

Uchwała Nr.....
Rady Miejskiej w Morągu
z dnia

w sprawie: uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru miasta Morąg
Na podstawie art. 18 ust.2 pkt. 5, art.40 ust.1 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2020 r., poz.713 z późn. zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U z 2021 r. poz. 741 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 2020r.

Rada Miejska w Morągu uchwała

Zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru miasta Morąg, po stwierdzeniu braku jej sprzeczności ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Morąg w zakresie obszaru miasta Morąg

Rozdział 1
Przepisy ogólne

§ 1. Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru miasta Morąg obejmująca tereny w granicach administracyjnych miasta i częściowo gminy określone w Uchwale nr XIV/238/20 z dnia 7 lutego 2020r. Rady Miejskiej w Morągu, ma na celu ustalenie zasad zagospodarowania i metod kształtowania ładu przestrzennego oraz spójności rozwoju miasta i gminy, to jest: powiązań funkcjonalno – przestrzennych, spójności jako ciągłości historycznej, spójności społecznej i ekonomicznej.

§ 2.1. Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru miasta Morąg, zwana dalej zmianą planu miejscowego, składa się z jednolitego tekstu planu miejscowego, który stanowi treść uchwały (zmiany zapisane pogrubionym pochyłym drukiem) oraz rysunku w skali 1: 2000 obszaru miasta stanowiącego zmianę planu miejscowego, która stanowi załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

2. Do planu miejscowego Rada Miejska w Morągu dołącza:

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

§ 3. Tekst planu miejscowego zawiera ustalenia stanowiące:

| | | |
|----|---|------------|
| 1 | przepisy dotyczące całego terenu opracowania | Rozdział 1 |
| 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 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 oraz terenów niezbędnych do wytyczania ścieżek rowerowych | Rozdział 4 |
| 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 5 |

| | | | |
|---|-------------------------|--|------------|
| | 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, kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów; | Rozdział 6 |
| | 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 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:

- a) ustalonych graficznie linii granic obszaru objętego planem,
- b) ustalonych graficznie linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu, funkcjach lub zasadach zagospodarowania,
- c) ustalonych symbolami literowymi przeznaczeń podstawowych terenów,
- d) ustalonych graficznie nieprzekraczalnych linii zabudowy,
- e) ustalonych graficznie liniami podziału wewnętrznego, zasad podziału na działki;
- f) ustalonych graficznie zasad przebiegu tras ścieżek rowerowych,
- g) ustalonych graficznie granic terenów zamkniętych
- h) ustalonych graficznie stref ochrony konserwatorskiej oraz strefy ochrony ekspozycji

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

- 1) MN tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- 2) MW tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej
- 3) UM tereny zabudowy usługowej z mieszkalną
- 4) U tereny usług
- 5) UH tereny usług handlu
- 6) UO tereny usług oświaty
- 7) UZ tereny usług ochrony zdrowia
- 8) UKs tereny usług sakralnych
- 9) US tereny usług sportu i rekreacji
- 10) UR tereny usług rzemiosła
- 11) P tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów
- 12) RM tereny produkcji i usług związanych z rolnictwem
- 13) R tereny upraw rolnych
- 14) MR tereny zabudowy zagrodowej
- 15) ZP tereny zieleni parkowej
- 16) ZD tereny ogrodów działkowych
- 17) ZN tereny zieleni nieurządzonej
- 18) ZI tereny zieleni izolacyjnej
- 19) ZCz tereny cmentarzy zabytkowych
- 20) WS tereny wód powierzchniowych
- 21) TZ (1TZ, 2TZ, 3TZ,) tereny zamknięte MON
- 22) **tereny komunikacji, w tym:**
 - a) KS tereny obsługi komunikacji
 - b) KK tereny kolejowe – tereny zamknięte ograniczone zasięgiem granic działek kolejowych
 - c) KP tereny publicznych ciągów pieszych
 - d) KPK tereny publicznych ciągów pieszo-jezdných
 - e) KDD tereny publicznych ulic dojazdowych
 - f) KDL tereny publicznych ulic lokalnych
 - g) KDZ tereny publicznych ulic zbiorczych
 - h) KDG tereny publicznych ulic głównych
 - i) KH lądowisko helikopterów sanitarnych
- 23) **tereny infrastruktury technicznej, w tym:**
 - IC ciepłownictwo
 - IW wodociągi

| | |
|----|-------------|
| IG | gazociągi |
| IE | energetyka |
| IK | kanalizacja |

- 3. Dla wprowadzonych w rysunku planu terenów oznaczonych symbolami z dodatkiem litery a lub b obowiązują ustalenia takie jak przy symbolu podstawowym**
- 1) **planie** – należy przez to rozumieć ustalenia zmiany planu miejscowego oraz rysunek zmiany planu;
 - 2) **uchwale** – należy przez to rozumieć niniejszą Uchwałę Rady Miejskiej w Morągu stanowiącej ustalenia planu;
 - 3) **rysunku planu** – należy przez to rozumieć rysunek planu miejscowego wykonany na mapie zasadniczej w skali 1:2000 stanowiącej załącznik nr 1 do uchwały;
 - 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) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć wyznaczoną w rysunku planu 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;
 - 7) **nieprzekraczalnej istniejącej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć linię wyznaczoną przez istniejące budynki, 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,
 - 8) **usługach komercyjnych** – należy przez to rozumieć usługi, których wyróżnikiem jest ich czysto rynkowy charakter, do których zaliczają się usługi w zakresie handlu, gastronomii, turystyki, komunikacji oraz centra wystawiennicze, logistyczne i instytucje finansowe;
 - 9) **funkcją terenu** – należy przez to rozumieć rzeczywiste lub planowane użytkowanie terenu lub sposób jego wykorzystania;
 - 10) **maksymalnej wysokości zabudowy** – należy przez to rozumieć odległość pomiędzy najwyższym położonym elementem dachu, a poziomem terenu;
 - 11) **terenach zieleni izolacyjnej** – należy przez to rozumieć teren zieleni o określonej szerokości składający się z roślinności piętra wysokiego i średniego, której celem jest izolacja przestrzenna od obiektów o pewnej uciążliwości;
 - 12) **terenach zieleni nieurządzonej** – należy przez to rozumieć tereny łąk i pastwisk z pojedynczymi zadrzewieniami i krzewami występujące w formie nieurządzonej na terenach nieurbanizowanych oraz tereny trawników z pojedynczymi zadrzewieniami i krzewami jako tereny zieleni urządzonej na terenach urbanizowanych;
 - 13) **usługach nieuciążliwych** należy przez to rozumieć usługi: handlu detalicznego, gastronomii, nieuciążliwego rzemiosła usługowego (poza warsztatami obsługi samochodów i stacjami paliw), administracji i bezpieczeństwa publicznego, łączności, informacji, nauki i oświaty, zdrowia i opieki społecznej, kultu religijnego, kultury i rozrywki, wypoczynku, rekreacji i sportu, biur komercyjnych, banków i innych o analogicznym do powyższych charakterze i stopniu uciążliwości, których normalne funkcjonowanie:
 - a) nie powoduje przekroczenia żadnego z parametrów dopuszczalnego poziomu szkodliwych lub uciążliwych oddziaływań na środowisko poza zajmowanym obiektem,
 - b) ani w żaden inny oczywisty sposób nie pogarsza warunków użytkowania terenów sąsiadujących np. przez emisję nieprzyjemnych zapachów, dymów, składowanie nieestetycznych odpadów na otwartej przestrzeni.
 - c) nie powodują przekroczenia dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku zgodnie z przepisami odrębnymi (Prawo ochrony środowiska i Rozporządzenie Ministra Środowiska)

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, urzędzenia i użytkowania terenów

§ 6. 1. Wyznacza się ustalone na rysunku planu liniami rozgraniczającymi tereny mieszkaniowe oznaczone symbolami **1 MN ÷ 140 MN** z podstawowym przeznaczeniem terenu pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 dopuszcza się realizację:
 - a) budynków mieszkalnych jednorodzinnych i szeregowych;
 - b) rozbudowy i przebudowy istniejących budynków;
 - c) obiektów usługowych;
 - d) obiektów mieszkalno – usługowych;
 - e) dopuszcza się możliwość powiększenie istniejących zabudowanych działek, kosztem przyległych terenów (ZN) zieleni nieurządzonej, na tereny zieleni w działkach;
 - f) budynków gospodarczych, w tym garaży;
 - g) sieci infrastruktury technicznej.
3. Usługi realizowane w sąsiedztwie lub w parterach budynków mieszkalnych muszą zaliczać się do usług nieuciążliwych
4. Do czasu zagospodarowania terenów zgodnie z planem ustala się możliwość tymczasowego rolniczego, ogrodniczego lub sadowniczego użytkowania terenów.
5. **Dopuszczalny poziom hałasu zgodnie z przepisami odrębnymi (Prawo ochrony środowiska i Rozporządzenie Ministra Środowiska)**

§ 7. 1. Wyznacza się ustalone na rysunku planu liniami rozgraniczającymi tereny mieszkaniowe oznaczone symbolami **1 MW ÷ 66 MW** z podstawowym przeznaczeniem terenu pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 dopuszcza się realizację:
 - a) budynków mieszkalnych wielorodzinnych;
 - b) rozbudowy i przebudowy istniejących budynków;
 - c) obiektów usługowych;
 - d) obiektów mieszkalno – usługowych;
 - e) terenów zieleni z urządzeniami sportowymi i placami zabaw;
 - f) garaży lokalizowanych w budynkach mieszkalnych;
 - g) ustala się możliwość adaptacji istniejących obiektów na inne funkcje nie uciążliwe dla zabudowy mieszkalnej;
 - h) dróg dojazdowych, parkingów, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej niezbędnych dla obsługi terenu.
3. Usługi realizowane w sąsiedztwie lub w parterach budynków mieszkalnych muszą zaliczać się do usług nieuciążliwych
4. **Na terenie 18MW dopuszcza się lokalizację budynku gospodarczego zamiast piwnic z pomieszczeniami gospodarczymi dla mieszkańców,**
5. **Na terenie 15MW ÷ 17MW, 33 MW, 51MW, 52MW, plan przyjmuje istniejące ciągi garaży z możliwością ich rozbudowy i uzupełnienia**
6. **Dopuszczalny poziom hałasu zgodnie z przepisami odrębnymi (Prawo ochrony środowiska i Rozporządzenie Ministra Środowiska)**

§ 8. 1. Wyznacza się ustalony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi teren usługowo – mieszkaniowy oznaczony symbolem **1 UM ÷ 41 UM** z podstawowym przeznaczeniem terenu pod objekty usługowe z mieszkaniami.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 dopuszcza się realizację:
 - a) rozbudowy i przebudowy istniejących budynków;
 - b) budynków usługowych i mieszkalno –usługowych;
 - c) budynków gospodarczych;
 - d) terenów zieleni;
 - e) dróg dojazdowych i parkingów niezbędnych dla obsługi terenu;
 - f) ustala się możliwość adaptacji istniejących obiektów na objekty usługowe lub mieszkalne;
 - g) dopuszcza się realizację sieci infrastruktury technicznej.
3. **Usługi realizowane w sąsiedztwie lub w parterach budynków mieszkalnych muszą zaliczać się do usług nieuciążliwych**
4. **Dopuszczalny poziom hałasu zgodnie z przepisami odrębnymi (Prawo ochrony środowiska i Rozporządzenie Ministra Środowiska)**

§ 9. 1. Wyznacza się ustalone na rysunku planu liniami rozgraniczającymi tereny usług oznaczone symbolami **1U ÷ 50U** z podstawowym przeznaczeniem pod obiekty i urządzenia usług publicznych i komercyjnych

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 dopuszcza się realizację:
 - a) rozbudowy i przebudowy istniejących budynków;
 - b) obiektów i urządzeń sportu i rekreacji;
 - c) mieszkań lokalizowanych w obiektach usługowych;
 - d) mieszkań lokalizowanych w wyższych kondygnacjach budynków nad usługami w parterach;
 - e) dróg dojazdowych i parkingów niezbędnych dla obsługi terenu;
 - f) zieleni izolacyjnej i zieleni urządzonej;
 - g) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
3. Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami **9 U, 10 U, 30 U** dopuszcza się realizację obiektów i urządzeń produkcyjnych o małej uciążliwości dla otoczenia oraz stacji paliw płynnych i gazowych i innych obiektów związanych z obsługą komunikacji samochodowej.
4. **Teren 49 U byłej wieży ciśnień, przeznaczony jest pod usługi publiczne Centrum Integracji Społecznej zgodnie z Lokalnym programem rewitalizacji miasta Morąga.**
5. Dla terenu oznaczonego symbolem **45 U** ustala się przeznaczenie na usługi publiczne
6. **Dla terenu 17U ustala się przeznaczenie na usługi publiczne administracji samorządowej bez możliwości realizacji usług komercyjnych.**
7. Do czasu zagospodarowania terenów zgodnie z planem dopuszcza się możliwość tymczasowego dotychczasowego użytkowania terenów.
8. **Na terenach 1 U ÷ 50 U obiekty usługowe realizowane w sąsiedztwie lokali mieszkalnych muszą zaliczać się do usług nieuciążliwych § 4 ust 3 pkt. 13 ustaleń.**
9. **Dopuszczalny poziom hałasu zgodnie z przepisami odrębnymi (Prawo ochrony środowiska i Rozporządzenie Ministra Środowiska)**

§ 10. 1. Wyznacza się ustalone na rysunku planu liniami rozgraniczającymi tereny usług oznaczone symbolami **1UH ÷ 2 UH** z podstawowym przeznaczeniem terenu pod obiekty i urządzenia usług handlu.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 dopuszcza się realizację:
 - a) budynków usług handlu;
 - b) mieszkań lokalizowanych w obiektach usługowych;
 - c) budynków gospodarczych, magazynów;
 - d) obiektów i urządzeń sportu i rekreacji;
 - e) dróg dojazdowych i parkingów niezbędnych dla obsługi terenu;
 - f) zieleni urządzonej;
 - g) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.
3. **Na terenach 1 UH ÷ 2 UH obiekty usługowe realizowane w sąsiedztwie lokali mieszkalnych muszą spełniać warunki usług nieuciążliwych § 4ust 3 pkt. 13.**

§ 11. 1. Wyznacza się ustalone na rysunku planu liniami rozgraniczającymi tereny usług oznaczone symbolami **1 UO+12 UO** z podstawowym przeznaczeniem terenu pod usługi szkolnictwa.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 dopuszcza się realizację:
 - a) budynków z pomieszczeniami do nauki;
 - b) rozbudowy i przebudowy istniejących budynków;
 - c) boisk i urządzeń sportowych;
 - d) mieszkalnictwa zbiorowego (internaty);
 - e) budynków gospodarczych;
 - f) dróg dojazdowych i parkingów niezbędnych dla obsługi terenu;
 - g) zieleni urządzonej;
 - h) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

§ 12. 1. Wyznacza się ustalone na rysunku planu liniami rozgraniczającymi tereny usług oznaczone symbolami **1 UKs ÷ 5 UKs** z podstawowym przeznaczeniem terenu pod obiekty usług kultury sakralnej.

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

- a) budynków sakralnych;
- b) rozbudowy i przebudowy istniejących budynków;
- c) zieleni parkowej;
- d) budynków administracyjno – mieszkalnych,

- e) garaży;
- f) dróg dojazdowych i parkingów niezbędnych dla obsługi terenu;
- g) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

§ 13. 1. Wyznacza się ustalone na rysunku planu liniami rozgraniczającymi tereny usług oznaczone symbolami **1 US, 2 US, 2aUS, 3 US + 7 US** z podstawowym przeznaczeniem terenu pod obiekty i urządzenia usług sportu i rekreacji.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 dopuszcza się realizację:
 - a) obiektów kubaturowych urządzeń usług komercyjnych i publicznych;
 - b) dróg dojazdowych i parkingów niezbędnych dla obsługi terenu;
 - c) zieleni izolacyjnej, zieleni urządzonej, zieleni parkowej;
 - d) budynków związanych ze sportami wodnymi na terenie plaż i kąpielisk;
 - e) innych urządzeń związanych z podniesieniem standardu obiektów sportowych;
 - f) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

§ 14. 1. Wyznacza się ustalone na rysunku planu liniami rozgraniczającymi tereny usług oznaczone symbolami **1 UZ + 2 UZ** z podstawowym przeznaczeniem terenu pod obiekty i urządzenia usług ochrony zdrowia.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 dopuszcza się realizację:
 - a) budynków związanych z ochroną zdrowia publicznych i niepublicznych;
 - b) rozbudowy i przebudowy istniejących budynków;
 - c) obiektów i urządzeń usług komercyjnych i publicznych;
 - d) dróg dojazdowych i parkingów niezbędnych dla obsługi terenu;
 - e) zieleni izolacyjnej, zieleni urządzonej, zieleni parkowej;
 - f) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.
3. **Dopuszczalny poziom hałasu zgodnie z przepisami odrębnymi (Prawo ochrony środowiska i Rozporządzenie Ministra Środowiska)**

§ 15. 1. Wyznacza się ustalone na rysunku planu liniami rozgraniczającymi tereny usług oznaczone symbolami **1 UR + 9 UR** z podstawowym przeznaczeniem terenu pod obiekty i urządzenia usług rzemieślniczych.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 dopuszcza się realizację:
 - a) budynków produkcyjnych i warsztatowych związanych z prowadzoną działalnością gospodarczą;
 - b) rozbudowy i przebudowy istniejących budynków;
 - c) zabudowy mieszkalnej związanej z zabudową rzemieślniczą;
 - d) obiektów i urządzeń usług komercyjnych i publicznych;
 - e) dróg dojazdowych i parkingów niezbędnych dla obsługi terenu;
 - f) parkingów i stacji paliw związanych z działalnością gospodarczą;
 - g) zieleni izolacyjnej, zieleni urządzonej;
 - h) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.
3. **Na terenach 1 UR ÷ 9 UR obiekty usługowe realizowane w sąsiedztwie lokali mieszkalnych muszą spełniać warunki usług nieuciążliwych § 4ust 3 pkt. 13.**

§ 16. 1. Wyznacza się ustalone na rysunku planu liniami rozgraniczającymi tereny produkcyjne oznaczone symbolami **1P ÷ 20P** z podstawowym przeznaczeniem terenu pod obiekty produkcyjne oraz obiekty składów i magazynów, z wykluczeniem zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 dopuszcza się realizację:
 - a) budynków produkcyjnych, magazynowych, administracyjno – socjalnych i usługowych;
 - b) rozbudowy i przebudowy istniejących budynków;
 - c) zakładów rzemieślniczych;
 - d) garaży i budynków gospodarczych;
 - e) parkingów i stacji paliw związanych z działalnością gospodarczą;
 - f) dróg dojazdowych i parkingów niezbędnych dla obsługi terenu;
 - g) zieleni izolacyjnej i zieleni urządzonej;
 - h) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
 - i) **instalacji paneli fotowoltaicznych.**
3. **Na terenach zabudowy przemysłowej wyklucza się lokalizację zabudowy mieszkalnej, W przypadku gdy w sąsiedztwie terenu znajduje się istniejąca zabudowa mieszkalna, należy lokalizować nieuciążliwe formy przedsiębiorstw, przemysł lekki, spożywczy itp. Oprócz tego należy**

oddzielić zabudowę mieszkalną od przemysłu pasem zieleni izolacyjnej. Dopuszczalny poziom hałasu zgodnie z przepisami odrębnymi (Prawo ochrony środowiska i Rozporządzenie Ministra Środowiska).

2. **Na terenie 19P od strony zabudowy mieszkalnej jednorodzinnej należy lokalizować magazyny i zakłady nie stwarzające uciążliwości hałasu, czy odoru, np. magazyny spożywcze, chłodnie itp. Prowadzona działalność nie może powodować uciążliwości poza terenem, do którego inwestor posiada tytuł prawny.**

§ 17. 1. Wyznacza się ustalone na rysunku planu liniami rozgraniczającymi tereny produkcji i usług związanych z rolnictwem oznaczone symbolami **1 RM ÷ 3 RM** Na terenach, o których mowa w ust. 1 dopuszcza się realizację z wykluczeniem zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii:

- b) rozbudowy i przebudowy istniejących budynków;
 - c) budynków mieszkalnych związanych z działalnością gospodarczą w rolnictwie;
 - d) budynków gospodarczych i produkcyjnych;
 - e) magazynów zbożowych, chłodni, i przechowalni produktów rolnych;
 - f) zieleni izolacyjnej i zieleni urządzonej;
 - g) szkótek leśnych i drzew owocowych;
 - h) szklarni;
 - i) dróg dojazdowych i parkingów niezbędnych dla obsługi terenu;
 - j) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
 - k) toru do jazdy konnej;
 - l) instalacji paneli fotowoltaicznych.
2. **Przy lokalizacji zakładów od strony zabudowy mieszkalnej należy zlokalizować pasy ok. 20m szerokości zieleni izolacyjnej, lub wprowadzić obiekty związane z produkcją roślinną, szkółki drzewek, szklarnie itp.**
 3. **Z uwagi na sąsiedztwo zabudowy mieszkalnej wyklucza się lokalizację zakładów wymagających sporządzenia oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko t.j. o liczbie zwierząt hodowlanych powyżej 40 DJP;**
 4. **Prowadzona działalność nie może powodować uciążliwości poza terenem, do którego inwestor posiada tytuł prawny.**
 5. **Dopuszczalny poziom hałasu zgodnie z przepisami odrębnymi (Prawo ochrony środowiska i Rozporządzenie Ministra Środowiska)**

§ 18. 1. Wyznacza się ustalone na rysunku planu liniami rozgraniczającymi tereny rolnicze oznaczone symbolami **1R ÷ 7 R** z podstawowym przeznaczeniem terenu pod produkcję rolną lub inną działalność związaną z rolnictwem.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 dopuszcza się realizację:
 - a) budynków mieszkalnych związanych z działalnością gospodarczą w rolnictwie;
 - b) budynków gospodarczych, w produkcji zwierzęcej wyłącznie na potrzeby własne;
 - c) magazynów zbożowych, chłodni, i przechowalni produktów rolnych;
 - d) zieleni izolacyjnej i zieleni urządzonej;
 - e) szkótek leśnych i drzew owocowych;
 - f) szklarni;
 - g) dróg dojazdowych i parkingów niezbędnych dla obsługi terenu;
 - h) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
 - i) tras ścieżek rowerowych;
 - j) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej jeśli wymagają tego względy technologiczne funkcjonowania sieci;
 - k) instalacji paneli fotowoltaicznych, o mocy nie wymagającej sporządzania oceny oddziaływania na środowisko
3. **Z uwagi na sąsiedztwo zabudowy mieszkalnej wyklucza się lokalizację zakładów wymagających sporządzenia oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko**
4. **Dopuszczalny poziom hałasu zgodnie z przepisami odrębnymi (Prawo ochrony środowiska i Rozporządzenie Ministra Środowiska)**

§ 19. 1. Wyznacza się ustalone na rysunku planu liniami rozgraniczającymi tereny zabudowy zagrodowej oznaczone symbolami **1 MR ÷ 9 MR**, z podstawowym przeznaczeniem terenu pod zabudowę zagrodową.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 dopuszcza się realizację:
 - a) budynków mieszkalnych związanych z rolnictwem lub agroturystyką;
 - b) miejsc noclegowych w budynkach mieszkalnych związanych z turystyką wiejską;
 - c) rozbudowy i przebudowy istniejących budynków;
 - d) rozbudowę oraz przebudowę istniejącej zabudowy zagrodowej;
 - e) realizację budynków gospodarczych, produkcja zwierzęca wyłącznie na potrzeby własne,
 - f) garaży i parkingów oraz sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.
3. **Z uwagi na sąsiedztwo zabudowy mieszkalnej wyklucza się lokalizację zakładów wymagających sporządzenia oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko**
4. **Dopuszczalny poziom hałasu zgodnie z przepisami odrębnymi (Prawo ochrony środowiska i Rozporządzenie Ministra Środowiska)**

§ 20. 1. Wyznacza się ustalone na rysunku planu liniami rozgraniczającymi tereny zieleni oznaczone symbolami **1 ZP ÷ 22 ZP** z podstawowym przeznaczeniem terenu pod zieleni parkową.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 dopuszcza się realizację:
 - a) ścieżek rowerowych i spacerowych;
 - b) wież widokowych;
 - c) ścieżek dydaktycznych;
 - d) urządzeń rekreacyjnych;
 - e) obiektów i urządzeń małej architektury;
 - f) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.
3. **Na terenie 20 ZP dopuszcza się realizację OZE w formie paneli fotowoltaicznych o mocy do 1MW.**

§ 21. 1. Wyznacza się ustalone na rysunku planu liniami rozgraniczającymi tereny zieleni oznaczone symbolami **1 ZD ÷ 2 ZD** z podstawowym przeznaczeniem terenu pod ogrody działkowe.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 dopuszcza się realizację:
 - a) altan i obiektów gospodarczych o powierzchni zabudowy do 35 m², o wysokości do 5m przy dachach wysokich i do 4m przy dachach płaskich;
 - b) urządzeń rekreacyjnych;
 - c) obiektów i urządzeń małej architektury;
 - d) parkingów samochodowych;
 - e) sieci infrastruktury technicznej.

§ 22. Wyznacza się ustalone na rysunku planu liniami rozgraniczającymi tereny zieleni oznaczone symbolami **1 ZI ÷ 4ZI** z podstawowym przeznaczeniem terenu pod zieleni izolacyjną, od obiektów i urządzeń stwarzających uciążliwość dla zabudowy mieszkalnej.

§ 23. 1. Wyznacza się ustalone na rysunku planu liniami rozgraniczającymi tereny zieleni oznaczone symbolami **1 ZN ÷ 35 ZN** z podstawowym przeznaczeniem terenu pod zieleni nie urządzoną.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 dopuszcza się realizację:
 - a) ścieżek rowerowych i spacerowych;
 - b) urządzeń rekreacyjnych;
 - c) obiektów i urządzeń małej architektury;
 - d) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
 - e) ustala się możliwość rolniczego użytkowania terenów;
3. **Na terenie 26 ZN dopuszcza się realizację OZE w formie paneli fotowoltaicznych o mocy do 1MW lub większej zgodnie z przepisami odrębnymi.**

§ 24. 1. Wyznacza się ustalony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi tereny zieleni oznaczone symbolami **1 ZCz ÷ 3 ZCz** z podstawowym przeznaczeniem terenu pod cmentarze zabytkowe zamknięte.

2. **Od granic cmentarzy wyznacza się strefy sanitarne o szerokości 50,0m zgodnie z przepisami odrębnymi, w których obowiązuje zakaz realizacji nowej zabudowy mieszkalnej, zakładów produkcji żywności, zakładów żywienia zbiorowego, sklepów spożywczych, magazynów żywności itp.**

§ 25. 1 Wyznacza się ustalone na rysunku planu liniami rozgraniczającymi tereny oznaczone symbolami **1 WS ÷ 9 WS** z podstawowym przeznaczeniem pod wody powierzchniowe, w tym jeziora Skiertąg, cieków

i Rozlewiska Morąskiego. **Projektowany zbiornik wodny 8 WS położony w sąsiedztwie terenów zieleni niskiej (26 ZN) przeznaczony na lokalizację produkcji energii elektrycznej (OZE) przez montaż paneli fotowoltaicznych. Ze względu na położenie w sąsiedztwie terenów zamkniętych MON i możliwość przebiegu infrastruktury telekomunikacyjnej resortu obrony narodowej zachodzi konieczność uzgadniania wszystkich inwestycji położonych na tym terenie, z Regionalnym Centrum Informatyki w Olsztynie. Zabezpieczy to właściwe funkcjonowanie terenów zamkniętych resortu obrony narodowej.**

§ 26. Wyznacza się ustalone na rysunku planu liniami rozgraniczającymi tereny oznaczone symbolami 1TZ, 2TZ, 3TZ, z podstawowym przeznaczeniem pod tereny zamknięte MON. **Wszystkie inwestycje w sąsiedztwie tych terenów ze względu na możliwość przebiegu infrastruktury telekomunikacyjnej resortu obrony narodowej zachodzi konieczność uzgadniania wszystkich inwestycji położonych na tym terenie, z Regionalnym Centrum Informatyki w Olsztynie.**

§ 27. 1. Wyznacza się ustalone na rysunku planu liniami rozgraniczającymi tereny komunikacji oznaczone na rysunku planu symbolami 1 KS ÷ 34 KS z podstawowym przeznaczeniem terenu pod objekty i urządzenia obsługi komunikacji – parkingi samochodowe, stacje paliw, garaże.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 ustala się możliwość realizacji:
 - a) stacji obsługi samochodów (z wyłączeniem obszaru 29 KS, 29 aKS oraz 21KS ;
 - b) stacji paliw płynnych i gazowych (z wyłączeniem obszaru 29 KS, 29aKS oraz 21KS);
 - c) zieleni izolacyjnej i zieleni urządzonej;
3. Wszelkie prace ziemne w rejonie istniejącego parkingu (25a KS) który zlokalizowany jest na terenie byłego cmentarza muszą być poprzedzone rozpoznaniem archeologicznym.

§ 28. 1. Wyznacza się ustalone na rysunku planu liniami rozgraniczającymi tereny zamknięte linii kolejowej nr 220 Olsztyn – Bogaczevo, linia jednotorowa, zelektryfikowana, I-rzędna oznaczonej w planie symbolami 1 KK ÷ 5 KK z podstawowym przeznaczeniem terenu pod objekty i urządzenia kolejowe.

2. Tereny, o których mowa w ust. 1 stanowią tereny zamknięte zgodnie z przepisami szczególnymi, a granica terenów przebiega po skrajnej granicy działek.

§ 29. 1 Wyznacza się ustalone na rysunku planu liniami rozgraniczającymi tereny komunikacji oznaczone symbolami KP z podstawowym przeznaczeniem gruntów pod komunikację pieszą.

§ 30. 1. Wyznacza się ustalone na rysunku planu liniami rozgraniczającymi tereny komunikacji oznaczone symbolami KPK z podstawowym przeznaczeniem terenu pod ciągi pieszo jezdne.

2. Wyznacza się ustalone na rysunku planu liniami rozgraniczającymi tereny komunikacji oznaczone symbolami: KDD, 1 KDL÷13 KDL, 1 KDZ÷12 KDZ i 1 KDG÷3 KDG z podstawowym przeznaczeniem gruntów pod ulice publiczne.
3. Na terenach, o których mowa w ust. 2 dopuszcza się realizację:
 - a) nasypów drogowych związanych z realizacją dróg,
 - b) zatok przystanków autobusowych,
 - c) chodników,
 - d) ścieżek rowerowych,
 - e) ciągów zieleni izolacyjnej,
 - f) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej na warunkach, o których mówią przepisy szczególne.

§ 31.1. Wyznacza się ustalone na rysunku planu liniami rozgraniczającymi teren lądowiska helikopterów oznaczony symbolem KH.

2. dopuszcza się możliwość przesunięcia lądowiska jeżeli będzie to wynikało z warunków geotechnicznych, lub warunków technicznych wynikających ze stref podejścia.

§ 32.1. Wyznacza się ustalony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi teren infrastruktury technicznej oznaczony symbolem 1 IC z podstawowym przeznaczeniem terenu pod obiekt ciepłowni rejonowej.

1. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 dopuszcza się realizację:
 - a) sieci i obiektów infrastruktury technicznej;
 - b) sieci i urządzeń produkcyjnych;
 - c) obiektów i urządzeń magazynów i składów;
 - d) budynków administracyjnych;
 - e) dróg dojazdowych i parkingów;
 - f) zieleni izolacyjnej i zieleni urządzonej.

§ 33. 1. Wyznacza się ustalone na rysunku planu liniami rozgraniczającymi tereny infrastruktury technicznej oznaczone symbolami **1 IW + 3 IW** z podstawowym przeznaczeniem terenu pod ujęcia wody (studnie).

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 dopuszcza się realizację:
- rozbudowy i przebudowy istniejących obiektów;
 - sieci i obiektów infrastruktury technicznej;
 - obiektów administracyjnych;
 - dróg dojazdowych i parkingów.

§ 34. 1. Wyznacza się ustalone na rysunku planu liniami rozgraniczającymi tereny infrastruktury technicznej oznaczone symbolami **IE**, z podstawowym przeznaczeniem terenu pod obiekty elektroenergetyczne GPZ i stacje transformatorowe. Na terenach, o których mowa w ust. 1 dopuszcza się realizację:

- sieci i obiektów infrastruktury technicznej;
- obiektów administracyjnych;
- dróg dojazdowych i parkingów.

§ 35. 1. Wyznacza się ustalone na rysunku planu liniami rozgraniczającymi tereny infrastruktury technicznej oznaczone symbolami **1 IK + 2 IK** z podstawowym przeznaczeniem terenu pod obiekty kanalizacji (oczyszczalnia ścieków i urządzenia z nią związane). Projektowane przepompownie ścieków oznaczone są symbolem **3 IK – 9 IK**.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 dopuszcza się realizację:
- rozbudowy i przebudowy istniejących obiektów;
 - sieci i obiekty infrastruktury technicznej;
 - drogi dojazdowe i parkingi.

§ 36. 1. Wyznacza się ustalone na rysunku planu liniami rozgraniczającymi teren infrastruktury technicznej oznaczony symbolami **1 IG + 3 IG** z podstawowym przeznaczeniem terenu pod obiekty gazownicze stacje redukcyjne.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 dopuszcza się realizację:
- sieci i obiektów infrastruktury technicznej;
 - obiektów administracyjnych
 - dróg dojazdowych i parkingów.

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.

§ 37. 1. Realizacje zabudowy i przekształcenia zagospodarowania przestrzennego terenów muszą uwzględniać wymogi ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.

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

- realizacje nowej zabudowy z uwzględnieniem nawiązania kompozycyjnego do zabudowy istniejącej, która rozwiązaniami architektonicznymi nawiązuje do cech regionalnych;
- realizacje przekształceń terenów z uwzględnieniem istniejącego zagospodarowania oraz kształtowanie atrakcyjnej przestrzeni, w tym przestrzeni publicznej realizowanej w ciągach komunikacyjnych, placach i zespołach zieleni parkowej;
- zakaz realizacji obiektów usługowych w bezpośrednim sąsiedztwie dróg publicznych klasy technicznej: G, Z, L, to jest na chodnikach i ciągach zieleni przy drogach.

3. Ustala się następujące warunki dla projektowanej lub modernizowanej zabudowy, chyba, że ustalenia do wyodrębnionych obszarów stanowią inaczej:

- Dla zabudowy wielorodzinnej **MW** – wysokość budynków do 4 - 5 kondygnacji, w tym użytkowe poddasze.

Dopuszcza się nadbudowę budynków 4-kondygnacyjnych dachem dwuspadowym z użytkowym poddaszem. Dachy dwuspadowe o nachyleniu połaci dachowych ok. 35 – 45⁰, lub mansardowe o nachyleniu połaci wg indywidualnych rozwiązań. Pokrycie dachów w kolorze ceglastym lub czerwonym z możliwością zastosowania dachówek ceramicznych, cementowych, bitumicznych oraz blachy dachówko podobnej.

- Dla zabudowy jednorodzinnej oraz zagrodowej **MN i MR** wysokość budynków do 2 – 3 kondygnacji, w tym użytkowe poddasze. Dachy dwuspadowe o nachyleniu połaci dachowych ok. 30 – 45⁰, lub mansardowe o nachyleniu połaci wg indywidualnych rozwiązań. Pokrycie dachów w kolorze ceglastym lub czerwonym z

możliwością zastosowania dachówek ceramicznych, cementowych, bitumicznych oraz blachy dachówko podobnej. **Wielkość nowych wydzielanych działek określona jest w zabudowie jednorodzinnej na minimum ok. 1000m²** (z tolerancją do 20%), **w zabudowie zagrodowej minimum 2000m²**(z tolerancją do 20%). Plan przyjmuje istniejące działki, które do zabudowy muszą spełniać wymogi określone w odrębnych ustawach i przepisach szczególnych (prawo budowlane). Dopuszcza się nadbudowę istniejących budynków z płaskimi dachami, dachem dwuspadowym z możliwością użytkowego poddasza. Dachy dwuspadowe o nachyleniu połaci dachowych ok. 30 – 45°. **Plan dopuszcza możliwość rozbudowy budynków w istniejącej zabudowie na wąskich działkach w odległości mniejszej niż 4m od granicy, przy zachowaniu przepisów odrębnych (prawo budowlane)**

- Dla zabudowy usługowej **U, UO, UH**, budynki do 4 kondygnacji w tym użytkowe poddasze. Dachy dwuspadowe o nachyleniu połaci dachowych ok. 30 – 45°, lub mansardowe o nachyleniu połaci wg indywidualnych rozwiązań. Pokrycie dachów w kolorze ceglastym lub czerwonym z możliwością zastosowania dachówek ceramicznych, cementowych, bitumicznych oraz blachy dachówko podobnej. Dopuszcza się nadbudowę istniejących budynków z płaskimi dachami, dachem dwuspadowym z możliwością użytkowego poddasza. Dachy dwuspadowe o nachyleniu połaci dachowych ok. 30 – 45°:

- **Dopuszcza się budowę budynków usługowych z płaskimi dachami w ramach rozbudowy istniejących lub budowy nowych obiektów;**

- **Liczbę miejsc postojowych realizowanych przy urządzeniach usługowych, w ramach wydzielonych terenów w istniejącym zainwestowaniu, można przyjąć w niepełnej wymaganej ilości w przypadku gdy w sąsiedztwie (w odległości do 150m) znajduje się parking ogólnodostępny.**

4. Dla budynków gospodarczych i budynków produkcyjnych warunki muszą posiadać cechy zabudowy regionalnej tj. dachy dwuspadowe, symetryczne, kryte dachówką lub materiałem dachówko podobnym, nachylenie połaci dachowych 10 - 35°;
5. W sąsiedztwie zabudowy mieszkalnej można realizować wyłącznie usługi nieuciążliwe, oraz inne obiekty nie wymagające sporządzenia oceny oddziaływania na środowisko
6. **Dopuszczalny poziom hałasu dla wszystkich rodzajów zabudowy zgodnie z przepisami szczególnymi (Prawo ochrony środowiska i Rozporządzenie Ministra Środowiska t.j. z 2014r z późniejszymi zmianami)**
7. **Ustala się wskaźniki parkingowe do obliczania zapotrzebowania inwestycji na miejsca postojowe dla samochodów osobowych, z wyjątkiem gdy ustalone są inne dla terenów w ustaleniach szczególnych**

| Lp | Rodzaj funkcji | Podstawa odniesienia | Wskaźniki miejsc postojowych | |
|-----|---|--|---|-------|
| | | | Obszary ekstensywnej zabudowy miejskiej | Uwagi |
| | | | Strefa nieograniczonego parkowania | |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
| 1. | Budynki mieszkalne jednorodzinne | 1 mieszkanie | min. 2 | |
| 2. | Budynki mieszkalne wielorodzinne | 1 mieszkanie | min. 1,5 | |
| 3. | Hotele, pensjonaty | 10 łóżek | min. 6 | |
| 4. | Domy dziennego i stałego pobytu dla osób starszych | 15 łóżek | min. 1,3 | |
| 5. | Sklepy o powierzchni sprzedaży do 2000 m², domy towarowe wielokondygnacyjne | 1000 m² pow. sprzedaży | min. 25 | |
| 6. | Restauracje, kawiarnie, bary | 100 miejsc konsumpc. | min. 24 | |
| 7. | Biura, urzędy, poczty, banki | 1000 m² pow. użytkowej | min. 30 | |
| 8. | Przychodnie, gabinety lekarskie, kancelarie adwokackie | 1000 m² pow. użytkowej | min. 30 | |
| 9. | Kościóły, kaplice | 1000 m² pow. użytkowej | min. 12 | |
| 10. | Domy parafialne, domy kultury | 1000 m² pow. użytkowej | min. 8 | |

| | | | | |
|-----|---------------------------------------|---|---------------|--|
| 11. | <i>Przedszkola, żłobki, świetlice</i> | <i>1 oddział</i> | <i>min. 3</i> | |
| 12. | <i>Rzemiosło usługowe</i> | <i>100 m² pow. użytkowej</i> | <i>min. 3</i> | |

8. Dla funkcji nie wymienionych w ust. 6 powyższe wskaźniki stosuje się odpowiednio.

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

Do obszarów, zespołów i obiektów cennych przyrodniczo, o których mowa w ust. 1 zalicza się:

1) **Rozlewisko Morąskie**, które jest terenem objętym prawną formą ochrony przyrody i jest uznane użytkiem ekologicznym rozporządzeniem Nr 153 z dnia 14 czerwca 1996r. Wojewody Olsztyńskiego. Teren użytku stanowi własność komunalną o powierzchni 121,63ha, położony w obrębie Jędrzychówko, na działkach: 402/15, części działki 402/13 i części działki 402/14; **Rozlewisko od strony zainwestowania miasta otoczone jest ciągiem terenów zieleni parkowej oznaczonej w planie symbolami 17 ZP ÷ 20 ZP oraz terenów zieleni nieurządzonej 13 ZN, 13a ZN i 24 ZN. Na terenach parków przy Rozlewisku zlokalizowana jest ścieżka dydaktyczna i dwie wieże widokowe.**

2) **Zespół Przyrodniczo – Krajobrazowy „Jezioro Skiertąg” Ustanowiony Uchwałą Rady Miejskiej w Morągu nr IX/157/19 z dnia 30 sierpnia 2019r. ogłoszona w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko-Mazurskiego z dnia 10 września 2019r poz.4440. Zespół Przyrodniczo – Krajobrazowy „Jezioro Skiertąg” położony jest na działce stanowiącej własność Skarbu Państwa, o nr ewidencyjnym 231/1 obręb Nr 1 m. Morąg. Powierzchnia działki wynosi 89,4763 ha. Na terenie Zespołu Przyrodniczo – Krajobrazowego obowiązują następujące zakazy:**

- niszczenia, uszkodzenia lub przekształcania obiektu lub obszaru;
- wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu, z wyjątkiem prac związanych z zabezpieczeniem przeciwsztormowym lub przeciwpowodziowym albo budową, odbudową, utrzymywaniem, remontem lub naprawą urządzeń wodnych;
- uszkodzenia i zanieczyszczenia gleby;
- dokonywania zmian stosunków wodnych, jeżeli zmiany te nie służą ochronie przyrody albo racjonalnej gospodarce rolnej, leśnej, wodnej lub rybackiej;
- wylewania gnojowicy, z wyjątkiem nawożenia użytkowanych gruntów rolnych;
- zmiany sposobu użytkowania ziemi;
- wydobywania do celów gospodarczych skał, w tym torfu, oraz skamieniałości, w tym kopalnych szczątków roślin i zwierząt, a także minerałów i bursztynu;
- umyślnego zabijania dziko występujących zwierząt, niszczenia nor, lęgówisk zwierzęcych oraz tarlisk i złożonej ikry, z wyjątkiem amatorskiego połowu ryb oraz czynności związanych z racjonalną gospodarką rolną, leśną, rybacką i łowiecką;
- umieszczania tablic reklamowych;

Zakazy, o których mowa w ust. 1, nie dotyczą:

- prac wykonywanych na potrzeby ochrony przyrody po uzgodnieniu z organem ustanawiającym daną formę ochrony przyrody;
 - realizacji inwestycji celu publicznego w przypadku braku rozwiązań alternatywnych, po uzgodnieniu z organem ustanawiającym daną formę ochrony przyrody;
 - zadań z zakresu obronności kraju w przypadku zagrożenia bezpieczeństwa państwa;
 - likwidowania nagłych zagrożeń bezpieczeństwa powszechnego i prowadzenia akcji ratowniczych
- 3) Na terenie opracowania znajduje się pomnik przyrody o numerze rej. 1166, objęty ochroną. Jest to dąb szypułkowy o wys. 20m i obwodzie 497cm rosnący przy ul. Zawiszy;
- 4) Należy chronić tereny zieleni takie jak: zespół zieleni parkowej leśnej położony w północnej części miasta oraz parki miejskie przy ul. Jagiellończyka, Mickiewicza i Żeromskiego,
- 5) Terenów głębokich dolin akumulacyjnych i obniżeń pojeziernych, które się zachowuje w stanie zbliżonym do naturalnego jako **ZN**.

2. Ochrona wartości przyrodniczych to także przestrzeganie następujących zasad:

- a) uciążliwość zagospodarowania musi zawierać się w granicach nieruchomości, a żadna forma zagospodarowania nie może obniżać standardu środowiska, określonego w przepisach szczególnych dla danej kategorii terenu, na położonych poza granicami nieruchomości sąsiadujących obszarach;
- b) wszelkie grunty nie zabudowane i nie utwardzone należy zagospodarować zielenią oraz w maksymalnym stopniu zachować istniejącą zieleń;

- c) dopuszcza się retencjonowanie czystych wód opadowych na terenach zainwestowanych i wykorzystanie ich do nawadniania terenów zieleni.

§ 39. 1. Na terenach przemysłowych i usługowych, poza terenami objętymi ochroną konserwatorską, dopuszcza się stosowanie energii odnawialnej w formie paneli fotowoltaicznych. Na terenach objętych ochroną konserwatorską wyłącznie po uzgodnieniu z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.

§40.1. Dopuszczalny poziom hałasu dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej oraz terenów mieszkalno – usługowych (w tym szpital), zgodnie z przepisami odrębnymi (obowiązujące Rozporządzenie Ministra Środowiska w sprawie wartości dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku).

2. Dopuszczalny poziom hałasu na terenach ze stałym lub czasowym pobytem dzieci zgodnie z przepisami odrębnymi (Prawo ochrony środowiska oraz Rozporządzenie Ministra Środowiska w sprawie wartości dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku)

§ 41. 1. Na terenach strefy ochrony konserwatorskiej „A” ustala się konieczność zapewnienia większym pracom ziemnym nadzoru archeologicznego.

2. Poprzez większe prace ziemne, o których mowa w ust. 1 rozumie się prace związane z realizacją sieci wodociągowej, kanalizacyjnej, gazowniczej, ciepłowniczej, wykopy pod fundamenty obiektów usługowych i produkcyjnych oraz prace związane z budową dróg **KDG i KDZ**.
3. Przed przystąpieniem do prac, o których mowa w ust. 2 inwestor winien zwrócić się do osoby lub instytucji uprawnionej do prowadzenia prac archeologicznych celem zapewnienia specjalistycznych badań.
4. Na terenach oznaczonych w planie symbolami 50 MN, 51 MN i 52 MN oraz przyległych do tych terenów drogach KDD znajduje się stanowisko archeologiczne. Na terenie tym wprowadza się strefę "W" ochrony archeologicznej na której dopuszcza się prowadzenie działalności inwestycyjnej po uzgodnieniu zakresu prac archeologicznych z odpowiednim Wojewódzkim Urzędem Ochrony Zabytków.

§. 42. 1. Ustala się strefę „A” ochrony konserwatorskiej i ochrony archeologicznej, oznaczoną graficznie na rysunku planu, obejmującą tereny o znaczących walorach kulturowych. Strefa ta obejmuje obszar szczególnie wartościowy o zachowanej strukturze przestrzennej do bezwzględnego zachowania. Obowiązuje ochrona historycznej struktury przestrzennej i substancji architektonicznej – bezwzględny priorytet dla wymagań konserwatorskich. Wymóg uzgodnień inwestycji przy obiektach zabytkowych i w sąsiedztwie z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków w Olsztynie.

2. Na terenach położonych w obrębie strefy „A” wzmoczonej ochrony konserwatorskiej i ochrony archeologicznej obowiązują następujące zasady zagospodarowania:

1) w zakresie podziału na bloki urbanistyczne i sposobu ich zabudowy:

- zachowania i utrwalenia historycznej siatki ulic w układzie szachownicowym z koniecznością uporządkowania ich, w szczególności w części północnej obszaru starego miasta;
- wydzielenie bloku zabudowy dla wschodniej pierzei rynku i ukształtowanie zabudowy przyrynkowej na zasadzie pierzei z kształtowaniem elewacji kamienic w układzie szczytowym osi elewacji nowej zabudowy działek;
- zachowanie zarysu średniowiecznych bloków zabudowy – podział zabytkowego zespołu kompozycyjnie na bloki urbanistyczne, z koniecznością uporządkowania zabudowy wewnątrz blokowej i domknięcia poszczególnych bloków;
- obrzeżny - pierzejowy układ zabudowy bloków urbanistycznych;
- zakaz nadbudowy obiektów zabytkowych, zarówno wpisanych do rejestru zabytków jak i posiadających wysokie wartości kulturowe;
- zakaz nadbudowy budynków znajdujących się w pierzejach przyrynkowych;
- wydobycie w elewacjach pierzejowych podziałów odpowiadających cechom historycznych podziałów na posesje;
- wejścia do wnętrz blokowych przez przejścia bramowe;
- tworzenie we wnętrzach blokowych pasaży i dziedzińców lub miejsc zagospodarowanych zielenią; dostępność przejściami lub wjazdami bramowymi na zasadach służebności w zakresie koniecznej dostępności komunikacyjnej;

2) dostępności wewnętrznych dziedzińców i zielonych wnętrz blokowych przejściami lub przejazdami bramowymi na zasadach służebności w zakresie koniecznej dostępności komunikacyjnej;

- 3) jednoczesnej rozbudowy ulic i placów wraz z oświetleniem i przebudową bądź modernizacją oraz realizacją sieci uzbrojenia podziemnego, wraz z uporządkowaniem nawierzchni ciągów jezdnych i pieszych przy zastosowaniu materiałów właściwych dla terenu starego miasta (bruki kamienne, kostka kamienna, materiały imitujące);
- 4) wbudowania wszelkich kubaturowych urządzeń infrastruktury technicznej w budynki, względnie stosowania modułów podziemnych;
- 5) organizowania letnich ogródków kawiarnianych wyłącznie jako przedłużenia sal konsumpcyjnych lokali gastronomicznych;
- 6) niedopuszczania lokalizowania obiektów typu nietrwałego jak wszelkiego rodzaju kiosków, punktów gastronomicznych i targowisk poza terenem do tego wyznaczonym i tylko w okresie letnim;
- 7) niedopuszczania handlu obwoźnego z wyjątkiem incydentalnych związanych z określoną imprezą;
- 8) wprowadzenia wewnątrz starego miasta w rejonie murów obronnych w części zachodniej i północnej zabudowy niskiej (do 2 kondygnacji) opartej jedną ścianą na murach. Od strony zewnętrznej murów elewacje muszą być realizowane z materiałów historycznie uzasadnionych (cegła o odpowiednich wymiarach, kamień w układzie pasmowym). Niedopuszczalne są materiały imitujące.
- 9) poprzedzania wszelkich prac związanych z robotami ziemnymi, ratowniczymi badaniami archeologicznymi o charakterze wykopaliskowym;
- 10) Przy remontach i modernizacjach istniejących obiektów oraz zabudowie uzupełniającej dopuszcza się jedynie materiały tradycyjne, uzasadnione historycznie:
 - pokrycia dachów – dachówka ceramiczna,
 - elewacje – tynki mineralne, drewno, cegła ceramiczna,
 - cokoły – kamień naturalny.

§ 43. 1. Ustala się strefę „B” ochrony konserwatorskiej. Strefa ta obejmuje obszar podlegający rygorom w zakresie utrzymania zasadniczych elementów rozplanowania istniejącej substancji o wartościach kulturowych oraz charakteru i skali nowej zabudowy.

2. W strefie tej obowiązują:

- a) ochrona historycznego układu ulic, placów i parków;
- b) ochrona historycznych podziałów parcelacyjnych bloków;
- c) ochrona historycznej skali zabudowy.

3. W skład strefy „B” wchodzi podstrefy „B1”, w których obowiązują:

- a) ochrona historycznego układu ulic i placów;
- b) ochrona historycznej skali zabudowy.

4. W strefie tej obowiązują następujące zasady zagospodarowania:

- a) nowa zabudowa realizowana w obrębie strefy nie może przekraczać wysokości kalenic obiektów historycznych;
- b) ewentualne rozbudowy obiektów historycznych nie mogą powodować:
 - podwyższenia kalenicy dachu;
 - zmiany kierunku kalenicy dachu;
 - powstania asymetrii połaci dachowych;
 - zmiany profilu szczytu budynku;
 - zmiany wielkości otworów okiennych.

§ 44. 1. Ustala się strefę „E” ochrony ekspozycji oznaczoną graficznie na rysunku planu obejmującą obszar krajobrazu integralnie związanego z zabytkowym zamkiem, murami obronnymi i Pałacem Donów.

2. Na terenie położonym w obrębie strefy „E” ochrony ekspozycji obowiązują następujące zasady zagospodarowania:

- a) rewaloryzacja i pielęgnacja zespołu zieleni parkowej;
- b) wszelkie zmiany zabudowy i zagospodarowania terenów na obszarze strefy wymagają uzgodnień ze Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków oraz z Wojewódzkim Konserwatorem Przyrody.

§ 45. 1. Ustala się zachowanie i ochronę konserwatorską następujących obiektów o charakterze zabytkowym oznaczonych graficznie na rysunku planu:

1) Zespoły zabytkowe objęte ochroną, lub postulowane do objęcia ochroną:

- a) zespół urbanistyczny Starego Miasta w granicach określonych strefą „A” ochrony konserwatorskiej;
- b) istniejąca zabudowa ulic: 11-Listopada, 3 Maja, Mickiewicza, Generała Jana Henryka Dąbrowskiego;
- c) zespół gazowni;
- d) osiedle przy ulicy Żeromskiego;
- e) wszystkie cmentarze łącznie z obecnie nieistniejącymi tzn. przy kościele, przy ul. Generała Jana Henryka Dąbrowskiego.

2) Parki objęte ochroną, lub postulowane do objęcia ochroną:

- a) park przy ul. Jagiellończyka;
- b) ark miejski przy ul. Żeromskiego;
- c) park miejski przy ul. Mickiewicza, do rewaloryzacji, połączenie z fosą miejską i jeziorem.

3) Cmentarze objęte ochroną, lub postulowane do objęcia ochroną:

- a) cmentarz żydowski przy ul. Jagiellończyka;
- b) cmentarz wojenny przy ul. Gen. Jana Henryka Dąbrowskiego;
- c) cmentarz komunalny przy ul. Gen. Jana Henryka Dąbrowskiego;
- d) cmentarz ewangelicki przy ul. Gen. Jana Henryka Dąbrowskiego;

4) Obiekty, które były przeznaczone do bezwzględnej ochrony, w opracowaniu historyczno urbanistycznym dla miasta Morąg, a aktualnie brak jest ich w rejestrze:

- a) Obiekty i zespoły:
- b) Domy przy ul. 3 Maja nr 3, 19
- c) dom przy ul. Dworcowej nr 3
- d) wieża ciśnień przy ul. Kwiatowa, przy cmentarzu komunalnym
- e) wieża ciśnień przy ul. Mazowiecka róg ul. Bema
- f) wieża ciśnień przy ul. Kwiatowa, w zespole zabudowań PKP
- g) dom przy ul. Mickiewicza 21
- h) domy przy ul. Rataja nr 4, 24, 25, 26
- i) domy przy ul. Zamkowa nr 7, 8, 11/13, magazyn 16, 18
- j) dom przy ul. ul. 11-Listopada nr 5
- k) domy przy ul. Wróblewskiego nr 3, 5, 7, 10
- l) domy przy Alei Wojska Polskiego nr 2, 3/5, 4/6, 7/9, 11/13, 14, 15A, 17, 23, 31, 33, 35
- m) domy przy ul. Żeromskiego nr 7A, 7B, 10, 11A, 11B, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 20, 22, 24, 26

2. Wykaz obiektów wpisanych do Rejestru Zabytków Nieruchomych Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków zgodnie z ustawą o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (t.j. Dz. U. z 2020 r. Nr 162, poz. 282 z późn. zm.).

| L.P. | Ulica | Numer | Obiekt | Nr Rejestru | Data Wpisu |
|------|-------------------------|-------|--|-------------|-------------------|
| 1 | | | POZOSTAŁOŚCI GOTYCKICH, MIEJSKICH MURÓW OBRONNYCH | A-583/O | wrzesień 21, 1960 |
| 2 | | | ZAMEK | A-65/O | czerwiec 27, 1953 |
| 3 | | | CMENTARZ ŻYDOWSKI | A-3674/O | styczeń 9, 1992 |
| 4 | | | PARK MIEJSKI | A-3682/O | styczeń 4, 1992 |
| 5 | | | RATUSZ | A-63/O | czerwiec 27, 1953 |
| 6 | | | ZAŁOŻENIE URBANISTYCZNE STAREGO MIASTA | A-582/O | wrzesień 21, 1960 |
| 7 | | | KOŚCIÓŁ ŚW APOSTOŁÓW PIOTRA I PAWŁA | A-64/O | wrzesień 16, 1949 |
| 8 | 11 LISTOPADA | 005 | DOM | A-2594/O | marzec 18, 1987 |
| 9 | 11 LISTOPADA | 018 | MAGAZYN | A-3792/O | marzec 18, 1987 |
| 10 | 3 MAJA | 004 | DOM | A-2579/O | marzec 18, 1987 |
| 11 | 3 MAJA | 009 | DOM | A-2580/O | marzec 18, 1987 |
| 12 | CMENTARZ EWANGELICKI | | KAPLICA CMENTARNA | A-3790/O | marzec 18, 1987 |
| 13 | DĄBROWSKIEGO | 011 | WIEŻA CIŚNIEN | A-2574/O | marzec 18, 1987 |

| | | | | | |
|----|----------------------|-----|--|----------|-------------------|
| 14 | DĄBROWSKIEGO | 054 | MURY SPALONEGO "MAŁEGO ZAMKU" /ZAMEK DOHNÓW/ | A-66/O | czerwiec 27, 1953 |
| 15 | KWIATOWA | 001 | DOM | A-2576/O | marzec 18, 1987 |
| 16 | OSIŃSKIEGO | 001 | DOM | A-2583/O | marzec 18, 1987 |
| 17 | RATAJA | 003 | DOM | A-857/O | sierpień 21, 1968 |
| 18 | RATAJA | 022 | DOM | A-582/O | wrzesień 21, 1960 |
| 19 | RATAJA | 023 | DOM | A-582/O | wrzesień 21, 1960 |
| 20 | REYMONTA | 006 | DOM | A-863/O | czerwiec 20, 1968 |
| 21 | SAMUŁOWSKIEGO | 010 | DOM | A-3794/O | marzec 18, 1987 |
| 22 | SAMUŁOWSKIEGO | 011 | DOM | A-582/O | wrzesień 21, 1960 |
| 23 | SAMUŁOWSKIEGO | 012 | DOM | A-582/O | wrzesień 21, 1960 |
| 24 | SAMUŁOWSKIEGO | 014 | DOM | A-582/O | wrzesień 21, 1960 |
| 25 | SKŁODOWSKIEJ - CURIE | 009 | DOM | A-582/O | wrzesień 21, 1960 |
| 26 | ZAMKOWA | 006 | DOM | A-858/O | sierpień 21, 1968 |
| 27 | ŻEROMSKIEGO | 018 | BUDYNEK ROGATKI MIEJSKIEJ | A-3793/O | marzec 18, 1987 |

3. Każda zmiana sposobu zagospodarowania bezpośredniego otoczenia obiektów, o których mowa w ust. 1 wymaga uzgodnienia ze Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.
4. Ustala się konieczność dokonywania uzgodnień konserwatorskich dla prac budowlanych polegających na przebudowie, rozbudowie lub rozbiórce obiektów wybudowanych przed 1945 rokiem.

§ 46.1. Na terenie gminy i miasta Morąg zlokalizowane są zgodnie z decyzją Ministra Obrony Narodowej Nr 38/MON z dnia 13 marca 2019 roku w sprawie ustalenia terenów zamkniętych - tereny zamknięte resortu obrony narodowej stanowiące kompleksy wojskowe 1TZ, 2TZ, 3TZ. Tereny te są wyłączone z zagospodarowania realizowanego przez Samorząd ponieważ należą do resortu obrony narodowej.

2. Ze względu na przebieg infrastruktury telekomunikacyjnej resortu obrony narodowej w rejonie drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem 11KDL (Aleja Wojska Polskiego) zachodzi konieczność uzgadniania wszystkich inwestycji położonych w sąsiedztwie drogi, z Regionalnym Centrum Informatyki w Olsztynie. Zabezpiecz to właściwe funkcjonowanie terenów zamkniętych resortu obrony narodowej.

Rozdział 4

Przepisy dotyczące wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, terenów przeznaczonych do realizacji celów publicznych, dróg i ulic oraz terenów niezbędnych do wytyczania ścieżek rowerowych.

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

- a) tereny komunikacji oznaczone na rysunku planu symbolami:
 - tereny kolejowe – 1 KK ÷ 5 KK – tereny zamknięte;
 - tereny parkingów i obsługi komunikacji 1 KS ÷ 34 KS
 - drogi publiczne klasy „G” (Główne) – 1KDG ÷ 3KDG;
 - drogi publiczne klasy „Z” (Zbiorcze) – 1 KDZ ÷ 12KDZ;
 - drogi publiczne klasy „L” (Lokalne) - 1 KDL ÷ 13 KDL;
 - ulice dojazdowe wewnętrzne – KDD;
 - ciągi pieszo – jezdne – KPK;
 - ciągi piesze – KP;
 - wyznaczone w rysunku planu ścieżki rowerowe.
- b) tereny usług oznaczone na rysunku planu symbolami 1 UO÷11 UO oraz 1 UZ, 2 UZ, 1US÷7US, 1U ÷50U;
- c) tereny zieleni cmentarzy oznaczone na rysunku planu symbolami 1 ZCz ÷ 3 ZCz;
- d) **tereny zieleni parkowej oznaczone na rysunku planu symbolami 1 ZP÷ 22 ZP; w tym tereny parków wokół Rozlewiska Morąskiego 17 ZP ÷ 20 ZP oraz ciągów zieleni nieurządzonej 13ZN, 13a ZN i 24 ZN. Na terenie parków zlokalizowanych w sąsiedztwie Rozlewiska Morąskiego znajduje się ścieżka dydaktyczna oraz dwie wieże widokowe;**
- e) tereny wód powierzchniowych oznaczone na rysunku planu symbolami 1 WS÷9 WS oraz tereny urządzeń i obiektów zamkniętych oznaczone na rysunku planu symbolami 1TZ; 2TZ; 3TZ;

- f) teren lądowiska helikopterów sanitarnych oznaczony symbolem **KH**;
- 2. Ustala się możliwość przebudowy istniejących wież nad Rozlewiskiem, oraz możliwość realizacji obiektów małej architektury w ciągu ścieżki dydaktycznej o cechach architektury nawiązującej do zabytków w mieście.**
3. Ustala się możliwość przejęcia terenów, o których mowa w ust. 1 na własność Gminy Morąg zgodnie z przepisami szczególnymi.
4. Ustala się możliwość przejęcia na własność Gminy Morąg terenów wyznaczonych dla realizacji ścieżek rowerowych pod warunkiem, że ich minimalna szerokość wyniesie 2,0m.
5. Na terenie planu dopuszcza się realizację inwestycji celu publicznego zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

§ 48. 1. Ustala się konieczność realizacji ścieżek rowerowych, chodników oraz pasów zieleni oddzielonych od jezdni na projektowanej drodze oznaczonej na rysunku planu symbolami **2 KDG** – po obu stronach jezdni droga powinna być zrealizowana w charakterze bulwaru spacerowego.

2. Skrzyżowania ścieżek rowerowych z drogami wykonane zostaną jako wydzielone pasy przy przejściach dla pieszych.

Rozdział 5

Przepisy dotyczące szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazów zabudowy, a także przepisy dotyczące zorganizowanej działalności inwestycyjnej, rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej.

§ 49. Ustala się następujące szczególne warunki zagospodarowania terenów:

1. na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami **1 ZN + 34 ZN** obowiązuje zakaz realizacji obiektów kubaturowych, dopuszcza się natomiast powiększanie zabudowanych działek przyległych do terenów oznaczonych symbolem **ZN** kosztem tych terenów ale wyłącznie na tereny zielone w działkach. Wyjątek stanowią tereny **ZN** na których dopuszcza się zabudowę w ustaleniach szczegółowych (w Rozdziale 7)
2. **na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami 1 ZI ÷ 4 ZI projektuje się zieleni izolacyjną, której zadaniem jest zmniejszenie uciążliwości terenów sąsiadujących z zabudową mieszkalną. Tereny 1 ZI i 2 ZI stanowią izolację akustyczną od terenów kolejowych. Tereny 3ZI i 4ZI stanowią izolację przestrzenną i akustyczną od terenów zamkniętych MON. Teren zieleni izolacyjnej stanowią 15 – 25-metrowy pas roślinności piętra wysokiego i średniego w formie zwartej na całej przestrzeni pasa. Na terenie zieleni izolacyjnej obowiązuje zakaz realizacji obiektów budowlanych.**
5. na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami **1 P + 20 P** ustala się, że uciążliwość oddziaływania na środowisko obiektów i urządzeń zlokalizowanych na tych terenach stwierdzona w ocenie oddziaływania na środowisko nie może wykraczać poza tereny oznaczone na rysunku planu symbolami **1 P ÷ 20 P**. **Na terenach oznaczonych 1 P – 20 P obowiązuje zakaz magazynowania odpadów niebezpiecznych. Na terenie miasta Morąg wyklucza się lokalizację zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej.**
6. **W sąsiedztwie zabudowy mieszkalnej dopuszczalny poziom hałasu jak dla terenów mieszkaniowych zgodnie z przepisami odrębnymi z wyjątkiem terenów oddzielonych zielenią izolacyjną od zabudowy przemysłowej (Prawo ochrony środowiska i Rozporządzenie Ministra Środowiska)**

§ 50. 1. Ustala się obszar rewitalizacji na terenach położonych w strefie „A” ochrony konserwatorskiej.

2. Rewitalizacja terenów, o których mowa w ust. 1 polegać ma na uporządkowaniu przestrzeni, poprawie warunków życia mieszkańców, zwiększeniu intensywności istniejącej zabudowy przez realizację uzupełnień w zabytkowym układzie urbanistycznym oraz na zwiększeniu udziału powierzchni usług w obrębie poszczególnych nieruchomości. Zadaniem planu rewitalizacji powinna być kompleksowa koncepcja układu komunikacji samochodowej, układu ciągów pieszych oraz kompleksowe uporządkowanie funkcjonalno-przestrzenne istniejącej zabudowy odpowiednio do funkcji i roli tego obszaru, w tym ukształtowanie ciągłego układu przestrzeni publicznych o wartościach kulturowych.
3. Każda inwestycja polegająca na rozbudowie, przebudowie lub nadbudowie istniejących obiektów prowadzona na terenach, o których mowa w ust. 1 wymaga dostosowania tych obiektów i zagospodarowania terenów nieruchomości, na których są zlokalizowane do przepisów zawartych w rozdziale 3 i 7 tekstu planu.

Rozdział 6

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

§ 51. 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 jezdnych oznaczonych na rysunku planu:

1) dla ulic leżących w ciągach dróg wojewódzkich:

a) droga nr 527 Rychliki – Morąg - Olsztyn

- 8 KDZ - 20,0m
- 7 KDZ - 20,0m
- 5KDL -12,0m
- 10 KDZ -20,0m
- 2KDG -25,0m (odcinek nowoprojektowany)
- 1 KDG -20,0 - 25,0m

b) droga nr 519 St. Dziergoń – Małdyty – Morąg

- 3 KDG -15,0 – 25,0m

c) droga nr 528 Orneta – Morąg

- 7 KDZ - 20,0m

2) ulice leżące w ciągach dróg powiatowych:

- 2 KDZ - 15,0 -20,0m
- 2 KDL - 15,0m
- 8 KDL - 15,0m
- 11KDL - 12,0-15,0m

3) projektowana zmiana kategorii ulic wojewódzkich – na powiatowe:

- 9 KDZ - 20,0m

4) pozostałe podstawowe ulice oznaczone:

- symbolem 6 KDZ - 15,0m
- symbolem 5 KDZ - 20,0m
- symbolem 11KDZ - 25,0m
- symbolem 1 KDZ - 25,0m
- symbolem 3 KDZ - 25,0m
- symbolem 4 KDZ - 25,0m
- symbolem 12 KDZ - 25,0m
- symbolami 1,3,4,6,7,9,10,12 KDL - 15,0m – 20,0m

5) ulice uzupełniające (dojazdowe) oraz ciągi pieszo-jezdne:

- symbolami KDD - 8,0-15,0m
- symbolami KPK - 6,0m

2. Ustala się minimalne szerokości jezdni dla dróg oznaczonych symbolem:

- a) symbolem KDG - 7,0m
- c) symbolami 1 KDZ+12 KDZ - 7,0m
- d) symbolami 1 KDL+13 KDL - 6,0m
- f) symbolami KDD - 5,5m

g) dla ciągów pieszo-jezdnych oznaczonych na rysunku planu symbolami KPK - 5,0m

3. Ustala się minimalne szerokości nawierzchni dla ścieżki rowerowej międzyregionalnej oraz ścieżek lokalnych:

- dwukierunkowa – 2,0m
- jednokierunkowa – 1,5m
- przy łączeniu z ruchem pieszym – 2,5m

4. W przypadku położenia terenu w sąsiedztwie dróg wyższej i niższej klasy, ustala się podstawową zasadę realizowania obsługi komunikacyjnej z dróg niższej klasy.

5. Projektuje się nieprzekraczalne linie zabudowy od dróg klasy D (KDD) i L (KDL) -6m od granicy działki, dla dróg wyższych klas tj. KDG – 10,0 i KDZ w odległości 8m od granicy działki. Odległości te mogą być zmienione w ustaleniach szczegółowych i rysunku planu.

6. Wrysowane w planie schematy szczegółowych rozwiązań skrzyżowań mogą ulec niewielkim korektom w projektach technicznych, przy zachowaniu zarezerwowanych w planie terenów w liniach rozgraniczających ulic.

7. Ustala się granice terenu zamkniętego kolei (KK) jako wyłączzonego na mocy ustawy z opracowania.

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

zaopatrzenie w wodę poprzez sieć miejską z dwóch wydajnych komunalnych ujęć wody:

a) komunalne ujęcia wody:

- ujęcie wody przy ul. Gen. Jana Henryka Dąbrowskiego. Jest to ujęcie wody zlokalizowane w południowo-zachodniej części miasta, składa się z 5 studni i Stacji Uzdatniania Wody. Ujęcie posiada zatwierdzone zasoby wód podziemnych w kat. "B" w wysokości $Q=205\text{m}^3/\text{h}$. Woda ujmowana jest z utworów plejstoceńskich. Posiada znaczne rezerwy;
- ujęcie wody Maliniak. Jest to ujęcie zlokalizowane poza miastem (w kierunku wschodnim) w pobliżu wsi Maliniak. Ujęcie posiada zatwierdzone zasoby wód podziemnych w kat."B" w wysokości $Q=300\text{m}^3/\text{h}$ przy $S=24\text{m}$. Posiada Stację Uzdatniania Wody. Ujęcie posiada rezerwy

b) zakładowe ujęcia wody

- w mieście część użytkowników posiada własne zakładowe ujęcia wody pracujące jako podstawowe źródła wody dla zakładu. Generalnie zakłady te korzystają z wody pobieranej z ujęć własnych, a awaryjnie z sieci miejskiej.
- własne ujęcia wody posiadają:
- szpital – 2 studnie głębinowe
- zakład Mleczarski – 2 studnie wiercone o łącznej wydajności $55\text{m}^3/\text{h}$
- jednostka wojskowa – 1 studnia wiercona

2. dopuszcza się realizację nowych ujęć wody w szczególnych przypadkach dla zakładów o produkcji wodochłonnej, dla których sieć miejska jest nie wystarczająca;

3. utrzymuje się przebieg istniejących głównych sieci magistralnych przez tereny objęte planem;

4. projektowaną sieć wodociągową należy prowadzić:

- w liniach rozgraniczających istniejących i projektowanych dróg i ulic,
- w przebiegu sieci należy dążyć do realizacji sieci wodociągowej rozdzielczej w systemie pierścieniowo-rozgałęźnym,
- dopuszcza się przebieg projektowanej sieci przez tereny wyznaczone pod zabudowę mieszkaniową, usługową oraz produkcyjną i składową oraz związana z inwestycjami rolniczymi.

5. Na projektowanej sieci należy przewidzieć zamontowanie armatury przeciwpożarowej (np. zasuwy, hydranty przeciwpożarowe) w ilościach wynikających z obowiązujących przepisów.

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

1) rozdzielczy system kanalizacji z odprowadzeniami:

- ścieków bytowych poprzez kanalizację sanitarną grawitacyjną i tłoczną przechodzącą przez tereny objęte planem i odprowadzającą ścieki na oczyszczalnię ścieków oznaczoną w planie **1IK**, która została rozbudowana.

Wykonana w 2017 roku analiza po realizacyjna z określeniem oddziaływania na tereny przyległe w zakresie oceny skuteczności zastosowanych rozwiązań mających na celu określenie uciążliwości inwestycji dla zabudowy mieszkalnej istniejącej i projektowanej w niedalekim sąsiedztwie od oczyszczalni. „ Z przeprowadzonych pomiarów emisja substancji odorujących jest bardzo niska tj. rzędu od $0,00003\text{ kg/h}$ do $0,00127\text{ kg/h}$. Tak znikoma emisja dzięki zastosowaniu filtrów nie spowoduje uciążliwości zapachowej w otoczeniu instalacji”. Podobnie sytuacja jest w dziedzinie akustyki „Emisja hałasu z terenu zakładu nie powoduje przekroczenia dopuszczalnych poziomów hałasu na terenach chronionych akustycznie”.

- wód opadowych i roztopowych do kilku niezależnych systemów kanalizacji deszczowej do kanałów otwartych istniejącego rozlewiska przy Morągu. Na wylotach istniejących i projektowanych sieciach kanalizacji deszczowej należy zainstalować separatory szlamu, piasku i substancji ropopochodnych

2) utrzymuje się przebiegi kanalizacji:

- sanitarnej istniejącej przez tereny objęte planem
- kanalizacji deszczowej istniejącej przez tereny objęte planem

- utrzymuje się lokalizację istniejącej przepompowni głównej oznaczonej w planie symbolem **2IK**
- 2. Projektuje się przebiegi kanalizacji sanitarnej grawitacyjnej i tłocznej oraz sieć kanalizacji deszczowej przez tereny: **MN, MW, UM, UR, ZP, ZN, MR, RM, U, R**
- 3. Projektuje się 7 zbiorczych przepompowni ścieków na terenach projektowanych do zainwestowania.

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

- utrzymuje się kierunek północny zaopatrzenia miasta w gaz wysokiego ciśnienia gazociągiem DN 100mm
- utrzymuje się lokalizację stacji redukcyjno-pomiarowej I^o o przepustowości 1600m³/h na terenie o symbolu **2 IG** wraz ze strefą o której mówią przepisy szczególne,
- utrzymuje się lokalizację stacji redukcyjno-pomiarowej II^o o przepustowości 3000m³/h na terenie o symbolu **1 IG** wraz ze strefą o której mówią przepisy szczególne,
- przebieg gazociągu wysokiego ciśnienia przez tereny oznaczone na rysunku planu wzdłuż ulic: Jagiellończyka, 3-go Maja, ul. Zawiszy
- utrzymuje się przebieg gazociągów rozdzielczych przez tereny w obrębie planu

2. Przewiduje się zaopatrzenie w gaz południową część miasta poprzez projektowaną stację redukcyjną drugiego stopnia o symbolu **3IG**, do której gaz będzie doprowadzony z kierunku stacji redukcyjnej przy ul. Zawiszy gazociągiem średniego ciśnienia. Z powyższej stacji redukcyjnej gaz będzie doprowadzony do projektowanego osiedla przy ul. Zygmunta Wróblewskiego i osiedla Kolonia Warszawska. Należy dążyć do spierścieniowania tej sieci z siecią gazową niskiego ciśnienia w ul. Henryka Sienkiewicza.

3. Dla sieci projektowych należy stosować strefę kontrolowaną zgodną z obowiązującymi przepisami.

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

- dostawę ciepła z ciepłowni rejonowej siecią zdalczą w obrębie obecnego zainwestowania zaopatrywanego w ciepło z w/w źródła;
- utrzymuje się istniejące przebiegi sieci ciepłowniczej zdalczynnej.

2. Dopuszcza się zaopatrzenie w ciepło z kotłowni rejonowej projektowanej zabudowy wielorodzinnej.

3. Ustala się utrzymanie istniejących źródeł ciepła posiadających kotłownie niskoemisyjne.

4. Dopuszcza się zaopatrzenie w ciepło projektowanej zabudowy jednorodzinnej z indywidualnych kotłowni gazowych lub olejowych, również ze wspomaganie energią odnawialną.

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

§ 56. 1. W zakresie elektroenergetyki i telekomunikacji:

2. utrzymuje się przebieg napowietrznych linii 110 kV z uwzględnieniem pasa terenu ochrony funkcyjnej linii o szerokości 18,5m w obie strony od osi linii WN 110kV na wyznaczonych terenach

3. utrzymuje się lokalizację węzłowej stacji wysokiego napięcia 110 kV na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1IE**,

4. z zastrzeżeniem pkt. 5 utrzymuje się przebieg linii napowietrznych 15 kV, 0,4kV z uwzględnieniem pasa terenu ochrony funkcyjnej linii o szerokości 7m w obie strony od osi linii SN 15kV oraz o szerokości 1m w obie strony od osi linii na wyznaczonych w planie terenach.

5. z chwilą realizacji linii kablowej średniego napięcia odpowiadające im odcinki linii napowietrznej, o których mowa w pkt. 4. Z uwzględnieniem pasa terenu ochrony funkcyjnej ulegają likwidacji, - w przypadku konieczności przebudowy urządzeń warunki techniczne przebudowy zostaną wydane po wystąpieniu Wnioskodawcy do ENERGA - OPERATOR SA z wnioskiem o podanie warunków przebudowy kolizji.napowietrznej. Koszty przebudowy ponosi wnioskodawca.

6. utrzymuje się lokalizację stacji transformatorowych 15/0,4 kV na terenach o symbolach IE

7. projektuje się:

a) lokalizację nowych stacji transformatorowych oraz wymianę jednostek na urządzenia o większej mocy zgodnie z projektem:

- stacje transformatorowe dla obiektów produkcyjnych abonenckie z lokalizacją węzłów rozdzielczych 15/15 kV w bezpośrednim sąsiedztwie pasa drogowego (**dotyczy wyznaczonego terenu z symbolem IE**)
- stacje transformatorowe w obszarach zabudowy mieszkaniowej jedno i wielorodzinnej jako kontenerowe lub kompaktowe zlokalizowane na wydzielonych działkach o wymiarach 5 x 5 m w sąsiedztwie pasa drogowego (**dotyczy wyznaczonego terenu z symbolem IE**)

b) połączenia liniowe sieci rozdzielczej SN 15 kV pomiędzy projektowanymi węzłami rozdzielczymi 15/15 kV i stacją transformatorowymi 15/0,4 kV w pasach drogowych istniejących i projektowanych ulic zgodnie z rysunkiem planu

8) utrzymuje się istniejącą sieć telekomunikacyjną na terenie objętym planem, z możliwością jej rozbudowy w miarę potrzeb. Nową sieć należy lokalizować w liniach rozgraniczających ulic i ciągów pieszych.

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.

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

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

§ 59. 1. Dla terenów usług, terenów mieszkaniowych oraz terenów obiektów produkcyjnych ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu.

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

§ 60. 1. Dla terenów mieszkaniowych zabudowy wielorodzinnej oznaczonych na rysunku planu symbolami **25 MW – 30 MW**, położonej w strefie ochrony konserwatorskiej „A” nowa uzupełniająca zabudowa zlokalizowana będzie w obrębie obowiązujących (istniejących) linii zabudowy, zgodnie z zasadami ustalonymi w rozdziale 3.

2. Miejsca parkingowe związane z ruchem turystycznym zlokalizowane są poza terenem Starego Miasta na terenie **23 KS**.

§ 61. 1. Dla terenów mieszkaniowych zabudowy wielorodzinnej oznaczonych na rysunku planu symbolami **1 MW ÷ 6MW; 6aMW; 6bMW ÷ 9 MW, 12 MW – 23 MW, 32 MW – 33 MW, 41 MW** położonej w strefie ochrony konserwatorskiej „B” nowa uzupełniająca zabudowa zlokalizowana będzie w obrębie nieprzekraczalnych istniejących linii zabudowy.

2. Ilość miejsc parkingowych wynosić będzie minimum:

- 1,0 miejsce na 1 mieszkanie;
- 1 miejsce na 25m² powierzchni całkowitej obiektów usługowych zlokalizowanych na działce.

3. Udział zieleni urządzonej wynosić powinien minimum 20% powierzchni działki przeznaczonej do inwestycji.

4. Realizacja dachów dwupołaciowych o symetrycznych kątach spadku połaci dachowych 30⁰÷45⁰. **Dopuszcza się stosowanie dachów wielospadowych z zaznaczoną kalenicą główną, w tym wypadku nachylenie dachu 15 - 45⁰.**

5. Zastosowanie pokrycia dachów w kolorze ceglastym lub czerwonym z możliwością zastosowania dachówek ceramicznych, cementowych, bitumicznych.

6. Wysokość budynków mieszkalnych wielorodzinnych do 4 kondygnacji w tym użytkowe poddasze.

7. Wskaźnik intensywności zabudowy minimalny 0,2 maksymalny 1,6.

8. Na terenie 17MW w zabudowie szeregowej na wąskich działkach dopuszcza się rozbudowę i nadbudowę istniejących budynków w odległości 1,5m od granicy działki z zachowaniem warunków wynikających z przepisów odrębnych (prawo budowlane).

9. Budynek gospodarczy realizowany zamiast piwnic na terenie 18MW o wysokości do 2 kondygnacji, w tym użytkowe poddasze z warunkami architektonicznymi określonymi w ust. 4 i 5.

10. Na terenie 33MW dopuszcza się uzupełnienie i rozbudowę zespołu garaży, dopuszcza się zabudowę na granicy działki.

§ 62. 1. Dla terenów mieszkaniowych zabudowy wielorodzinnej oznaczonych na rysunku planu symbolami: **częściowo 24 MW, 37 MW, częściowo 39 MW, częściowo 40 MW, 43 MW**, położonej w strefie ochrony konserwatorskiej „B1” nowa uzupełniająca zabudowa zlokalizowana będzie w obrębie nieprzekraczalnych istniejących linii zabudowy.

2. Ilość miejsc parkingowych wynosić będzie minimum:

- 2 miejsca na 1 mieszkanie,
- 1 miejsce na 25 m² powierzchni całkowitej obiektów usługowych zlokalizowanych na działce.

3. Udział powierzchni biologicznie czynnej - co najmniej 25 % powierzchni terenu działki.

4. Realizacja dachów dwupołaciowych o symetrycznych kątach spadku połaci dachowych 30° - 45° . Dopuszcza się stosowanie dachów mansardowych, w tym wypadku nachylenie dachu według indywidualnych rozwiązań.
5. Zastosowanie pokrycia dachów w kolorze ceglastym lub czerwonym z możliwością zastosowania dachówek ceramicznych, cementowych, bitumicznych.
6. Wysokość budynków mieszkalnych wielorodzinnych do 4 kondygnacji w tym użytkowe poddasze.
7. Wskaźnik intensywności zabudowy należy kształtować w granicach minimalny 0,4 maksymalny 1,6.

§ 63.1 Dla terenów mieszkaniowych zabudowy wielorodzinnej oznaczonych na rysunku planu symbolami: **31 MW, 47 MW, 64MW, 65MW, 66MW, 57MW** położonej w strefie ochrony ekspozycji „E” modernizacja i uzupełnienie zabudowy może być realizowane przy zachowaniu następujących warunków:

- a) wysokość zabudowy do 3 kondygnacji, w tym użytkowe poddasze;
 - b) wysokość budynku od poziomu wejścia do kalenicy nie może przekroczyć 9m.
2. Nowa zabudowa zlokalizowana będzie w obrębie nieprzekraczalnych istniejących linii zabudowy.
 3. Ilość miejsc parkingowych wynosić będzie minimum:
 - a) 1,5 miejsca na 1 mieszkanie,
 - b) 1 miejsce na 25 m² powierzchni całkowitej obiektów usługowych zlokalizowanych na działce.
 4. Minimalny wskaźnik intensywności zabudowy 0,4 , maksymalny 1,6, a udział powierzchni biologicznie czynnej - co najmniej 35 % powierzchni terenu.
 5. Realizacja dachów dwupołaciowych o symetrycznych kątach spadku połaci dachowych 30° - 45° .
 6. Zastosowanie pokrycia dachów w kolorze ceglastym lub czerwonym z możliwością zastosowania dachówek ceramicznych, cementowych, bitumicznych.
 7. **Na terenie 64MW i 57 MW dopuszcza się realizację zabudowy szeregowej o wysokości do 3 kondygnacji w tym użytkowe poddasze. Wysokość budynku nie może przekroczyć 11m. Układ kalenic równoległy do drogi nr 527 Morąg-Olsztyn Pozostałe warunki jak w poprzednich punktach ustaleń: (3,4,5,6,);**

8. Na terenie 35 ZN położonym w sąsiedztwie terenu 64MW dopuszcza się lokalizację placów zabaw dla dzieci oraz budynków związanych ze sportem (siłownie, kluby fitness) itp.

§ 64.1 Dla terenów mieszkaniowych zabudowy wielorodzinnej oznaczonych na rysunku planu symbolami: **10 MW, częściowo 24 MW, 34MW – 36 MW, 38 MW, częściowo 39MW, częściowo 40MW, 42 MW, 44 MW – 46 MW, 49 MW – 52 MW**, położonej poza strefami ochrony konserwatorskiej modernizacja istniejącej zabudowy i uzupełnienie zabudowy może być realizowane przy zachowaniu następujących warunków:

2. Nowa zabudowa zlokalizowana będzie w obrębie nieprzekraczalnych istniejących linii zabudowy,
3. Ilość miejsc parkingowych wynosić powinna minimum:
 - a) 1,5 miejsca na 1 mieszkanie,
 - b) 1 miejsce na 25m² powierzchni całkowitej obiektów usługowych zlokalizowanych na działce,
4. Plan przyjmuje istniejące zespoły garaży z koniecznością zachowania odległości wynikających z obowiązujących w tym zakresie przepisów.
5. Udział powierzchni biologicznie czynnej - co najmniej 35 % powierzchni terenu minimalny wskaźnik zabudowy 1,3 maksymalny 1,6.
6. Realizacja dachów dwupołaciowych o symetrycznych kątach spadku połaci dachowych 30° – 45° . Dopuszcza się stosowanie dachów mansardowych, w tym wypadku nachylenie dachu według indywidualnych rozwiązań
7. Zastosowanie pokrycia dachów w kolorze ceglastym lub czerwonym z możliwością zastosowania dachówek ceramicznych, cementowych, bitumicznych oraz blachy dachówko podobnej.
8. Wysokość budynków mieszkalnych wielorodzinnych do 4 kondygnacji w tym użytkowe poddasze.
9. **Plan dopuszcza nadbudowę budynków z dachami płaskimi - dachami dwuspadowymi lub mansardowymi z wykorzystaniem poddasza na cele mieszkalne. W przypadku zespołu zabudowy usługowej z dachami płaskimi dopuszcza się nadbudowę także z dachem płaskim. Pozostałe warunki jak w ust. 1 – 6 niniejszych ustaleń.**

§ 65.1 Dla terenów mieszkaniowych zabudowy wielorodzinnej oznaczonych na rysunku planu symbolami: **46a MW, 48 MW, 53 MW, 61MW, 62MW, 11MW, 54MW, 59 MW, 60MW, 63MW** położonej poza strefami ochrony konserwatorskiej nowa zabudowa zlokalizowana będzie w obrębie nieprzekraczalnych linii zabudowy.

2. Ilość miejsc parkingowych wynosić będzie minimum:
 - a) 1,5 miejsca na 1 mieszkanie;
 - b) 1 miejsce na 25 m² powierzchni całkowitej obiektów usługowych zlokalizowanych na działce.

3. Udział powierzchni biologicznie czynnej – co najmniej 35% powierzchni terenu.
4. Realizacja dachów dwupołaciowych o symetrycznych kątach spadku połaci dachowych 30° – 45° lub wielospadowych z zaznaczoną kalenicą główną o nachyleniu połaci dachowych 15 - 45°.
5. Zastosowanie pokrycia dachów w kolorze ceglastym lub czerwonym brązowym, grafitowym, z możliwością zastosowania dachówek ceramicznych, cementowych, bitumicznych oraz blachy dachówko podobnej.
6. wysokość budynków mieszkalnych wielorodzinnych do 4 kondygnacji w tym użytkowe poddasze, minimalny wskaźnik intensywności zabudowy 0,6 maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy 1,6.
7. Dla terenu **46a MW** ustala się możliwość realizacji jednego szeregu zabudowy jednorodzinnej szeregowej od strony terenu **77 MN**:
 - a) zabudowa nie może przekraczać wysokości 11,0 m licząc od poziomu terenu do linii kalenicy dachu, przy czym linia oparcia głównych połaci dachu na ścianach zewnętrznych nie może być usytuowana wyżej niż 7,0m od poziomu terenu;
 - b) realizacja dachów dwupołaciowych o symetrycznych kątach spadku połaci dachowych 30°±45°;
 - c) zastosowanie pokrycia dachów w kolorze ceglastym lub czerwonym brązowym, grafitowym, z możliwością zastosowania dachówek ceramicznych, cementowych, bitumicznych oraz blachy dachówko podobnej;
 - d) możliwość realizacji pełnego lub częściowego podpiwniczenia budynków lub możliwość ich realizacji bez podpiwniczenia;
 - e) wysokość budynków do 3 kondygnacji, w tym poddasze użytkowe.
8. **Dla terenu 53 MW dopuszcza się możliwość realizacji budynku o wysokości do 8 kondygnacji. Ustala się konieczność realizacji podziemnych hal garażowych. Dopuszcza się możliwość realizacji dachu płaskiego lub „zielonego”(z zielenią). Minimalna intensywność zabudowy 0,6 maksymalna 2,1. Konieczność zabezpieczenia dodatkowych miejsc postojowych w sąsiedztwie budynku.**
9. **Dla terenów 11 MW dopuszcza się możliwość realizacji zabudowy szeregowej o wysokości do 3 kondygnacji nadziemnych, w tym użytkowe poddasze, oraz wysokości do 11,0m. Projektowane pasy 15 - 25m zieleni izolacyjnej zabezpieczą zabudowę przed dźwiękami z terenów zamkniętych.**
 - a) **dachy budynków dwuspadowe, symetryczne o nachyleniu połaci dachowych do 45°, kryte dachówką ceramiczną lub materiałem dachówko podobnym w odcieniu czerwieni, brązu;**
 - b) **na terenie dopuszcza się lokalizację usług związanych z obsługą ludności (sklep, fryzjer, itp.) w budynkach jednokondygnacyjnych;**
 - c) **w sąsiedztwie zabudowy mieszkaniowej należy wyznaczyć parkingi w ilości 1,5 miejsca na mieszkanie oraz 1 miejsce na 25m² powierzchni całkowitej obiektów usługowych;**
 - d) **intensywność zabudowy minimalna 0,1, maksymalna 1,1;**
 - e) **z uwagi na możliwość wystąpienia infrastruktury telekomunikacyjnej MON inwestycja wymaga uzgodnienia z Regionalnym Centrum Informatyki w Olsztynie. Warunki architektoniczne jak w ust. 8 ustaleń.**

§ 66. 1. Dla terenów zabudowy usługowo mieszkalnej oznaczonej na rysunku planu symbolami: częściowo **13 UM – 18 UM, 29 UM – 32 UM** położonej w strefie ochrony konserwatorskiej „A” nowa uzupełniająca zabudowa zlokalizowana będzie w obrębie obowiązujących (istniejących) linii zabudowy.

2. Wysokość budynków 2 kondygnacje, w tym użytkowe poddasze.

3. Miejsca parkingowe związane z ruchem turystycznym zlokalizowane są poza terenem Starego Miasta na terenie **21 KS**.

4. Wskaźnik intensywności zabudowy minimalny 1,0 maksymalny 1,8.

5. **17 UM, 30 UM - 31 UM** teren pozostałości po murach obronnych częściowo zabudowany budynkami do trzech kondygnacji zabudowa mieszkalną. Dopuszcza się możliwość uzupełniania zabudowy budynkami usługowymi jedno kondygnacyjnymi z dachem jedno lub dwuspadowym krytym dachówką ceramiczną. Na terenie byłych baszt dopuszcza się zabudowę usługowo – mieszkalną o wysokości dwóch kondygnacji w tym użytkowe poddasze. Dachy dwuspadowe kryte dachówką ceramiczną.

6. Na terenie **13 UM**, w zabudowie plombowej, w przypadku braku możliwości postawienia budynku z dachem dwuspadowym, dopuszcza się możliwość realizacji dachu jednospadowego krytego dachówką ceramiczną lub materiałem dachówko podobnym.

7. Na terenie oznaczonym symbolem **13a UM** występuje zabudowa szeregowa usługowo-mieszkalna z możliwością realizacji mieszkań powyżej parteru. Zabudowa może być realizowana na granicy działek. Warunki architektoniczne: wysokość budynków do 3 kondygnacji, w tym użytkowe poddasze. Dachy dwuspadowe o nachyleniu połaci dachowych ok.45 – 50° dla wszystkich budynków. Przed przystąpieniem do realizacji zabudowy po wyburzeniu wszystkich obiektów istniejących należy opracować koncepcję

architektoniczną dla całego zespołu zabudowy. Dachy kryte dachówką ceramiczną lub materiałem dachówko podobnym w odcieniu czerwieniu lub ceglastym.

§ 67. 1. Dla terenów zabudowy usługowo mieszkalnej oznaczonej na rysunku planu symbolami: **3 UM – 12 UM, 19 UM, częściowo 20 UM, 21UM, 22 UM i 25 UM, 41 UM**, położonej w strefie ochrony konserwatorskiej „B” oraz

w strefie ochrony ekspozycji „E” nowa uzupełniająca zabudowa zlokalizowana będzie w obrębie nieprzekraczalnych istniejących linii zabudowy:

- a) wysokość budynków do 3 kondygnacji, w tym użytkowe poddasze, dopuszcza się usługi lokalizowane w parterach;
 - b) udział zieleni urządzonej wynosić będzie minimum 10% powierzchni działki przeznaczonej do inwestycji,
 - c) ilość miejsc parkingowych wynosić będzie minimum:
 - 1 miejsce na 40m² powierzchni całkowitej obiektów usług administracji, handlu, rzemiosła lub zdrowia zlokalizowanych na działce;
 - 1 miejsce na 10m² powierzchni sali konsumpcyjnej obiektów usług gastronomicznych zlokalizowanych na działce;
 - 1 miejsce na 2 łóżka w hotelach i motelach zlokalizowanych na działce;
 - 1 miejsce na 3 zatrudnionych w obiektach produkcyjnych zlokalizowanych na działce;
 - 2 miejsca na 1 mieszkanie.
2. Na terenie oznaczonym **21 UM** położonym w strefie „E”- ekspozycji dopuszcza się możliwość realizacji zabudowy szeregowej o wysokości do 2 kondygnacji w tym użytkowe poddasze, wysokość budynków od poziomu wejścia do kalenicy nie może przekroczyć 8m.
 3. Na terenie **22 UM** od strony ulicy Pomorskiej zabudowa winna być kształtowana w formie pierzei ciągłej z wjazdami bramowymi o wysokości do 2 kondygnacji w tym użytkowe poddasze, wysokość budynków od poziomu wejścia do kalenicy nie może przekroczyć 8m.
 4. **Na terenie 6 UM na wąskich działkach zabudowa może być rozbudowywana w odległości mniejszej niż 4m od granicy działki (z zachowaniem warunków wynikających z prawa budowlanego) bez terenu biologicznie czynnego, wysokość budynków do 3 kondygnacji, w tym użytkowe poddasze.**
 5. **Na terenie 10 UM dopuszcza się budowę budynku gospodarczego o kącie nachylenia połaci dachowych 10 – 45°.**
 6. **Na terenie 12UM zabudowa na skrajnej działce w zabudowie szeregowej, od strony obiektu handlowego, z uwagi na istniejące uwarunkowania, może być realizowana bez powierzchni biologicznie czynnej, a liczba miejsc parkingowych może być kompensowana na parkingu ogólnodostępnym.**
 7. Wskaźnik intensywności zabudowy jak dla zabudowy śródmiejskiej 1,3 – 1,8, **a dla zabudowy szeregowej dopuszcza się wskaźnik intensywności zabudowy 0,6 – 1,5.**

§ 68. 1. Dla terenów zabudowy usługowo mieszkalnej oznaczonej na rysunku planu symbolami: **1 UM – 2 UM, 23 UM – 24 UM, 24aUM, 26 UM – 27 UM, częściowo 28 UM, 33 UM - 34 UM, 35 UM - 39 UM, 40 UM**, położonej poza strefami ochrony konserwatorskiej modernizacja istniejącej zabudowy i uzupełnienie zabudowy oraz nowa zabudowa może być realizowane przy zachowaniu następujących warunków:

- a) nowa uzupełniająca zabudowa zlokalizowana będzie w obrębie nieprzekraczalnych istniejących linii zabudowy;
 - b) wysokość budynków do 4 kondygnacji, w tym użytkowe poddasze, usługi lokalizowane w parterach;
 - c) udział powierzchni biologicznie czynnej - co najmniej 15% powierzchni terenu;
 - d) ilość miejsc parkingowych wynosić będzie minimum:
 - 1 miejsce na 40m² powierzchni całkowitej obiektów usług administracji, handlu, rzemiosła lub zdrowia zlokalizowanych na działce;
 - 1 miejsce na 10m² powierzchni sali konsumpcyjnej obiektów usług gastronomicznych zlokalizowanych na działce;
 - 1 miejsce na 2 łóżka w hotelach i motelach zlokalizowanych na działce;
 - 1 miejsce na 3 zatrudnionych w obiektach produkcyjnych zlokalizowanych na działce;
 - 2 miejsca na 1 mieszkanie.
2. Wskaźniki intensywności zabudowy jak dla zabudowy śródmiejskiej minimalny 1,3 maksymalny 1,6.
 3. Dla terenu **34UM** ustala się możliwość realizacji zabudowy na granicy działki bez powierzchni biologicznie czynnej. Obsługa komunikacyjna terenu przez ciąg pieszo-jezdny oznaczony symbolem KPK.

§ 69. 1. Dla terenów mieszkaniowych zabudowy jednorodzinnej oznaczonej na rysunku planu symbolami **3 MN – 9 MN, częściowo 11 MN, częściowo 17 MN, częściowo 24 MN, 25 MN, częściowo 30 MN, częściowo 31 MN, 36 MN, częściowo 37 MN, częściowo 39 MN, 42 MN, 64 MN, częściowo 65 MN, 70 MN, częściowo 71 MN, 72 MN** położonej w strefie ochrony konserwatorskiej „B”, „B1” i w strefie ochrony ekspozycji „E” nowa uzupełniająca zabudowa zlokalizowana będzie w obrębie nieprzekraczalnych istniejących linii zabudowy przy zachowaniu następujących warunków:

- a) intensywność wykorzystania terenu pod zabudowę nie może przekroczyć 0,4;
- b) zabudowa nie może przekraczać wysokości 11,0 m licząc od poziomu terenu 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;
- c) realizacja dachów dwupołaciowych o symetrycznych kątach spadku połaci dachowych $30^{\circ} \div 45^{\circ}$;
- d) zastosowanie pokrycia dachów w kolorze ceglastym lub czerwonym z możliwością zastosowania dachówek ceramicznych, cementowych, bitumicznych oraz blachy dachówko podobnej;
- e) udział powierzchni biologicznie czynnej - co najmniej 45% powierzchni terenu;
- f) możliwość realizacji pełnego lub częściowego podpiwniczenia budynków lub możliwość ich realizacji bez podpiwniczenia;
- g) wysokość budynków do 2 kondygnacji, w tym możliwość realizacji poddaszy użytkowych;
- h) minimalna intensywność zabudowy 0,1, maksymalna 0,4;
- i) ilość miejsc parkingowych zabezpieczonych na własnej działce wynosić będzie minimum:
 - 2 miejsca na 1 mieszkanie;
 - 1 miejsce na 25 m² powierzchni całkowitej obiektów usługowych zlokalizowanych na działce.

2. Dla terenu oznaczonego symbolem **37 MN** dopuszcza się wprowadzenie podziału działki przy zachowaniu następujących warunków podziału:

- a) wielkość nowych wydzielanych działek nie mniejsza niż 1000m²;
- b) obsługa komunikacyjna zaprojektowaną drogą dojazdową KDD podwiązaną do 6KDL;
- c) pozostałe warunki jak w ust. 1.

3. Dla terenu 7 MN dopuszcza się nadbudowę budynków z płaskimi dachami, dachem dwuspadowym z możliwością użytkowego poddasza, pozostałe warunki jak w ust.1.

§ 70. 1. Dla terenów mieszkaniowych zabudowy jednorodzinnej oznaczonej na rysunku planu symbolami:

10 MN, 11aMN, 14MN, 22 MN, 23 MN, 32 MN – 34 MN, 43 MN, 43aMN, 48 MN, 49 MN – 54 MN, 66MN, 73 MN, 75 MN, 77 MN, 77aMN, 83 MN, 90 MN – 94 MN, 97 MN – 108 MN, 116MN, 118 MN, 120MN położonej poza strefami ochrony konserwatorskiej nowa zabudowa zlokalizowana będzie w obrębie nieprzekraczalnych linii zabudowy, przy zachowaniu następujących warunków:

- a) nowe wydzielane działki przeznaczone do zabudowy muszą mieć powierzchnię minimum ok. 900 m² – 1000 m² (z tolerancją do 20% i szerokość minimum 20,0 m);
- b) dopuszcza się możliwość zabudowy mniejszych istniejących działek z zachowaniem pozostałych ustaleń planu oraz obowiązujących przepisów w tym zakresie (prawo budowlane);
- c) wysokość budynków do trzech kondygnacji, w tym użytkowe poddasze;
- d) zabudowa nie może przekraczać wysokości 12,0 m licząc od poziomu terenu do linii kalenicy dachu, przy czym linia oparcia głównych połaci dachu na ścianach zewnętrznych nie może być usytuowana wyżej niż 7,0 m od poziomu terenu;
- e) realizacja dachów dwupołaciowych o symetrycznych kątach spadku połaci dachowych $30^{\circ} \div 45^{\circ}$, dopuszcza się możliwość realizacji dachów wielospadowych lub mansardowych według indywidualnych rozwiązań, zastosowanie pokrycia dachów w kolorze ceglastym, czerwonym, brązowym, grafitowym, czarnym z możliwością zastosowania dachówek ceramicznych, cementowych, bitumicznych oraz blachy dachówko podobnej, blachy nowoczesnej (typu na rąbek itp.);
- f) ustawienie kalenic równolegle lub prostopadle do ulic;
- g) możliwość realizacji pełnego lub częściowego podpiwniczenia budynków lub możliwość ich realizacji bez podpiwniczenia;

- h) intensywność zabudowy – minimalna 0,1, maksymalna 0,4;
- i) udział powierzchni biologicznie czynnej – co najmniej 20% powierzchni terenu;
- j) ilość miejsc parkingowych zabezpieczonych na własnej działce wynosić będzie minimum:

- 2,0 miejsca na 1 mieszkanie;
- 1 miejsce na 25 m² powierzchni całkowitej obiektów usługowych zlokalizowanych na działce.

2. Na terenie oznaczonym symbolem **66MN, 73 MN, 116MN** dopuszcza się realizację zabudowy szeregowej (z wydzielonymi działkami), z wysokością budynków do 3 kondygnacji w tym użytkowe poddasze, pozostałe warunki architektoniczne jak dla zabudowy jednorodzinnej.

3. Plan przyjmuje istniejące częściowo zabudowane działki na terenie **100MN** pozostałe warunki jak w ust.1.

§ 71. 1. Dla terenów mieszkaniowych zabudowy jednorodzinnej oznaczonej na rysunku planu symbolami:

1MN – 3 MN, 12 MN – 13 MN, 15 MN – 16 MN, 18 MN – 21 MN, 26 MN – 29 MN, 35 MN, 38 MN, 40 MN – 41MN, 44 MN – 47 MN, 55 MN – 63 MN, 67 MN – 69 MN, 74 MN – 82 MN, 84 MN – 89 MN, 95 MN – 96 MN, 98MN, 100bMN, 109 MN – 115 MN, 117 MN, 119 MN, 121MN, 122 MN – 130 MN, 131 MN - 134MN, 135MN, 136MN - 140MN położonej poza strefami ochrony konserwatorskiej modernizacja i uzupełnienie zabudowy może być realizowane przy zachowaniu następujących warunków:

- a) nowa zabudowa zlokalizowana będzie w obrębie nieprzekraczalnych linii zabudowy;
- b) nowe wydzielane działki przeznaczone do zabudowy muszą mieć powierzchnię minimum 900 m² - 1000 m² (z tolerancją do 20%) i szerokość minimum 20,0m;
- c) dopuszcza się możliwość zabudowy mniejszych istniejących działek z zachowaniem pozostałych ustaleń planu oraz obowiązujących przepisów w tym zakresie (prawo budowlane);
- d) wysokość budynków do trzech kondygnacji, w tym użytkowe poddasze;
- e) zabudowa nie może przekraczać wysokości 12,0 m 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 7,0 m od poziomu terenu;
- f) realizacja dachów dwupołaciowych o symetrycznych kątach spadku połaci dachowych 30° ÷ 45°, dopuszcza się możliwość realizacji dachów wielospadowych lub mansardowych według indywidualnych rozwiązań, zastosowanie pokrycia dachów w kolorze ceglastym, czerwonym, brązowym, grafitowym, z możliwością zastosowania dachówek ceramicznych, lub materiałów dachówko podobnych;
- g) ustawienie kalenicy głównej bryły budynku równolegle lub prostopadle do ulicy;
- h) możliwość realizacji pełnego lub częściowego podpiwniczenia budynków lub możliwość ich realizacji bez podpiwniczenia;

- i) intensywność zabudowy – minimalna 0,1, maksymalna 0,5;
- j) udział powierzchni biologicznie czynnej – co najmniej 20% powierzchni terenu;
- k) ilość miejsc parkingowych zabezpieczonych na własnej działce wynosić będzie minimum:

- 2,0 miejsca na 1 mieszkanie,
- 1 miejsce na 25 m² powierzchni całkowitej obiektów usługowych zlokalizowanych na działce.

2. Tereny oznaczone symbolami: **3 MN, 12 MN, 13 MN, 15 MN** przed przystąpieniem do realizacji zabudowy wymagają badań geotechnicznych do określenia możliwości i warunków posadowienia budynków.

3. Tereny oznaczone symbolami **84 MN – 85 MN** z istniejącą zabudową szeregową, dopuszcza się możliwość uzupełniania zabudowy w nawiązaniu do istniejącej. Wysokość segmentów 2 kondygnacje w tym użytkowe poddasze, pozostałe warunki architektoniczne jak dla zabudowy jednorodzinnej.

4. Na terenach **28a MN; 29 MN; 89 MN** w okresie przejściowym odprowadzenie ścieków zgodnie z przepisami odrębnymi (ustawa Prawo budowlane, ustawa Prawo wodne)

5. Na terenie **98 MN** plan przyjmuje istniejącą zabudowę mieszkalną jednorodziną i zagrodową. Dopuszcza się uzupełnienie zabudowy oraz realizację nowej zabudowy na wydzielonych działkach przy zachowaniu w zabudowie jednorodzinnej ustaleń zawartych w ust.1 oraz w zabudowie zagrodowej ustaleń **§ 72.ust.1.**

6. Na terenie oznaczonym symbolem 115 MN dopuszcza się zmianę sposobu użytkowania budynku gospodarczego na mieszkalny przy zachowaniu przepisów odrębnych (Prawo budowlane)

7. Na terenie 98 MN budynki mieszkalne jednorodzinne występują także w zabudowie zagrodowej. Plan przyjął istniejącą zabudowę z możliwością jej uzupełnienia i rozbudowy warunki architektoniczne i nowej zabudowy określone są w ustępie 1. Ewentualna uciążliwość zabudowy zagrodowej musi mieścić się w granicach działki.

§ 72. 1. Dla terenów mieszkaniowych zabudowy zagrodowej oznaczonej na rysunku planu symbolami **1 MR + 9 MR**, plan przyjmuje istniejącą zabudowę, rozbudowa i uzupełnienie zabudowy, może być realizowane przy zachowaniu następujących warunków:

- a) nowa uzupełniająca zabudowa zlokalizowana będzie w obrębie nieprzekraczalnych linii zabudowy;
- b) wysokość budynków do 3 kondygnacji, w tym poddasze użytkowe;
- c) zabudowa nie może przekraczać wysokości 11,0m licząc od poziomu terenu 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;
- d) realizacja dachów dwupołaciowych o symetrycznych kątach spadku połaci dachowych $30^{\circ} \div 45^{\circ}$;
- e) zastosowanie pokrycia dachów w kolorze ceglastym lub czerwonym z możliwością zastosowania dachówek ceramicznych, cementowych, bitumicznych oraz blachy dachówko podobnej;
- f) możliwość realizacji pełnego lub częściowego podpiwniczenia budynków lub możliwość ich realizacji bez podpiwniczenia;
- g) udział powierzchni biologicznie czynnej – co najmniej 55% powierzchni terenu;
- h) wysokość budynków do 2 kondygnacji, w tym możliwość realizacji poddaszy użytkowych;
- i) intensywność zabudowy minimalna 0,1 maksymalna 1,2;

§ 73. 1. Dla terenów usług oznaczonych na rysunku planu symbolami **18 U, 24 U, 27 U, 28 U, 37 U, 39 U, 1 UH, 2 UH** położonych w strefie „A” ochrony konserwatorskiej ustala się możliwość realizacji nowej i rozbudowy istniejącej zabudowy przy zachowaniu następujących warunków:

- a) zabudowa zlokalizowana będzie w obrębie obowiązujących linii zabudowy ustalonych na rysunku planu;
- b) zastosowanie pokrycia dachów w kolorze ceglastym lub brązowym z możliwością zastosowania dachówek ceramicznych, cementowych, bitumicznych oraz blachy dachówko podobnej;
- c) powierzchnia całkowita kondygnacji nadziemnych budynków lokalizowanych na terenie nie może być większa niż 100 % powierzchni działki przeznaczonej do inwestycji;
- d) udział zieleni urządzonej wynosić będzie minimum 10% powierzchni działki przeznaczonej do inwestycji;
- e) minimalna intensywność zabudowy 0,8 maksymalna 1,0;

2. Teren położony na terenie historycznej fosi oznaczony symbolem **1 UH** ustala się możliwość realizacji obiektu usługowego w wyznaczonych obowiązujących liniach zabudowy. Obiekt powinien być realizowany na zasadzie zintegrowanej inwestycji. Wysokość obiektu jedna kondygnacja od strony ciągu pieszo – jeźdźnego, a dwie kondygnacje od strony fosi. Dachy wysokie dwuspadowe kryte dachówką ceramiczną. Kąty nachylenia połaci dachowych ok. 40° . Elewacje szachulcowe podzielone na segmenty z widocznymi podziałami oraz zróżnicowane wysokością dachu.

3. Na terenie **2 UH** ustala się zakaz realizacji obiektów kubaturowych. Dopuszcza się możliwość realizacji zadaszonych nietrwałych obiektów handlowych formie ław handlowych, po opracowaniu koncepcji na całość inwestycji. Koncepcja powinna uwzględniać konieczność zasłonięcia tylnej ściany istniejących garaży na sąsiednim terenie.

4. Na terenie oznaczonym symbolem **37 U** zakaz nowej zabudowy. Teren placu wokół ratusza należy zostawić otwarty.

§ 74. 1. Dla terenów usług oznaczonych na rysunku planu symbolami: **8 U, 17 U, 22 U, 23 U, 25 U, 26 U, 29 U, 34 U ÷ 36 U, 38 U, 40 U, 41 U, 49 U, 1 UZ – 2 UZ**, położonych w strefie ochrony konserwatorskiej „B” i „B1” oraz ochrony ekspozycji „E” ustala się możliwość realizacji nowej i rozbudowy istniejącej zabudowy przy zachowaniu następujących warunków:

- a) zabudowa zlokalizowana będzie w obrębie obowiązujących linii zabudowy ustalonych na rysunku planu;
- b) zastosowanie pokrycia dachów w kolorze ceglastym lub brązowym z możliwością zastosowania dachówek ceramicznych, cementowych, bitumicznych oraz blachy dachówko podobnej;
- c) minimalna intensywność zabudowy 0,1, maksymalna 1,6;
- d) udział zieleni urządzonej wynosić będzie minimum 10% powierzchni działki przeznaczonej do inwestycji.

2. **Symbolem 49U oznaczona jest była wieża ciśnień, która przystosowana została do funkcji aktywizacji społecznej.**
3. **Dopuszcza się na działce oznaczonej w planie symbolem 34 U rozbudowy z nadbudową istniejącego budynku usługowego z płaskim dachem.**

§ 75. 1. Dla terenów usług publicznych i komercyjnych oznaczonych na rysunku planu symbolami **1U ÷ 6 U, 9U – 10 U, 11 U ÷ 16 U, 19 U ÷ 21 U, 30 U, 31 U, 32 U, 33 U, 42 U ÷ 45 U, 46 U ÷ 48 U, 50 U**, położonych poza strefami ochrony konserwatorskiej, ustala się możliwość realizacji nowej i rozbudowy istniejącej zabudowy przy zachowaniu następujących warunków:

- a) zabudowa zlokalizowana będzie w obrębie nieprzekraczalnych linii zabudowy ustalonych na rysunku planu;
 - b) wysokość budynków maksymalnie do 4 kondygnacji w tym użytkowe poddasze;
 - c) udział powierzchni biologicznie czynnej – co najmniej 25% powierzchni terenu;
 - d) minimalna intensywność zabudowy 0,1, maksymalna 1,8;
 - e) na terenie parkingów należy zrealizować zieleń wysoką w ilości minimum 1 drzewo na 4 miejsca parkingowe;
 - f) ilość miejsc parkingowych wynosić będzie minimum:
 - 15 – 20 miejsc na 1000m² powierzchni użytkowej obiektów usług administracji, handlu, rzemiosła lub zdrowia zlokalizowanych na działce;
 - 1 miejsce na 10m² powierzchni sali konsumpcyjnej obiektów usług gastronomicznych zlokalizowanych na działce;
 - w hotelach lub motelach zlokalizowanych na działce 6 miejsc na 10 łóżek;
 - 1 miejsce na 3 zatrudnionych w obiektach produkcyjnych zlokalizowanych na działce;
 - 1 miejsce na 1 mieszkanie;
2. **Na terenie oznaczonym symbolem 30 U dopuszcza się realizację usług związanych z obsługą komunikacji (myjnie samochodowe, gastronomia, zajazd itp.) obsługa terenu wjazdem przy istniejącej stacji paliw.**
 3. **W zespołach zabudowy usługowej, gdzie dominują dachy płaskie dopuszcza się rozbudowę i nadbudowę budynków dachami płaskimi.**

§ 76.1. Dla terenów usług sportowych i rekreacyjnych jak plaże, stadion, basen z urządzeniami towarzyszącymi; itp. oznaczonych na rysunku planu symbolami oraz **1 US – 6 US** ustala się możliwość realizacji nowej i rozbudowy istniejącej zabudowy przy zachowaniu następujących warunków:

- a) zabudowa zlokalizowana będzie w obrębie nieprzekraczalnych linii zabudowy ustalonych na rysunku planu;
- b) realizacja dachów dwu lub wielospadowych, lub kopulastych;
- c) wysokość obiektów do 2 kondygnacji;
- d) udział zieleni urządzonej wynosić będzie minimum 70% powierzchni działki przeznaczonej do inwestycji;
- e) ilość miejsc parkingowych w obrębie działki wynosić będzie minimum 20 miejsc na 1000m² powierzchni użytkowej obiektów usługowych zlokalizowanych na działce.

§ 77.1. Dla terenów usług oświaty oznaczonych na rysunku planu symbolami oraz **1 UO – 12 UO** ustala się możliwość realizacji nowej i rozbudowy istniejącej zabudowy przy zachowaniu następujących warunków:

- a) zabudowa zlokalizowana będzie w obrębie nieprzekraczalnych linii zabudowy ustalonych na rysunku planu;
 - b) wysokość budynków do 3 kondygnacji;
 - c) **dopuszcza się możliwość rozbudowy, uzupełnień i nadbudowy istniejących budynków w formie architektonicznej nawiązującej do istniejącej zabudowy (dachy płaskie);**
 - d) udział powierzchni biologicznie czynnej - co najmniej 25% powierzchni terenu;
 - e) ilość miejsc parkingowych w obrębie działki zgodnie z przyjętymi wskaźnikami w **§ 36 ust. 5.;**
 - f) minimalna intensywność zabudowy 0,4, maksymalna 1,6;
2. **Na terenie 7UO z uwagi na małą działkę wskaźniki intensywności zabudowy zmienia się na: minimalny 0,3 maksymalny 1,2.**

§ 78. 1. Dla urządzeń obsługi komunikacji – parkingów samochodowych, zatok parkingowych, stacji paliw, zespołów garaży, oznaczonych na rysunku planu symbolami **1 KS ÷ 34 KS** ustala się możliwość realizacji nowych oraz rozbudowy istniejących przy zachowaniu następujących warunków:

- a) parkingi mogą być realizowane na terenie zabudowy wielorodzinnej, zabudowy mieszkalno – usługowej, usługowej i przemysłowej;
- b) wielkość parkingów uzależniona jest od przepisów w zakresie ochrony środowiska;

- c) projektowane zespoły i ciągi garaży winny być oddzielone od zabudowy mieszkalnej zielenią izolacyjną;
- 2. Dla terenów parkingów na terenie **21KS** położonych w strefie ekspozycji „E” ustala się konieczność nasadzeń zieleni wysokiej od strony zabudowy mieszkaniowej;
- 3. Wszelkie prace ziemne w rejonie istniejącego parkingu oznaczonego w planie symbolem **(25aKS)** położonego na byłym cmentarzu muszą być prowadzone pod nadzorem archeologicznym.
- 4. **Projektowana stacja paliw na terenie 33 KS. Dopuszcza się realizację obiektów towarzyszących jak, myjnie, usługi handlu Z uwagi ma położenie w sąsiedztwie Alei Wojska Polskiego wszystkie inwestycje wymagają uzgodnienia z Regionalnym Centrum Informatyki w Olsztynie.**

§ 79. 1. Dla terenów obiektów produkcyjnych związanych z rolnictwem oznaczonych na rysunku planu symbolami **1 RM - 3 RM** ustala się możliwość realizacji nowej zabudowy z wykluczeniem zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii, przy zachowaniu następujących warunków:

- a) zabudowa zlokalizowana będzie w obrębie nieprzekraczalnych linii zabudowy ustalonych na rysunku planu;
- b) zabudowa nie może przekraczać wysokości 15,0m nad poziom terenu;
- c) możliwość zwiększenia wysokości obiektów i urządzeń ponad wartość podaną w pkt. 2 w przypadkach uzasadnionych względami technologicznymi;
- d) stosowanie zasady maksymalnego blokowania obiektów w jeden zespół w ramach danej inwestycji;
- e) od strony zabudowy mieszkalnej lub usługowej należy wprowadzić strefę zieleni izolacyjnej o szerokości 5,0 – 10,0m;
- f) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy 0,1, maksymalny wskaźnik 1,6.

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

§ 80. 1. Wyznacza się ustalone na rysunku planu liniami rozgraniczającymi tereny upraw rolnych oznaczone w rysunku planu symbolami 1 R ÷ 8 R na terenach tych dopuszcza się realizację zabudowy związanej z produkcją rolną i ogrodniczą oraz zabudowy związanej z obsługą rolnictwa. Warunki architektoniczne budynków jak w § 72 ustaleń.

§ 81. 1 Dla terenów usług rzemieślniczych oznaczonych na rysunku planu symbolami **1 UR ÷ 9 UR** ustala się możliwość realizacji nowej i rozbudowy istniejącej zabudowy przy zachowaniu następujących warunków:

- a) zabudowa zlokalizowana będzie w obrębie nieprzekraczalnych linii zabudowy ustalonych na rysunku planu;
- b) zastosowanie pokrycia dachów w kolorze ceglastym lub brązowym z możliwością zastosowania dachówek ceramicznych, cementowych, bitumicznych oraz blachy dachówko podobnej;
- c) wysokość budynków do 3 kondygnacji, w tym użytkowe poddasze;
- d) zabudowa rzemieślnicza zlokalizowana w sąsiedztwie zabudowy mieszkalnej posiadać obiekty produkcyjne o małej uciążliwości dla otoczenia;
- e) zabudowa rzemieślnicza zlokalizowana w sąsiedztwie zabudowy produkcyjnej w lub przy terenach posiadających zainwestowanie z pewną uciążliwością może posiadać obiekty produkcyjne o większej uciążliwości dla otoczenia, jednak zasięg uciążliwości nie może stanowić pogorszenia warunków na terenach sąsiednich;
- f) wielkość działek uzależniona od potrzeb związanych z rodzajem prowadzonej działalności gospodarczej;
- g) zabudowa nie może przekraczać wysokości 15,0m nad poziom terenu;
- h) możliwość zwiększenia wysokości obiektów i urządzeń ponad wartość podaną w przypadkach uzasadnionych względami technologicznymi;
- i) na terenach zabudowy rzemieślniczej o większej uciążliwości zabudowa mieszkalna może być realizowana w ramach budynków mieszkalno – socjalnych;
- j) dla terenów z zakładami rzemieślniczymi ustala się konieczność zapewnienia miejsc parkingowych w obrębie działki przeznaczonej do inwestycji w ilości minimum 1 miejsce na 40m² powierzchni całkowitej obiektów produkcyjnych, obiektów baz i składów nie mniejszej niż 1 miejsce na 2 zatrudnionych.
- k) udział powierzchni biologicznie czynnej – co najmniej 25% powierzchni terenu;

§ 82. 1. Dla terenów obiektów produkcyjnych oznaczonych na rysunku planu symbolami **1 P – 8 P, 10 P - 15 P, 17 P – 18 P**, z wykluczeniem zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii ustala się następujące zasady i standardy kształtowania zabudowy:

- a) zabudowa zlokalizowana będzie w obrębie nieprzekraczalnych linii zabudowy ustalonych na rysunku planu;

- b) zabudowa nie może przekraczać wysokości 15,0m nad poziom terenu;
 - c) możliwość zwiększenia wysokości obiektów i urządzeń ponad wartość podaną w pkt. 2 w przypadkach uzasadnionych względami technologicznymi;
 - d) stosowanie zasady maksymalnego blokowania obiektów w jeden zespół w ramach danej inwestycji;
 - e) minimalna intensywność zabudowy 0,1, maksymalna 1,4;
 - f) pastelowe kolory elewacji obiektów z wyłączeniem kolorystyki ustalonej w przepisach szczególnych dla niektórych obiektów i urządzeń technologicznych oraz kolorów zastrzeżonych jako identyfikacja firm.
2. Dla terenów obiektów produkcyjnych ustala się konieczność zapewnienia miejsc parkingowych w obrębie działki przeznaczonej do inwestycji w ilości minimum 1 miejsce na 40m² powierzchni całkowitej obiektów produkcyjnych, obiektów baz i składów nie mniejszej niż 1 miejsce na 2 zatrudnionych.
3. Na terenach przemysłowych dopuszcza się realizację dróg gminnych publicznych niezbędnych do powiązania funkcjonalnego poszczególnych zakładów
4. Na terenie oznaczonym symbolem **5P** dopuszcza się zmianę użytkowania obiektów usługowo – produkcyjnych na funkcję mieszkalną, oraz uzupełnianie zabudowy funkcją mieszkalną przy zachowaniu odpowiednich przepisów sanitarnych. Warunki architektoniczne obiektów takie jak dla zabudowy mieszkalnej określone w Rozdziale 3 § 35. 1.
5. **Na terenie 1aP przy istniejących ulicach dopuszcza się lokalizację obiektów usług komercyjnych oraz rzemiosła usługowego bez mieszkań. Warunki zabudowy jak w ust.1.**
- 6.. Dopuszcza się realizację mieszkań (pomieszczeń socjalnych) związanych z obsługą zakładu.

§ 83.1. Dla terenów obiektów produkcyjnych o charakterze średnich i małych zakładów produkcyjnych - oznaczonych na rysunku planu symbolami **9 P, 16 P, 19 P – 20 P** ustala się następujące zasady i standardy kształtowania zabudowy:

- a) zabudowa zlokalizowana będzie w obrębie nieprzekraczalnych linii zabudowy ustalonych na rysunku planu;
- b) wielkość działek uzależniona od potrzeb związanych z rodzajem prowadzonej działalności gospodarczej;
- c) zabudowa nie może przekraczać wysokości 15,0m nad poziom terenu;
- d) możliwość zwiększenia wysokości obiektów i urządzeń ponad wartość podaną w przypadkach uzasadnionych względami technologicznymi;
- e) stosowanie zasady maksymalnego blokowania obiektów w jeden zespół w ramach danej inwestycji,
- f) minimalna intensywność zabudowy 0,1, maksymalna 1,0;
- g) pastelowe kolory elewacji obiektów z wyłączeniem kolorystyki ustalonej w przepisach szczególnych dla niektórych obiektów i urządzeń technologicznych oraz kolorów zastrzeżonych jako identyfikacja firm.

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

2. Dopuszcza się realizację mieszkań (pomieszczeń socjalnych) związanych z obsługą zakładu.

§ 84.1. Dla terenu lądowiska helikopterów sanitarnych oznaczonego symbolem **KH** ustala się następujące zasady:

- a) w strefach podejścia, co najmniej z trzech stron należy w odległości 40m zachować wysokość zabudowy nie przekraczającej 4,0m od poziomu terenu;
- b) należy zachować odległość minimum 40m od zabudowy;
- c) z uwagi na powyższe oraz sprawdzenia warunków geotechnicznych dopuszcza się możliwość przesunięcia lokalizacji lądowiska.

Rozdział 8

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

§ 85.1. Zgodnie z art. 15 ust. 2 pkt.12, 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 % |
|------------------------------------|----------------------------|
| 126÷129 MN | 30 |
| 122÷125 MN | 30 |
| 130÷134 MN | 30 |
| 136÷140 MN, 140aMN | 30 |
| 59÷ 65 MW | 30 |
| 54 MW | 30 |
| 11 MW | 30 |
| 36 ÷ 38 UM | 30 |
| 19÷20 P | 30 |
| 36 -36a U | 30 |
| KDD | 0,1 |
| KDL | 0,1 |

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 9

Przepisy końcowe

- § 86. Uchwała wraz z załącznikami podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko-Mazurskiego,
- § 87. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Morąga.
- § 88. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko-Mazurskiego