

UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W MORĄGU
z dnia

w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5, art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 713, z późn. zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 293, z późn. zm.) oraz po stwierdzeniu zgodności zmiany planu z ustaleniami „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Morąg obszar miasta i tereny wiejskie” zatwierdzonego uchwałą Rady Miejskiej w Morągu nr XIV/238/20 z dnia 7 lutego 2020 r., zmienioną zarządzeniem zastępczym Wojewody Warmińsko-Mazurskiego z dnia 11.12.2020 r., znak: WIN-I.742.117.5.2020

Rada Miejska w Morągu uchwała
zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu w obrębach
geodezyjnych Bramka i Żabi Róg w gminie Morąg

Rozdział I

Przepisy dotyczące całego opracowania

§ 1. Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu w obrębach geodezyjnych Bramka i Żabi Róg obejmujący obszar w granicach określonych w uchwale Nr XLIII/675/18 Rady Miejskiej w Morągu z dnia 28 czerwca 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu w obrębach geodezyjnych Bramka i Żabi Róg w gminie Morąg, zatwierdzonego uchwałą Nr XXXIII/459/05 Rady Miejskiej w Morągu z dnia 27.04.2005 r., teren planu ograniczony jest:

- od wschodu – drogą gminną ze zjazdem na drogę powiatową z Żabiego Rogu do wsi Florczaki;
- od północy, południa i zachodu graniczy z terenem górniczym Żabi Róg;

i ma na celu ustalenie zasad zagospodarowania i metod kształtowania ładu przestrzennego obszaru poeksploatacyjnego w rozwoju gminy przewidzianego pod teren rozwoju wielofunkcyjnego.

§ 2. 1. Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obrębach geodezyjnych Bramka i Żabi Róg, gmina Morąg, zwany dalej planem miejscowym składa się z tekstu planu miejscowego, który stanowi treść uchwały oraz rysunku planu miejscowego, który stanowi załącznik graficzny nr 1 do uchwały w skali 1:1000.

2. Do planu miejscowego Rada Miejska w Morągu dołącza:

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

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

§ 3. Tekst planu miejscowego zawiera ustalenia stanowiące:

1	Przepisy dotyczące całego terenu opracowania	Rozdział I
2	Przepisy dotyczące wyodrębnionych w planie terenów:	

	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 II
	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 III
	c) przepisy dotyczące wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, dotyczące terenów przeznaczonych do realizacji celów publicznych, dróg i ulic oraz terenów niezbędnych do wytyczania ścieżek rowerowych,	Rozdział IV
	d) przepisy dotyczące szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazów zabudowy, a także przepisy dotyczące obszarów zorganizowanej działalności inwestycyjnej, rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej,	Rozdział V
	e) przepisy dotyczące zasad rozbudowy, przebudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej oraz sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości,	Rozdział VI
	f) przepisy dotyczące granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości, szczegółowych zasad i warunków scalenia i podziału nieruchomości parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linii zabudowy, gabarytów obiektów i wskaźników intensywności zabudowy,	Rozdział VII
	g) przepisy dotyczące stawek procentowych, na podstawie których ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości.	Rozdział VIII
3	Przepisy końcowe	Rozdział IX

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

- 1) ustalonych graficznie linii granic obszaru objętego planem;
- 2) ustalonych graficznie linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu, funkcjach lub zasadach zagospodarowania;
- 3) ustalonych symbolami literowymi przeznaczeń podstawowych terenów;
- 4) ustalonych graficznie nieprzekraczalnych linii zabudowy.

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

- 1) MU zabudowa mieszkaniowa i usługowa;
- 2) MW zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- 3) US tereny sportu i rekreacji;
- 4) P zabudowa przemysłowa;
- 5) PG teren eksploatacji złóż kruszywa (obszar górniczy);
- 6) ZN teren zieleni nieurządzonej z przewagą zieleni niskiej;
- 7) R teren upraw rolnych;
- 8) LS teren zieleni leśnej;
- 9) komunikacja i infrastruktura techniczna:

- a) KDL teren drogi powiatowej klasy technicznej „L”;
- b) KDW teren ulicy wewnętrznej;
- c) KK teren ciągu pieszego.

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

- 1) **planie** – należy przez to rozumieć tekst stanowiący treść uchwały oraz rysunek planu;
- 2) **uchwale** – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Miejskiej w Morągu;
- 3) **rysunku planu** – należy przez to rozumieć rysunek planu miejscowego wykonany na mapie zasadniczej w skali 1:1000;
- 4) **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;
- 5) **przeznaczeniu dopuszczalnym** – należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia terenów inne niż podstawowe, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe;
- 6) **użytkowaniu terenu** – należy przez to rozumieć rzeczywistą lub planowaną funkcję terenu lub sposób jego wykorzystania;
- 7) **terenie** - należy przez to rozumieć obszar o określonym rodzaju przeznaczenia podstawowego, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi;
- 8) **terenu wydobywania złóża** - należy przez to rozumieć przestrzeń objętą przewidywanymi wpływami robót wydobywczych kruszywa;
- 9) **uciążliwości dla środowiska** - należy przez to rozumieć zjawiska fizyczne lub stany utrudniające życie albo dokuczliwe dla otaczającego środowiska, a zwłaszcza hałas, wibracje, zanieczyszczenie powietrza, gleby, wody i zanieczyszczenie odpadami;
- 10) **filaru ochronnego** - należy przez to rozumieć pas terenu, w granicach którego ze względu na ochronę oznaczonych dóbr, wydobywanie kopalin nie może być prowadzone albo może być dozwolone tylko w sposób zapewniający ochronę tych dóbr.

Rozdział II

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

§ 6. 1. Wyznacza się ustalone na rysunku planu liniami rozgraniczającymi tereny oznaczone symbolem **1MU**, z podstawowym przeznaczeniem pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną i usługową.

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

- a) budynków mieszkalnych;
- b) budynków mieszkalno – usługowych;
- c) budynków usługowych;
- d) budynków nieuciążliwego rzemiosła;
- e) budynków gospodarczych;
- f) garaży;
- g) ciągów pieszych i pieszo – jezdnych;
- h) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

§ 7. 1. Wyznacza się ustalone na rysunku planu liniami rozgraniczającymi tereny oznaczone symbolem **1MW**, z podstawowym przeznaczeniem pod istniejącą zabudowę mieszkaniową wielorodzinną;

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

- a) rozbudowy i uzupełnień istniejącej zabudowy;
- b) parkingów, garaży;
- c) ciągów pieszych i pieszo-jezdnych;
- d) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

§ 8. 1. Wyznacza się ustalone na rysunku planu liniami rozgraniczającymi tereny oznaczone symbolem **1US**, z podstawowym przeznaczeniem pod tereny urządzeń sportowych i rekreacyjnych.

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

- a) budynków związanych z obsługą urządzeń sportowych np. sanitariaty budynki gospodarcze; itp.
- b) boisk sportowych;
- c) parkingów.

§ 9. 1. Wyznacza się ustalone na rysunku planu liniami rozgraniczającymi tereny oznaczone symbolami **1ZN i 2ZN**, z podstawowym przeznaczeniem pod zieleni nieurządzoną z przewagą zieleni niskiej, z przebiegiem istniejących sieci infrastruktury technicznej: wodociągowej, elektroenergetycznych napowietrznych i kablowych oraz telekomunikacyjnych.

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

- a) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- b) przejść pieszych;
- c) ścieżek rowerowych.

§ 10. 1. Wyznacza się ustalone na rysunku planu liniami rozgraniczającymi tereny oznaczone symbolami **1P i 2P**, z podstawowym przeznaczeniem pod zabudowę przemysłową (produkcyjną).

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

- a) budynków związanych z prowadzoną produkcją;
- b) składów, magazynów, baz, itp.;
- c) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.
- d) urządzeń i instalacji energetyki odnawialnej;
- e) parkingów, garaży;
- f) instalacji odnawialnych źródeł energii (np. panele fotowoltaiczne).

§ 11. 1. Wyznacza się ustalone na rysunku planu liniami rozgraniczającymi tereny oznaczone symbolami **1PG i 2PG**, z podstawowym przeznaczeniem pod teren wydobywania kruszywa naturalnego.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 ustala się eksploatację złoża kruszywa naturalnego przy zachowaniu przepisów Polskich Norm i ustaleń uchwały.

§ 12. 1. Wyznacza się ustalone na rysunku planu liniami rozgraniczającymi tereny oznaczone symbolami **1R**, z podstawowym przeznaczeniem na teren upraw rolnych.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 dopuszcza się realizację zabudowy zagrodowej związanej z produkcją rolną na terenie **1R** i dopuszcza się realizację:

- a) budynków mieszkalnych;
- b) budynków gospodarczych;
- c) garaży;
- d) sieci infrastruktury technicznej.

§ 13. 1. Wyznacza się ustalone na rysunku planu liniami rozgraniczającymi tereny oznaczone symbolami **1LS ÷ 3LS**, z podstawowym przeznaczeniem tereny zieleni leśnej.

§ 14. 1. Wyznacza się ustalone na rysunku planu liniami rozgraniczającymi tereny oznaczone symbolami **1KDL** z podstawowym przeznaczeniem terenu pod drogi publiczne klasy „L” (lokalne).

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

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

§ 15. 1 Wyznacza się ustalone na rysunku planu liniami rozgraniczającymi tereny komunikacji oznaczone symbolami: **1KDW ÷ 6 KDW** z podstawowym przeznaczeniem terenu pod ulice wewnętrzne oraz teren oznaczony symbolem **1KK**, z podstawowym przeznaczeniem pod ciąg pieszy z ciągami infrastruktury technicznej

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

- a) chodników,
- b) ścieżek rowerowych,
- c) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej na warunkach, o których mówią przepisy szczególne.

Rozdział III

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

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

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

- a) Realizację projektowanej zabudowy z naczelną zasadą, która stanowi, że nowa zabudowa winna być wkomponowana w istniejący krajobraz oraz nawiązywać do cech architektury regionalnej oraz pozytywnych realizacji współczesnych (gabaryty, forma). W elewacjach stosować materiały naturalne i tradycyjne: kamień, cegła, tynki o wyglądzie tradycyjnych tynków, drewno. Dachy wysokie o nachyleniu połaci 30⁰-45⁰, 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 lub grafitu. Wysokość budynków mieszkalnych do 3 kondygnacji, w tym dopuszcza się użytkowe poddasze. Możliwe jest łączenie działek sąsiednich by otrzymać jedną działkę większą. zachowanie ładu przestrzennego poprzez wydzielenie w pierwszej kolejności dróg dojazdowych wewnętrznych;
- b) 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, terenach zieleni;
- c) budynki usługowe i gospodarcze o architekturze nawiązującej do budynków mieszkalnych. Przeznaczenie budynków usługowych i gospodarczych nie może być uciążliwe dla zabudowy mieszkalnej. Ewentualna uciążliwość wynikająca z prowadzonej działalności usługowej czy produkcyjnej musi mieścić się w granicach posiadanej działki;
- d) miejsca postojowe w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej muszą być realizowane w granicach posiadanej działki w zabudowie jednorodzinnej. W zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej miejsca postojowe muszą być realizowane na wyznaczonych terenach.

3. Wymogi, o których mowa w ust. 1, na terenach przeznaczonych pod eksploatację kruszywa, spełniane będą poprzez:

- a) w celu ochrony zasobów wód gruntowych, eksploatacja będzie się odbywała przy zachowaniu naturalnego poziomu wody gruntowej. Zakazuje się sztucznie obniżać lustro wody gruntowej w celu wydobycia kruszywa;
 - b) działalność gospodarczą powinno się prowadzić w taki sposób, aby nie pogorszyć jakości wód;
 - c) eksploatacja odkrywkowa złoża powinna się odbywać zgodnie z przepisami prawa geologicznego – także w zakresie ustalenia granic i sposobów zagospodarowania terenów i obiektów podlegających ochronie. W celu ochrony terenów i obiektów chronionych, w tym terenów obcych, należy stosować odpowiednie normy górnicze;
 - d) działalność związana z eksploatacją złoża powinna być prowadzona w taki sposób, aby nie powodować szkód i uciążliwości na terenach sąsiednich nieruchomości. Odpowiedzialność za ewentualne szkody związane z tą działalnością regulują przepisy prawa geologicznego i oraz Kodeksu Cywilnego.
4. Dopuszczalny poziom hałasu dla wszystkich rodzajów zabudowy zgodnie z przepisami odrębnymi i szczególnymi (Prawo ochrony środowiska, Rozporządzenie Ministra Środowiska).

Rozdział IV

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

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

- 1) tereny komunikacji oznaczone na rysunku planu symbolami **1KDL, 1KDW ÷ 6 KDW, 1KK;**
- 2) tereny usług sportu i rekreacji oznaczone na rysunku planu symbolem **1US;**
- 3) tereny zieleni oznaczone na rysunku planu symbolami: **1ZN i 2ZN.**

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

Rozdział V

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

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

§ 20. 1. Na terenie objętym planem występuje obszar górniczy wymagający rekultywacji po wyeksploatowaniu złoża. Dopuszcza się składowanie w wyrobiskach poeksploatacyjnych nadkładu złoża oraz piasku stanowiącego produkt uboczny w procesie wydobywania kruszywa naturalnego. Składowanie ww. naturalnych mas ziemnych będzie stanowiło ułatwienie rekultywacji terenu poeksploatacyjnego i nie powinno podlegać przepisom o odpadach.

2. Rekultywacja terenów poeksploatacyjnych powinna być realizowana sukcesywnie, w miarę jak wyrobiska poeksploatacyjne będą stawały się zbędne do celów związanych z wydobyciem i przeróbką kruszywa.

Rozdział VI

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

§ 21. 1. Powiązanie obszaru opracowania z nadrzędnym układem dróg będzie realizowane przez drogę powiatową Nr 1221N Żabi Róg – Florczaki do drogi wojewódzkiej nr 527, następnie drogą wojewódzką nr 519 do drogi ekspresowej E77 zjazd w Małdytach.

2. Ustala się następujące minimalne szerokości pasa terenów w liniach rozgraniczających dróg i ciągów pieszych i pieszo-jezdnym oznaczonych na rysunku planu:

- 1) Symbolem **1 KDL** – droga powiatowa klasy „L” (lokalnej) szerokość w liniach rozgraniczających 15,0m jedna jezdnia szerokości 6,0m.
- 2) symbolem **1KDW ÷ 6KDW** – ulice dojazdowe wewnętrzne, szerokość w liniach rozgraniczających od 8,0 m do 12,0 m, jedna jezdnia o szerokości 5,0 m;
- 3) symbolem **1KK** – ciąg pieszy, szerokość w liniach rozgraniczających od 4m do 5m na trasie kolektora sanitarnego.

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

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

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

Przewody głównych ciągów sieci wodociągowej przewiduje się ułożyć w liniach rozgraniczających dróg z zachowaniem wymaganych odległości od pozostałego uzbrojenia infrastruktury technicznej. Na obecnym etapie nie ustala się miejsc (punktów) włączenia sieci rozbiorczej do przewodów magistralnych.

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

Ustala się, że całość zabudowy w granicach opracowania zostanie objęta siecią kanalizacji sanitarnej. System ciśnieniowego odprowadzania ścieków przewidziano z uwagi, na mało zróżnicowany wysokościowo teren po rekultywacji. Ponadto na terenach wymagających tłoczenia ścieków do wyżej położonych rejonów należy przewidzieć przepompownie główne lub w uzasadnionym przypadku tłocznie główne. Dla części działek, ze względu na niekorzystne położenie sytuacyjno-wysokościowe, grawitacyjne podłączenie do systemu może być utrudnione. W takim przypadku należy wykonać przepompownie przydomowe .

W przypadku, gdy możliwe i uzasadnione ekonomicznie będzie grawitacyjne odprowadzenie ścieków z działek, dla których przewidywano przepompownie lokalne należy zastosować takie rozwiązanie. Zakłada się włączenie projektowanej zabudowy do istniejącego systemu kanalizacji sanitarnej, w której ścieki odprowadzane są przez przepompownie w Zawrotach, Bramce, Silinie, do oczyszczalni w Morągu. Z uwagi na położenie projektowanej zabudowy na terenie o nieciągłej izolacji, do czasu zrealizowania kanalizacji sanitarnej dopuszcza się gromadzenie ścieków w szczelnych zbiornikach bezodpływowych, nie dopuszcza się realizacji przydomowych oczyszczalni.

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.

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

1. Zaopatrzenie w ciepło projektowanej zabudowy z indywidualnych kotłowni, również ze wspomaganie energią odnawialną lub innych źródeł niskoemisyjnych.

2. Ustala się konieczność dostosowania źródeł ciepła spalających paliwa stałe do wymogów aktualnych norm ochrony środowiska.

§ 25. 1. W zakresie elektroenergetyki i telekomunikacji:

- 1) zaopatrzenie w energię elektryczną odbywać się będzie z istniejących stacji transformatorowych na terenie objętym planem;
- 2) przyłączanie odbiorców do wspólnej sieci elektroenergetycznej na obszarze objętym opracowaniem będzie następowało na ogólnych zasadach przyłączania odbiorców obowiązujących u Zarządcy Sieci;
- 3) 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 budynków z istniejącymi urządzeniami telekomunikacyjnymi należy je przebudować o dostosować do projektowanego zagospodarowania przestrzennego zgodnie z obowiązującymi przepisami, normami i warunkami przebudowy. Całość kosztów związanych z przebudową i zabezpieczeniem istniejących urządzeń telekomunikacyjnych ponosi Inwestor. Uzyskanie warunków technicznych od dysponenta sieci nastąpi na etapie projektu budowlanego.

§ 26. Odpady stałe i przemysłowe powinny być czasowo składowane w odpowiednich przystosowanych do tego celu miejscach, a stamtąd wywożone na zorganizowane miejsca utylizacji (wysypisko).

Rozdział VII

Przepisy dotyczące warunków podziału nieruchomości parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linii zabudowy, gabarytów budynków i wskaźników intensywności zabudowy, oraz minimalną liczbę miejsc do parkowania, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji

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

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

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

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

§ 30. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **1MU**, ustala się następujące warunki realizacji nowej zabudowy:

- a) projektowana zabudowa może być realizowane przy zachowaniu nieprzekraczalnych linii zabudowy *wyznaczonych od ulic dojazdowych*;
- b) maksymalna wysokość budynku do 2 kondygnacji nadziemnych, w tym dopuszcza się użytkowe poddasze;
- c) nachylenie połaci dachowych ok. ok. 30 – 45°;
- d) materiał ścian tradycyjny (drewno, cegła, tynk, kamień), pokrycie dachu dachówką lub materiałem dachówko podobnym w odcieniu czerwieni lub grafitu;
- e) wysokość budynku nie może przekroczyć 9,5m licząc od poziomu terenu, przy głównym wejściu do budynku, do linii kalenicy dachu, przy czym linia oparcia głównych połaci dachu na ścianach zewnętrznych nie może być usytuowana wyżej niż 6,0m od poziomu terenu;
- f) ustala się możliwość realizacji jednokondygnacyjnych budynków gospodarczych oraz garaży o architekturze nawiązującej do budynku mieszkalnego, dachy dwuspadowe, kryte dachówką lub materiałem dachówko podobnym w odcieniu czerwieni lub grafitu, materiał ścian tradycyjny;

- g) minimalna wielkość działek w zabudowie jednorodzinnej ok. 1000m², w związku z możliwością realizacji usług dopuszcza się wielkość działek 1200 – 1500 m²;
- h) zabudowa gospodarcza architekturą winna nawiązywać do zabudowy mieszkalnej;
- i) intensywność zabudowy minimalna - 0,2 maksymalna intensywność zabudowy - 0,5;
- j) powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza niż 45%, powierzchni działki.

2. Miejsca postojowe w ilości minimum 2 miejsca na 1 mieszkanie należy realizować w granicach posiadanej działki.

§ 31. 1. Plan przyjmuje istniejącą zabudowę wielorodzinną zlokalizowaną na terenie oznaczonym symbolem **1MW**. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **1MW** ustala się następujące warunki uzupełnień i rozbudowy istniejących budynków:

- a) zabudowa może być realizowana z zachowaniem nieprzekraczalnych linii zabudowy od ulic dojazdowych;
- b) dopuszcza się nadbudowę budynków dachami dwuspadowymi z poddaszem użytkowym na cele mieszkalne. maksymalna wysokość budynku do 4 kondygnacji nadziemnych w tym użytkowe poddasze po nadbudowie budynku dachem dwuspadowym wysokość budynku maksymalnie do 14,0m;
- c) nachylenie połaci dachowych ok. 35 – 45⁰, kalenica główna równoległa lub prostopadła do drogi dojazdowej;
- d) materiał ścian tradycyjny (drewno, cegła, tynk, kamień), pokrycie dachu dachówką lub materiałem dachówko podobnym w odcieniu czerwieni;
- e) wysokość budynku nie może przekroczyć 14 m licząc od poziomu terenu, przy głównym wejściu do budynku, do linii kalenicy dachu;
- f) intensywność zabudowy minimalna 0,8 maksymalna 1,4

2. Plan przyjmuje istniejącą zabudowę zlokalizowaną na terenie oznaczonym symbolem **1MW** z możliwością jej rozbudowy i przebudowy, z zachowaniem określonej powyżej intensywności zabudowy.

§ 32. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1US** ustala się następujące warunki realizacji nowej zabudowy:

- 1) zabudowa związana z obsługą terenów sportowo-rekreacyjnych może być realizowana z zachowaniem nieprzekraczalnych linii zabudowy wyznaczonych od ulic dojazdowych;
- 2) ustala się możliwość realizacji jednokondygnacyjnych budynków gospodarczych oraz garaży o architekturze nawiązującej do istniejącej zabudowy, dachy dwuspadowe, kryte dachówką lub materiałem dachówko podobnym w odcieniu czerwieni, maksymalna wysokość budynków do 7,0m;
- 3) intensywność zabudowy minimalna- 0,01 maksymalna intensywność zabudowy- 0,2;
- 4) powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza niż 60%, powierzchni działki;
- 5) ustala się możliwość realizacji urządzeń sportowych o charakterze otwartym, takich jak boiska do gry, korty tenisowe;
- 6) sanitariaty realizowane przy tych terenach muszą być włączone do kanalizacji sanitarnej.

2. Na terenie należy wyznaczyć miejsca parkingowe w ilości minimum 20 miejsc na 1000 m² powierzchni użytkowej obiektów zlokalizowanych na działce.

3. Od strony zabudowy mieszkalnej wielorodzinnnej należy wyznaczyć pas zieleni izolacyjnej szerokości 10-15 m w celu zmniejszenia uciążliwości hałasu. Dopuszczalny poziom hałasu jak dla terenów sportowych w zabudowie mieszkaniowej zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 33. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1P i 2P**, ustala się następujące warunki realizacji zabudowy, plan przyjmuje istniejącą zabudowę z możliwością jej przebudowy, rozbudowy i uzupełnień.

2. Ustala się możliwość realizacji jednokondygnacyjnych budynków produkcyjnych lub magazynowych z zachowaniem następujących warunków:

- a) intensywności zabudowy minimalna - 0,4, maksymalna intensywność zabudowy - 0,8;
- b) powierzchnia biologicznie czynna nie mniej niż 20%.

3. Dopuszcza się realizację na budynkach i na terenie paneli fotowoltaicznych lub innych form energii odnawialnej.

4. Na terenie oznaczonym symbolem **2P** należy od strony zabudowy mieszkaniowej wprowadzić pas zieleni izolacyjnej szerokości minimum 8,0m, w celu ograniczenia uciążliwości hałasu.

4. Dla terenów obiektów produkcyjnych ustala się konieczność zapewnienia miejsc parkingowych w obrębie działki przeznaczonej do inwestycji w ilości minimum 1 miejsce na 40 m² powierzchni całkowitej obiektów produkcyjnych, obiektów baz i składów nie mniejszej niż 1 miejsce na 2 zatrudnionych.

§ 34. 1. Ustala się eksploatację złoża kruszywa naturalnego z obszaru **1PG i 2PG**, przy zachowaniu przepisów, Polskich Norm i ustaleń uchwały.

2. Eksploatację należy prowadzić przy zachowaniu warunków bezpieczeństwa, szczególnie odnosi się to do zboczy wyrobiska, które należy formować przy uwzględnieniu kąta stoku naturalnego.

3. Działalność związana z eksploatacją złoża powinna być w zasadzie prowadzona w taki sposób, aby nie powodować szkód i uciążliwości na terenach sąsiednich nieruchomości. Odpowiedzialność za ewentualne szkody związane z tą działalnością regulują przepisy prawa geologicznego i górniczego oraz Kodeksu Cywilnego.

4. Ustala się, że zdejmowany sukcesywnie nadkład należy magazynować na tymczasowych zwalówiskach zlokalizowanych na obszarze górnym **1PG i 2PG** oraz w filarach ochronnych od dróg i innych granic nieruchomości.

5. Podczas wydobywania i rekultywacji, w odniesieniu do przemieszczanych mas ziemnych, będzie prowadzona gospodarka bezodpadowa.

6. Rekultywacja terenów poeksploatacyjnych w kierunku rolno-leśnym. Dopuszcza się realizację stawów rybnych.

§ 35. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1ZN i 2ZN** – teren zieleni nieurządzonej z przewagą zieleni niskiej. Przez teren przechodzą liniowe obiekty infrastruktury technicznej: wodociąg, linie elektroenergetyczne i telefoniczne. Ustala się następujące warunki zagospodarowania terenu:

- 1) na terenie dopuszcza się możliwość realizacji ciągów pieszych i ścieżek rowerowych (szerokość ścieżki rowerowej dwustronnej z ciągiem pieszym ok.2,0m).;
- 2) na terenie dopuszcza się możliwość realizacji liniowych urządzeń infrastruktury technicznej i stacji transformatorowych słupowych.

§ 36. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **1R** – teren upraw rolnych, dopuszcza się realizację zabudowy zagrodowej związanej z terenem rolnym. Warunki architektoniczne jak w **§ 30** niniejszych ustaleń.

Rozdział VIII

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

§ 37. 1. Zgodnie z art. 15 ust. 2 pkt.12 i art. 36 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustala się poniższe wysokości stawek procentowych opłaty planistycznej dla naliczania opłat od terenów ujętych w Rozdziale 2.

Symbol terenu w Rozdziale 2	Wysokość stawki w %
1MU	30
1US	1

2. W związku z ustaleniem, o którym mowa w ust. 1 w przypadku, gdy właściciel zbywał będzie nieruchomości w okresie 5 lat od uchwalenia planu, opłaty od wzrostu wartości nieruchomości będą pobierane na zasadach ustalonych w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

Rozdział IX

Przepisy końcowe

§ 38. Przeznacza się na cele nierolnicze grunty rolne pochodzenia mineralnego na terenie projektowanej zabudowy mieszkalnej i usługowej o powierzchni 1,1 ha. Na obszarze objętym planem funkcją mieszkalną i usługową objęte jest ok. 3,5 ha, w tym zabudowa wielorodzinna 2,4 ha. Na tereny sportu przeznaczone jest ok. 1,5 ha, tereny przemysłu obejmują powierzchnię 8,2 ha, eksploatacji kruszywa 2,79 ha. Ogółem projektem planu objęte są grunty o powierzchni ok. 35,65 ha, w tym tereny komunikacji wewnętrznej i zewnętrznej o powierzchni ok. 6,03 ha.

§ 35. Wykonanie Uchwały powierza się Burmistrzowi Morąga

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

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

Przewodniczący Rady Miejskiej w Morągu