagrodowej;
- ciągów pieszych i pieszo-jezdnych;
- sieci infrastruktury technicznej.

§ 26. 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:

- nawierzchni utwardzonych nie wymagających realizacji kanalizacji deszczowej;
- oświetlenia;
- sieci infrastruktury technicznej.

§ 27. 1. Wyznacza się ustalone na rysunku planu liniami rozgraniczającymi tereny oznaczone symbolami **1KJ, 2KJ** z podstawowym przeznaczeniem pod leśne ciągi pieszo jezdne.

§ 28. 1. Wyznacza się ustalone na rysunku planu liniami rozgraniczającymi tereny oznaczone symbolami **1 KDW + 14 KDW** z podstawowym przeznaczeniem pod ulice dojazdowe wewnętrzne.

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

- nawierzchni utwardzonych
- oświetlenia
- sieci infrastruktury technicznej

§ 29. 1. Wyznacza się ustalone na rysunku planu liniami rozgraniczającymi tereny oznaczone symbolami **1 KD + 3 KD** z podstawowym przeznaczeniem pod drogi publiczne.

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

- nawierzchni utwardzonych;
- oświetlenia

- sieci infrastruktury technicznej.

§ 30. 1. Wyznacza się ustalone na rysunku planu liniami rozgraniczającymi tereny oznaczone symbolami **IK** z podstawowym przeznaczeniem pod urządzenia przepompowni ścieków.

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

- zieleni o funkcji izolacyjnej.

§ 31. Wyznacza się ustalone na rysunku planu liniami rozgraniczającymi tereny oznaczone symbolami **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.

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

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

- realizację nowej zabudowy, która musi być wkomponowana w istniejący krajobraz oraz nawiązywać do cech architektury regionalnej oraz pozytywnych realizacji współczesnych (gabaryty, forma). W elewacjach stosować materiały naturalne, tradycyjne: kamień, cegła, tynki o wyglądzie tradycyjnych tynków, drewno. Dachy wysokie o nachyleniu połaci 30-50°, przy dachach dwuspadowych lub wielospadowych, w przypadku zastosowania dachów mansardowych nachylenie połaci w/g indywidualnych rozwiązań, dachy kryte dachówką ceramiczną czerwoną lub materiałem dachówko podobnym w odcieniu czerwieni. Wysokość budynków do 3 kondygnacji, w tym użytkowe poddasze, wysokość budynków od powierzchni terenu przy wejściu do budynku, do kalenicy nie może przekroczyć 12m. W przypadku podpiwniczenia budynku poziom zerowy nie może przekroczyć 1,0 m w stosunku do przyległego terenu. Przy lokalizacji budynku na działce, gdzie występują różnice terenu, ustala się wyniesienie poziomu zerowego budynku nie więcej niż 1,0 m od najwyższej położonego terenu przyległego do budynku. Możliwe jest łączenie działek sąsiednich by otrzymać jedną działkę większą. Postuluje się stosowanie ogrodzeń przyległych do ciągów komunikacyjnych z materiałów naturalnych: drewno, kamień, żywopłoty itp.

- zachowanie ładu przestrzennej poprzez wydzielenie w pierwszej kolejności dróg dojazdowych wewnętrznych;
- wyłączenie z zabudowy kubaturowej terenów zieleni niskiej oznaczonej w planie symbolem **Z** z uwagi na dominujące tu grunty pochodzenia organicznego (torfy);

- realizację przekształceń terenów z uwzględnieniem istniejącego zagospodarowania oraz kształtowanie atrakcyjnej przestrzeni, w tym przestrzeni publicznej realizowanej w sąsiedztwie zabudowy w ciągach komunikacyjnych, urządzeniach sportowo - rekreacyjnych (plaże);

- budynki usługowe i gospodarcze o architekturze nawiązującej do budynków mieszkalnych. Przeznaczenie budynków gospodarczych nie może być uciążliwe dla zabudowy mieszkalnej. Ewentualna uciążliwość wynikająca z prowadzonej działalności usługowej musi mieścić się w granicach posiadanej działki.

- na terenie przeznaczonym w planie miejscowym na cele budownictwa rekreacji indywidualnej mogą być realizowane tylko budynki wolnostojące, nie mogą być realizowane budynki szeregowe lub bliźniacze. Intensywność zabudowy nie może przekroczyć 0,2 (20%). Dopuszcza się łączenie działek w celu uzyskania jednej większej działki. Minimalna wielkość nowej wydzielanej działki około 1500m² z tolerancją do 10% powierzchni.

3. Ustala się strefę ochrony konserwatorskiej układu ruralistycznego dla obiektów i historycznego układu dróg, znajdujących się w wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków **wraz z otoczeniem tj. działka na której znajduje się obiekt zabytkowy**, w tym strefę ochrony konserwatorskiej zabytkowego folwarku. Obiekty te, położone na terenach oznaczonych w planie symbolami **4 MN, 12 MN, 4 RM, 5 RM, 5aRM, 6 RM, 6aRM, 7 RM, 9 RM, 10 RM, 10aRM, 11 RM, 11aRM, 12 RM** przeznaczone są do bezwzględного zachowania w swojej historycznej formie (bryła, materiał wykończeniowy, kształt dachu i jego pokrycie, stolarka okienna i drzwiowa). Wszelkie prace winny być uzgadniane z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków w Olsztynie.

Następujące obiekty zabytkowe znajdują się w ewidencji Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Olsztynie

Lp	Obiekt	Adres	Symbol oznaczenia terenu w planie
1.	Dom	Bogaczewo nr 8	11 RM
2.	Budynek gospodarczy	Bogaczewo nr 10	5 RM
3.	Dom	Bogaczewo nr 13	5 RM
4.	Dom	Bogaczewo nr 14	5 RM
5.	Dom	Bogaczewo nr 16	5 RM
6.	Dom	Bogaczewo nr 18	5 RM
7.	Dom	Bogaczewo nr 22	4 RM
8.	Dom dwojak	Bogaczewo nr 29	7 RM
9.	Budynek gospodarczy	Bogaczewo nr 29	7 RM
10.	Dom	Bogaczewo nr 34	6 RM
11.	Budynek gospodarczy	Bogaczewo nr 34	6 RM
12.	Dom	Bogaczewo nr 35	6aRM
13.	Dom	Bogaczewo nr 37	9 RM
14.	Dom	Bogaczewo nr 43	10 RM
15.	Dom	Bogaczewo nr 45	12 MN
16.	Dom	Bogaczewo nr 46	12 MN
17.	Dom	Bogaczewo nr 48	12 MN

18.	Dom	Bogaczewo nr 76	12 RM
19.	Dom	Bogaczewo nr 78	4 MN
20.	Dom	Bogaczewo nr 79	4 MN
21.	Dom	Bogaczewo nr 80	11 RM
22.	Obora, stajnia	Bogaczewo nr 81	11aRM
23.	Dom	Bogaczewo nr 82	11 RM
24.	Szkoła	Bogaczewo nr 83	11 RM
25.	Kuźnia	Bogaczewo przy 77	4 MN
26.	Pomnik	Bogaczewo	Droga 2 KD - L

4. Ustala się ochronę zabytkowego cmentarza oznaczonego w planie symbolem 1 ZCz. Ochronie podlegają nagrobki oraz starodrzew.

5. Objęte ochroną Konserwatorską stanowiska archeologiczne położone na terenach oznaczonych w planie symbolami: 29 RI oraz 20 R. Wszelkie inwestycje, na terenie, w rejonie pokazanego w rysunku planu stanowiska archeologicznego, związane z pracami ziemnymi muszą być poprzedzone archeologicznym badaniem sondażowym, na które należy uzyskać pozwolenie z WKZ, a wyniki, których pozwolą na wydanie warunków konserwatorskich dotyczących zagospodarowania terenu.

§ 33. 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 teren położony po wschodniej stronie drogi powiatowej położony jest na terenie Narińskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, zasięg obszaru wynika z rozporządzenia Wojewody Warmińsko-Mazurskiego Nr 148 z dnia 13 listopada 2008r. Na obszarach chronionego krajobrazu, wprowadzone zostały między innymi następujące zakazy:

- 1) zabijania dziko występujących zwierząt, niszczenia ich nor, legowisk, innych schronień i miejsc rozrodu oraz tarłisk, złożonej ikry, z wyjątkiem amatorskiego połowu ryb oraz wykonywania czynności związanych z racjonalną gospodarką rolną, leśną, rybacką i łowiecką
- 2) realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu art. 51 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. – Prawo ochrony środowiska (tj. Dz. U. z 2008 r. Nr 25, poz. 150, z późn. zm. 1);
- 3) likwidowania i niszczenia zadrzewień śródpolnych, przydrożnych i nadwodnych, jeżeli nie wynikają one z potrzeby ochrony przeciwpowodziowej i zapewnienia bezpieczeństwa ruchu drogowego lub wodnego lub budowy, odbudowy, utrzymania, remontów lub naprawy urządzeń wodnych;
- 4) wydobywania do celów gospodarczych skał, w tym torfu, oraz skamieniałości, w tym kopalnych szczątków roślin i zwierząt, a także minerałów i bursztynu;
- 5) wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu, z wyjątkiem prac związanych z zabezpieczeniem przeciwpowodziowym lub przeciw osuwiskowym lub utrzymaniem, budową, odbudową, naprawą lub remontem urządzeń wodnych;
- 6) dokonywania zmian stosunków wodnych, jeżeli służą innym celom niż ochrona przyrody lub zrównoważone wykorzystanie użytków rolnych i leśnych oraz racjonalna gospodarka wodna lub rybacka;
- 7) likwidowania naturalnych zbiorników wodnych, starorzeczy i obszarów wodno-błotnych;
- 8) lokalizowania obiektów budowlanych w pasie szerokości 100 m od linii brzegów rzek, jezior i innych zbiorników wodnych, z wyjątkiem urządzeń wodnych oraz obiektów służących prowadzeniu racjonalnej gospodarki rolnej, leśnej lub rybackiej.

Rozdział 4

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

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

- tereny komunikacji oznaczone na rysunku planu symbolami KD
- tereny usług oznaczone na rysunku planu symbolami : 1 U – 3 U, 1 US÷3US,
- tereny zieleni oznaczone na rysunku planu symbolami LS
- teren cmentarza zamkniętego 1 ZCz

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

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

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

Rozdział 6

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

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

- symbolem 1 KD-Z droga powiatowa wymagająca modernizacji do parametrów klasy Z, szerokość w liniach rozgraniczających 20,0m, jedna jezdnia szerokości 7,0m. Obsługa nowej zabudowy wyłącznie przez projektowane drogi wewnętrzne, lub w wyjątkowych wypadkach po uzyskaniu zgody i na warunkach zarządcy drogi.
- symbolem 2 KD-L droga powiatowa wymagająca modernizacji do parametrów klasy L, szerokość w liniach rozgraniczających 15,0m, jedna jezdnia szerokości 6,0m. Obsługa nowej zabudowy wyłącznie przez projektowane drogi wewnętrzne, lub w wyjątkowych wypadkach po uzyskaniu zgody i na warunkach zarządcy drogi.
- symbolem 3 KD-D droga gminna wymagająca modernizacji do parametrów klasy D, szerokość w liniach rozgraniczających 12,0m, jedna jezdnia szerokości 5,0m.
- symbolem 1 KDW - 14 KDW drogi dojazdowe wewnętrzne, szerokość w liniach rozgraniczających od 8,0m do 12,0m – jedna jezdnia o szerokości 5,0m
- symbolem KJ ciągi pieszo –jezdne, szerokość w liniach rozgraniczających od 8m do 6m — jedna jezdnia o szerokości 5,0m.
- symbolem 1 KJ, 2 KJ leśne ciągi pieszo –jezdne, szerokość w liniach rozgraniczających od 6m do 4m — jedna jezdnia o szerokości 5,0m – 4m.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- utrzymanie istniejących źródeł ciepła posiadających kotłownie niskoemisyjne;
- 2. dopuszcza się zaopatrzenie w ciepło projektowanej zabudowy z indywidualnych kotłowni gazowych lub olejowych, również ze wspomaganie energią odnawialną;
- 3. ustala się konieczność dostosowania źródeł ciepła spalających paliwa stałe do wymogów aktualnych norm ochrony środowiska.

§ 41. 1. W zakresie elektroenergetyki i telekomunikacji. Zaopatrzenie w energię elektryczną odbywać się będzie z istniejących stacji transformatorowych Bogaczewo, po przystosowaniu w miarę potrzeb ww. stacji i odgałęzień LSN 15 kV do przesyłu zwiększonej mocy

3. W miarę postępu zainwestowania projektuje się realizację stacji słupowych podłączonych do istniejącej linii elektroenergetycznej SN 15kV.

4. Ze względu na teren objęty ochroną krajobrazu zaleca się budowę linii elektroenergetycznych ENN i eSN kablowych, podziemnych. Docelowo zaleca się tworzenie drugostronnego zasilania stacji transformatorowych na poziomie napięcia SN 15 kV

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

2. Linie telekomunikacyjne należy projektować jako podziemne z rozproszaniem w terenach przeznaczonych na ciągi komunikacyjne. Dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej na terenach przeznaczonych pod zabudowę. W przypadku kolizji projektowanych obiektów z istniejącymi urządzeniami telekomunikacyjnymi należy na koszt inwestora je przebudować i dostosować do projektowanego zagospodarowania przestrzennego zgodnie z obowiązującymi przepisami, normami i warunkami przebudowy.

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

Rozdział 7

Przepisy dotyczące granic obszarów wymagających 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.

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

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

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

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

§ 45. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1 MW – 2 MW ustala się możliwość przebudowy i uzupełnień istniejącej zabudowy oraz realizacji nowej zabudowy przy zachowaniu następujących warunków:

- przebudowa i uzupełnianie zabudowy może być realizowane przy zachowaniu istniejących linii zabudowy (na nowych terenach gdzie nie wyznaczona jest w rysunku planu linia zabudowy obowiązuje nieprzekraczalna linia zabudowy 6,0m od linii rozgraniczającej drogi lub ulicy);
- maksymalna wysokość budynku do 3 kondygnacji naziemnych, w tym użytkowe poddasze;
- nachylenie połaci dachowych 30 – 45⁰;
- materiał ścian tradycyjny (drewno, cegła, tynk, kamień), pokrycie dachu dachówką lub materiałem dachówko podobnym w kolorze czerwieni lub ceglastym;
- wysokość budynku nie może przekroczyć 9m licząc od poziomu terenu, przy wejściu do budynku, do linii kalenicy dachu, przy czym linia oparcia głównych połaci dachu na ścianach zewnętrznych nie może być usytuowana wyżej niż 5,0m od poziomu terenu;
- ustala się możliwość realizacji jednokondygnacyjnych budynków gospodarczych o architekturze nawiązującej do istniejącej zabudowy, dachy dwuspadowe, kryte dachówką lub materiałem dachówko podobnym w kolorze czerwieni lub ceglastym, materiał ścian tradycyjny;
- intensywność zabudowy nie może przekroczyć 0,3 (30%) powierzchni działki;
- powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza niż 65%, powierzchni działki;

§ 46. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1 MN – 13 MN ustala się możliwość przebudowy i uzupełnień istniejącej zabudowy oraz realizacji nowej zabudowy przy zachowaniu następujących warunków:

- przebudowa i uzupełnianie zabudowy może być realizowane przy zachowaniu istniejących linii zabudowy;
- realizacja nowej zabudowy może być realizowana z zachowaniem nieprzekraczalnych linii zabudowy wyznaczonych od ulic dojazdowych (na nowych terenach gdzie nie wyznaczona jest w rysunku planu linia zabudowy obowiązuje nieprzekraczalna linia zabudowy 6,0m od linii rozgraniczającej drogi lub ulicy);
- maksymalna wysokość budynku do 2 kondygnacji naziemnych, w tym użytkowe poddasze;
- nachylenie połaci dachowych 30 – 50⁰;
- materiał ścian tradycyjny (drewno, cegła, tynk, kamień), pokrycie dachu dachówką lub materiałem dachówko podobnym w kolorze czerwieni lub ceglastym;

- wysokość budynku nie może przekroczyć 9m licząc od poziomu terenu, przy wejściu do budynku, do linii kalenicy dachu, przy czym linia oparcia głównych połaci dachu na ścianach zewnętrznych nie może być usytuowana wyżej niż 5,0m od poziomu terenu;
- ustala się możliwość realizacji jednokondygnacyjnych budynków gospodarczych o architekturze nawiązującej do istniejącej zabudowy, dachy dwuspadowe, kryte dachówką lub materiałem dachówko podobnym w kolorze czerwieni lub ceglastym, materiał ścian tradycyjny;
- intensywność zabudowy nie może przekroczyć 0,3 (30%) powierzchni działki;
- powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza niż 65%, powierzchni działki;

§ 47. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1 MU - 2 MU ustala się możliwość przebudowy i uzupełnień istniejącej zabudowy przy zachowaniu następujących warunków:

- przebudowa i uzupełnianie zabudowy może być realizowane przy zachowaniu istniejących linii zabudowy;
- maksymalna wysokość budynku do 2 kondygnacji naziemnych, w tym użytkowe poddasze;
- nachylenie połaci dachowych 35 – 45°;
- materiał ścian tradycyjny (drewno, cegła, tynk, kamień), pokrycie dachu dachówką lub materiałem dachówko podobnym w kolorze czerwieni lub ceglastym;
- wysokość budynku nie może przekroczyć 10m licząc od poziomu terenu, przy wejściu do budynku, do linii kalenicy dachu, przy czym linia oparcia głównych połaci dachu na ścianach zewnętrznych nie może być usytuowana wyżej niż 5,0m od poziomu terenu;
- ustala się możliwość realizacji jednokondygnacyjnych budynków gospodarczych o architekturze nawiązującej do istniejącej zabudowy, dachy dwuspadowe, kryte dachówką lub materiałem dachówko podobnym w kolorze czerwieni lub ceglastym, materiał ścian tradycyjny;
- intensywność zabudowy nie może przekroczyć 0,3 (30%) powierzchni działki;
- powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza niż 65%, powierzchni działki;

§ 48. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1 RM – 21 RM ustala się możliwość przebudowy i uzupełnień istniejącej zabudowy oraz realizacji nowej zabudowy przy zachowaniu następujących warunków:

- przebudowa i uzupełnianie zabudowy może być realizowane przy zachowaniu istniejących linii zabudowy;
- realizacja nowej zabudowy może być realizowana z zachowaniem nieprzekraczalnych linii zabudowy wyznaczonych od ulic dojazdowych (na nowych terenach gdzie nie wyznaczona jest w rysunku planu linia zabudowy obowiązuje nieprzekraczalna linia zabudowy 6,0m od linii rozgraniczającej drogi lub ulicy);
- maksymalna wysokość budynku do 2 kondygnacji naziemnych, w tym użytkowe poddasze;
- układ kalenicy w głównej części nowo realizowanego budynku mieszkalnego równoległy do drogi,
- nachylenie połaci dachowych 30 – 45°;
- materiał ścian tradycyjny (drewno, cegła, tynk, kamień), pokrycie dachu dachówką lub materiałem dachówko podobnym w kolorze czerwieni lub ceglastym;
- wysokość budynku nie może przekroczyć 10m licząc od poziomu terenu, przy wejściu do budynku, do linii kalenicy dachu, przy czym linia oparcia głównych połaci dachu na ścianach zewnętrznych nie może być usytuowana wyżej niż 5,0m od poziomu terenu;
- ustala się możliwość realizacji jednokondygnacyjnych budynków gospodarczych o architekturze nawiązującej do istniejącej zabudowy, dachy dwuspadowe, kryte dachówką lub materiałem dachówko podobnym w kolorze czerwieni lub ceglastym, materiał ścian tradycyjny;
- ustala się dla budynków realizowanych w ramach prowadzonej działalności agroturystycznej warunki architektoniczne jak dla zabudowy mieszkalnej;
- intensywność całej zabudowy nie może przekroczyć 0,4 (40%) powierzchni działki;

§ 49. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1 MRT - 15 MRT ustala się następujące warunki przebudowy i uzupełnień istniejącej zabudowy oraz realizacji nowej zabudowy:

- zabudowa może być realizowana z zachowaniem nieprzekraczalnych linii zabudowy wyznaczonych od ulic dojazdowych (na nowych terenach gdzie nie wyznaczona jest w rysunku planu linia zabudowy obowiązuje nieprzekraczalna linia zabudowy 6,0m od linii rozgraniczającej drogi lub ulicy);
- maksymalna wysokość budynku do 2 kondygnacji naziemnych, w tym użytkowe poddasze;
- materiał ścian tradycyjny (drewno, cegła, tynk, kamień), pokrycie dachu dachówką lub materiałem dachówkopodobnym w kolorze czerwieni lub ceglastym;
- nachylenie połaci dachowych 35 – 45°, kalenica główna równoległa do drogi;
- wysokość budynku nie może przekroczyć 10m licząc od poziomu terenu, przy wejściu do budynku, do linii kalenicy dachu, przy czym linia oparcia głównych połaci dachu na ścianach zewnętrznych nie może być usytuowana wyżej niż 5,0m od poziomu terenu;
- ustala się możliwość realizacji jednokondygnacyjnych budynków gospodarczych o architekturze nawiązującej do istniejącej zabudowy, dachy dwuspadowe, kryte dachówką lub materiałem dachówko podobnym w kolorze czerwieni lub ceglastym, materiał ścian tradycyjny;
- intensywność zabudowy nie może przekroczyć 0,3 (30%) powierzchni działki;
- powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza niż 65%, powierzchni działki.

§ 50. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1 RI – 30 RI ustala się następujące warunki przebudowy i uzupełnień istniejącej zabudowy oraz realizacji nowej zabudowy przy zachowaniu następujących warunków:

- zabudowa może być realizowana z zachowaniem nieprzekraczalnych linii zabudowy wyznaczonych od ulic dojazdowych (na nowych terenach gdzie nie wyznaczona jest w rysunku planu linia zabudowy obowiązuje nieprzekraczalna linia zabudowy 6,0m od linii rozgraniczającej drogi lub ulicy);
- maksymalna wysokość budynku do 2 kondygnacji naziemnych, w tym użytkowe poddasze;

- materiał ścian tradycyjny (drewno, cegła, tynk, kamień), pokrycie dachu dachówką lub materiałem dachówko podobnym w kolorze czerwieni lub ceglastym;
- nachylenie połaci dachowych 30 – 50°;
- wysokość budynku nie może przekroczyć 9m licząc od poziomu terenu, przy wejściu do budynku, do linii kalenic dachu, przy czym linia oparcia głównych połaci dachu na ścianach zewnętrznych nie może być usytuowana wyżej niż 5,0m od poziomu terenu;
- ustala się możliwość realizacji jednokondygnacyjnych budynków gospodarczych o architekturze nawiązującej do istniejącej zabudowy, dachy dwuspadowe, kryte dachówką lub materiałem dachówko podobnym w kolorze czerwieni lub ceglastym, materiał ścian tradycyjny;
- intensywność zabudowy nie może przekroczyć 0,2 (20%) powierzchni działki;
- powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza niż 80%, powierzchni działki;
- na wąskich działkach, których szerokość frontu nie przekracza 15m, dopuszcza się usytuowanie budynków 1,5m od jednej z bocznych granic działki, zachowując odległość co najmniej 4m od drugiej bocznej granicy działki.

§ 51. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1 RIT – 8 RIT ustala się następujące warunki realizacji nowej oraz przebudowy i uzupełnień istniejącej zabudowy:

- zabudowa może być realizowana z zachowaniem nieprzekraczalnych linii zabudowy wyznaczonych od ulic dojazdowych (na nowych terenach gdzie nie wyznaczona jest w rysunku planu linia zabudowy obowiązuje nieprzekraczalna linia zabudowy 6,0m od linii rozgraniczającej drogi lub ulicy);
- maksymalna wysokość budynku do 3 kondygnacji naziemnych, w tym użytkowe poddasze;
- materiał ścian tradycyjny (drewno, cegła, tynk, kamień), pokrycie dachu dachówką lub materiałem dachówko podobnym w kolorze czerwieni lub ceglastym;
- nachylenie połaci dachowych 30 – 50°;
- wysokość budynku nie może przekroczyć 12m licząc od poziomu terenu, przy wejściu do budynku, do linii kalenic dachu, przy czym linia oparcia głównych połaci dachu na ścianach zewnętrznych nie może być usytuowana wyżej niż 6,0m od poziomu terenu;
- ustala się możliwość realizacji jednokondygnacyjnych budynków gospodarczych o architekturze nawiązującej do istniejącej zabudowy, dachy dwuspadowe, kryte dachówką lub materiałem dachówko podobnym w kolorze czerwieni lub ceglastym, materiał ścian tradycyjny;
- intensywność zabudowy nie może przekroczyć 0,2 (20%) powierzchni działki;
- powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza niż 80%, powierzchni działki.

§ 52. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1 RRU związanej z obsługą gospodarki rybackiej, ustala się ustala się możliwość przebudowy i uzupełnień istniejącej zabudowy oraz realizacji nowej zabudowy przy zachowaniu następujących warunków:

- maksymalna wysokość budynku do 2 kondygnacji naziemnych, w tym dopuszcza się możliwość realizacji użytkowego poddasza;
- nachylenie połaci dachowych ok. 30 – 45°;
- materiał ścian tradycyjny (drewno, cegła, tynk, kamień), pokrycie dachu dachówką lub materiałem dachówko podobnym w kolorze czerwieni lub ceglastym;
- wysokość budynku nie może przekroczyć 10m licząc od poziomu terenu, przy wejściu do budynku, do linii kalenic dachu, przy czym linia oparcia głównych połaci dachu na ścianach zewnętrznych nie może być usytuowana wyżej niż 4,0m od poziomu terenu;
- intensywność całej zabudowy nie może przekroczyć 0,6 (60%) powierzchni działki;

§ 53. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1 U– 3 U ustala się następujące warunki realizacji nowej zabudowy:

- przebudowa i uzupełnianie zabudowy może być realizowane przy zachowaniu istniejących linii zabudowy;
- realizacja nowej zabudowy może być realizowana z zachowaniem nieprzekraczalnych linii zabudowy (na nowych terenach gdzie nie wyznaczona jest w rysunku planu linia zabudowy obowiązuje nieprzekraczalna linia zabudowy 6,0m od linii rozgraniczającej drogi lub ulicy);
- maksymalna wysokość budynku do 2 kondygnacji naziemnych, w tym użytkowe poddasze;
- materiał ścian tradycyjny (drewno, cegła, tynk, kamień), pokrycie dachu dachówką lub materiałem dachówko podobnym w kolorze czerwieni lub ceglastym;
- nachylenie połaci dachowych 35 – 45°, kalenica główna równoległa do drogi;
- ustala się możliwość realizacji jednokondygnacyjnych budynków gospodarczych o architekturze nawiązującej do istniejącej zabudowy, dachy dwuspadowe, kryte dachówką lub materiałem dachówko podobnym w kolorze czerwieni lub ceglastym, materiał ścian tradycyjny;
- wysokość budynku nie może przekroczyć 11m licząc od poziomu terenu, przy wejściu do budynku, do linii kalenic dachu, przy czym linia oparcia głównych połaci dachu na ścianach zewnętrznych nie może być usytuowana wyżej niż 5,0m od poziomu terenu,
- intensywność zabudowy nie może przekroczyć 0,5(50%) powierzchni działki;
- powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza niż 50%, powierzchni działki.

§ 54. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1 UT– 8 UT ustala się następujące warunki realizacji nowej zabudowy:

- zabudowa może być realizowana z zachowaniem nieprzekraczalnych linii zabudowy wyznaczonych w rysunku planu (na nowych terenach gdzie nie wyznaczona jest w rysunku planu linia zabudowy obowiązuje nieprzekraczalna linia zabudowy 6,0m od linii rozgraniczającej drogi lub ulicy)
- maksymalna wysokość budynku do 3 kondygnacji naziemnych, w tym użytkowe poddasze;

- materiał ścian tradycyjny (drewno, cegła, tynk, kamień), pokrycie dachu dachówką lub materiałem dachówko podobnym w kolorze czerwieni lub ceglasmym;
- nachylenie połaci dachowych 35 – 45^o, kalenica główna równoległa do drogi;
- ustala się możliwość realizacji jednokondygnacyjnych budynków gospodarczych o architekturze nawiązującej do istniejącej zabudowy, dachy dwuspadowe, kryte dachówką lub materiałem dachówko podobnym w kolorze czerwieni lub ceglasmym, materiał ścian tradycyjny;
- wysokość budynku nie może przekroczyć 12m licząc od poziomu terenu, przy wejściu do budynku, do linii kalenicy dachu, przy czym linia oparcia głównych połaci dachu na ścianach zewnętrznych nie może być usytuowana wyżej niż 5,0m od poziomu terenu,
- intensywność zabudowy nie może przekroczyć 0,5(50%) powierzchni działki;
- powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza niż 50%,powierzchni działki.

§ 55. 1.Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1 US – 6 US** ustala się, że są to tereny przestrzeni publicznej z następującymi warunkami do realizacji nowej zabudowy:

- ustala się możliwość realizacji urządzeń sportowych o charakterze otwartym, takich jak boiska do gry, korty tenisowe, plaże, kąpieliska;
- sanitariaty realizowane przy tych terenach muszą być włączone do kanalizacji sanitarnej.

2. Dla terenu oznaczonego w planie symbolem **4 US** projektuje się przeznaczenie na przystań klubu żeglarskiego, na terenie tym dopuszcza się realizację zabudowy przy zachowaniu następujących warunków:

- maksymalna wysokość budynku do 2 kondygnacji naziemnych, w tym użytkowe poddasze;
- materiał ścian tradycyjny (drewno, cegła, tynk, kamień), pokrycie dachu dachówką lub materiałem dachówko podobnym w kolorze czerwieni lub ceglasmym;
- nachylenie połaci dachowych 30 – 50^o, kalenica główna równoległa do drogi;
- ustala się możliwość realizacji jednokondygnacyjnych budynków gospodarczych o architekturze nawiązującej do istniejącej zabudowy, dachy dwuspadowe, kryte dachówką lub materiałem dachówko podobnym w kolorze czerwieni lub ceglasmym, materiał ścian tradycyjny;
- wysokość budynku nie może przekroczyć 10m licząc od poziomu terenu, przy wejściu do budynku, do linii kalenicy dachu, przy czym linia oparcia głównych połaci dachu na ścianach zewnętrznych nie może być usytuowana wyżej niż 4,0m od poziomu terenu,
- intensywność zabudowy nie może przekroczyć 0,3(30%) powierzchni działki;

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

§ 57. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1 ZN – 4 ZN** ustala się zakaz zabudowy kubaturowej.

§ 58. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1 ZU – 3 ZU** ustala się zakaz zabudowy kubaturowej. Tereny te mogą być włączane do działek, ale wyłącznie jako tereny zielone.

§ 59. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1 ZD** ustala się zakaz zabudowy kubaturowej.

§ 60. 1.Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami oraz **1 LS – 10 LS**, ustala się, że są to tereny leśne - przestrzeni publicznej – parki rekreacyjne wyłączone z zabudowy kubaturowej. Dla terenów tych ustala się następujące warunki:

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

2. Na terenie oznaczonym w rysunku plany symbolem **5 LS** dopuszcza się zabudowę rekreacji indywidualnej na działkach posiadających zgodę na zmianę przeznaczenia terenu. Na terenie tym dopuszcza się realizację zabudowy przy zachowaniu następujących warunków:

- maksymalna wysokość budynku do 2 kondygnacji naziemnych, w tym użytkowe poddasze;
- materiał ścian tradycyjny (drewno, cegła, tynk, kamień), pokrycie dachu dachówką lub materiałem dachówko podobnym w kolorze czerwieni lub ceglasmym;
- nachylenie połaci dachowych 30 – 45^o;
- wysokość budynku nie może przekroczyć 8m licząc od poziomu terenu, przy wejściu do budynku, do linii kalenicy dachu, przy czym linia oparcia głównych połaci dachu na ścianach zewnętrznych nie może być usytuowana wyżej niż 5,0m od poziomu terenu;
- ustala się możliwość realizacji jednokondygnacyjnych budynków gospodarczych o architekturze nawiązującej do istniejącej zabudowy, dachy dwuspadowe, kryte dachówką lub materiałem dachówko podobnym w kolorze czerwieni lub ceglasmym, materiał ścian tradycyjny;
- intensywność zabudowy nie może przekroczyć 0,2 (20%) powierzchni działki;

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

§ 62. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1 ZWS – 2 ZWS** ustala się zakaz zabudowy kubaturowej.

§ 63. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1 WS – 4 WS** ustala się zakaz zabudowy kubaturowej.

§ 64. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1 R – 20 R** ustala się możliwość realizacji siedliska rolniczego przy zachowaniu następujących warunków:

- zabudowa może być realizowana na istniejących działkach z zachowaniem nieprzekraczalnych linii zabudowy wyznaczonych od ulic dojazdowych i dróg publicznych i od jeziora (na nowych terenach gdzie nie wyznaczona jest w rysunku planu linia zabudowy obowiązuje nieprzekraczalna linia zabudowy 6,0m od linii rozgraniczającej drogi lub ulicy);
- położenie przy drodze z istniejącym uzbrojeniem w infrastrukturę techniczną z możliwością wjazdu na tą drogę;
- warunki geotechniczne pozwalające na realizację budynku;
- maksymalna wysokość budynku do 2 kondygnacji naziemnych, w tym użytkowe poddasze;
- nachylenie połaci dachowych 30 – 45^o, kalenica główna równoległa do drogi;
- materiał ścian tradycyjny (drewno, cegła, tynk, kamień), pokrycie dachu dachówką lub materiałem dachówkopodobnym w kolorze czerwieni lub ceglasytym;
- wysokość budynku nie może przekroczyć 9 m od powierzchni terenu do kalenicy głównej;
- ustala się możliwość realizacji jednokondygnacyjnych budynków gospodarczych o architekturze nawiązującej do istniejącej zabudowy, dachy dwuspadowe, kryte dachówką w kolorze czerwieni lub ceglasytym, materiał ścian tradycyjny;
- ustala się dla budynków realizowanych w ramach prowadzonej działalności agroturystycznej warunki architektoniczne jak dla zabudowy mieszkalnej;
- intensywność całej zabudowy nie może przekroczyć 0,3 (30%) powierzchni działki;
- powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza niż 70%, powierzchni działki.

Rozdział 8

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

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

Symbol terenu w Rozdziale 2	Wysokość stawki w %
MW	30%
MN	30%
MU	30%
RM	30%
MRT	30%
RI	30%
RIT	30%
RRU	30%
U	30%
UT	30%
US	30%
Z	30%
ZN	30%
ZU	30%
ZD	30%
LS	30%
ZCz	30%
ZWS	30%
WS	30%
R	30%
KJ	30%
KDW	30%
KD	30%

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

Rozdział 10 Przepisy końcowe

§ 66. Przeznacza się na cele nierolnicze grunty rolne pochodzenia mineralnego IV klasy bonitacyjnej na terenie projektowanej zabudowy mieszkalnej jednorodzinnej i usługowej wraz z niezbędną obsługą komunikacyjną o łącznej powierzchni ok. 13,3 ha, a pozostałe grunty nie objęte wnioskiem rolnym stanowią tereny przeznaczone na zabudowę związaną z działalnością rolniczą oraz grunty niskich klas bonitacyjnych kl V i nieużytków. Ogółem projektem planu objęte są grunty o powierzchni ok. 346,2 ha

§ 67. W zasięgu planu traci moc: miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Bogaczewo” w obrębach geodezyjnych Bogaczewo i Żabi Róg, gmina Morąg podjęty uchwałą nr XLV/612/6 Rady Miejskiej w Morągu z dnia 29 marca 2006r.

§68. Wykonanie Uchwały powierza się Burmistrzowi Morąga.

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

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

PRZEWODNICZĄCY
RADY MIEJSKIEJ
Marek Naćbowski