

UCHWAŁA NR XL/640/10  
RADY MIEJSKIEJ W MORĄGU

z dnia 25 lutego 2010 r.

**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 2001r. Nr 142, poz.1591, z późniejszymi zmianami) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003r. Nr 80 poz. 717, z późniejszymi zmianami) Rada Miejska w Morągu uchwała zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru miasta Morąg, po stwierdzeniu jego zgodności ze zmianą studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Morąg obszar miasta i tereny wiejskie.

**Rozdział 1**

**Przepisy ogólne**

§ 1. Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru miasta Morąg obejmujący teren o powierzchni ok. 1200 ha w granicach (administracyjnych miasta i częściowo gminy) określonych w Uchwale Nr XXII/360/08 z dnia 31 lipca 2008 roku, ograniczony:

- od północy parkiem leśnym i jeziorem Skiertąg,
- od wschodu i od południa ulica stanowiąca skraj osiedli zabudowy jednorodzinnej,
- od zachodu Rozlewisko Morąskie i oczyszczalnia ścieków,
- ma na celu ustalenie zasad zagospodarowania i metod kształtowania ładu przestrzennego oraz spójności rozwoju miasta to jest: powiązań funkcjonalno – przestrzennych, spójności jako ciągłości historycznej, spójności społecznej i ekonomicznej.

§ 2. 1. Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru miasta Morąg, zwany dalej planem miejscowym, składa się z jednolitego tekstu planu miejscowego, który stanowi treść uchwały oraz rysunku planu miejscowego, który stanowi załącznik graficzny nr 1 do uchwały w skali 1:2000.

2. Do planu miejscowego Rada Miejska w Morągu dołącza:

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

§ 3. Tekst planu miejscowego zawiera ustalenia stanowiące:

1	przepisy dotyczące całego terenu opracowania	Rozdział 1
---	----------------------------------------------	---------------

- 14) funkcją terenu – należy przez to rozumieć rzeczywiste lub planowane użytkowanie terenu lub sposób jego wykorzystania,
- 15) przebudowie – należy przez to rozumieć wykonywanie robót budowlanych, w wyniku których następuje zmiana parametrów użytkowych lub technicznych istniejącego obiektu budowlanego, z wyjątkiem charakterystycznych parametrów, jak: kubatura, powierzchnia zabudowy, w przypadku dróg są dopuszczalne zmiany charakterystycznych parametrów w zakresie nie wymagającym zmiany granic pasa drogowego,
- 16) maksymalnej wysokości zabudowy – należy przez to rozumieć odległość pomiędzy najwyżej położonym elementem dachu, a poziomem terenu,
- 17) modernizacji budynku – należy przez to rozumieć wszelkie prace budowlane we wnętrzu i na zewnątrz budynku zmierzające do poprawy standardu oraz wyglądu bez podwyższenia wysokości i powiększenia rzutu poziomego budynku,
- 18) obiekcie małej architektury – należy przez to rozumieć niewielkie obiekty wymienione w ustawie „prawo budowlane”,
- 19) terenach zieleni niskiej – należy przez to rozumieć tereny łąk i pastwisk z pojedynczymi zadrzewieniami i krzewami występujące w formie nie urządzonej na terenach niezurbanizowanych oraz tereny trawników z pojedynczymi zadrzewieniami i krzewami jako tereny zieleni urządzonej na terenach zurbanizowanych,
- 20) wskaźnik intensywności zabudowy terenu netto - stosunek sumy powierzchni wszystkich kondygnacji naziemnych budynków liczonej w zewnętrznym obrysie ścian bez uwzględnienia balkonów, loggii i tarasów do powierzchni terenu, na którym usytuowane są budynki.

## Rozdział 2

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

§ 6. 1. Wyznacza się ustalone na rysunku planu liniami rozgraniczającymi tereny mieszkaniowe oznaczone symbolami 1 MN - 121 MN z podstawowym przeznaczeniem gruntów pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną.

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

- budynków mieszkalnych jednorodzinnych i szeregowych;
- modernizacji i przebudowy istniejących budynków;
- obiektów usługowych;
- powiększenia w miarę możliwości działek kosztem wykupu, komunalnych, przyległych, terenów nieurzędzonych;
- budynków gospodarczych, w tym garaży;
- sieci infrastruktury technicznej.

3. Do czasu zagospodarowania terenów zgodnie z planem ustala się możliwość tymczasowego rolniczego, ogrodniczego lub sadowniczego użytkowania terenów.

§ 7. 1. Wyznacza się ustalone na rysunku planu liniami rozgraniczającymi tereny mieszkaniowe oznaczone symbolami 1 MW - 54 MW z podstawowym przeznaczeniem gruntów pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną.

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

- budynków mieszkalnych wielorodzinnych;
- modernizacji i przebudowy istniejących budynków;
- obiektów usługowych;
- terenów zieleni z urządzeniami sportowymi i placami zabaw;
- garaży lokalizowanych w budynkach mieszkalnych;
- ustala się możliwość adaptacji istniejących obiektów na inne funkcje nie uciążliwe dla zabudowy mieszkalnej;
- dróg dojazdowych, parkingów, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej niezbędnych dla obsługi terenu.

§ 8. 1. Wyznacza się ustalony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi teren usługowo – mieszkaniowy oznaczony symbolem 1 UM - 33 UM z podstawowym przeznaczeniem pod obiekty usługowe z mieszkaniami.

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

- modernizacji i przebudowy istniejących budynków;
- budynków mieszkalnych;
- budynków usługowych i mieszkalno – usługowych;
- budynków gospodarczych;
- terenów zieleni;
- dróg dojazdowych i parkingów niezbędnych dla obsługi terenu;
- ustala się możliwość adaptacji istniejących obiektów na obiekty usługowe lub mieszkalne;
- dopuszcza się realizację sieci infrastruktury technicznej.

§ 9. 1. Wyznacza się ustalone na rysunku planu liniami rozgraniczającymi tereny usług oznaczone symbolami 1 U - 48 U z podstawowym przeznaczeniem pod obiekty i urządzenia usług publicznych i komercyjnych.

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

- modernizacji i przebudowy istniejących budynków;
- obiektów i urządzeń sportu i rekreacji;
- mieszkań lokalizowanych w obiektach usługowych;
- dróg dojazdowych i parkingów niezbędnych dla obsługi terenu;
- zieleni izolacyjnej i zieleni urządzonej;
- sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

3. Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami 9 U, 10 U, 31 U dopuszcza się realizację obiektów i urządzeń produkcyjnych o małej uciążliwości dla otoczenia oraz stacji paliw płynnych i gazowych.

4. Do czasu zagospodarowania terenów zgodnie z planem dopuszcza się możliwość tymczasowego dotychczasowego użytkowania terenów.

5. Dla terenu oznaczonego symbolem 43 U, 44 U i 45 U ustala się przeznaczenie na usługi publiczne.



- 1 miejsce na 25m<sup>2</sup> powierzchni całkowitej obiektów usługowych zlokalizowanych na działce,
- 3. udział zieleni urządzonej wynosić powinien minimum 30% powierzchni działki przeznaczonej do inwestycji,
- 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. Wskaźnik intensywności zabudowy do 1,8.

§ 58. 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 m<sup>2</sup> 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, wskaźnik intensywności zabudowy należy kształtować w granicach 1,3 – 1,6;

§ 59. 1. Dla terenów mieszkaniowych zabudowy wielorodzinnej oznaczonych na rysunku planu symbolami: 31 MW, 47 MW położonej w strefie ochrony ekspozycji „E” modernizacja i uzupełnienie zabudowy może być realizowane przy zachowaniu następujących warunków:

- wysokość zabudowy 2 kondygnacje, w tym użytkowe poddasze
- wysokość budynku od poziomu wejścia do kalenicy nie może przekroczyć 8m.
- 2. nowa zabudowa zlokalizowana będzie w obrębie nieprzekraczalnych istniejących linii zabudowy,
- 3. ilość miejsc parkingowych wynosić będzie minimum:
- 2 miejsca na 1 mieszkanie,
- 1 miejsce na 25 m<sup>2</sup> powierzchni całkowitej obiektów usługowych zlokalizowanych na działce,
- 4. udział powierzchni biologicznie czynnej - co najmniej 35 % powierzchni terenu;
- 5. realizacja dachów dwupołaciowych o symetrycznych kątach spadku połaci dachowych 300-450. Dopuszcza się stosowanie dachów mansardowych, w tym wypadku nachylenie dachu według indywidualnych rozwiązań
- 6. zastosowanie pokrycia dachów w kolorze ceglastym lub czerwonym z możliwością zastosowania dachówek ceramicznych, cementowych, bitumicznych.

§ 60. 1. Dla terenów mieszkaniowych zabudowy wielorodzinnej oznaczonych na rysunku planu symbolami: częściowo 24 MW, 34 – 36 MW, 38 MW, 42 MW, 44 MW – 46 MW, 49 MW – 52 MW, , 48 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:
  - 2 miejsca na 1 mieszkanie,
  - 1 miejsce na 25m<sup>2</sup> 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;
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,

**§ 61.** 1. Dla terenów mieszkaniowych zabudowy wielorodzinnej oznaczonych na rysunku planu symbolami: 48 MW, 53 MW położonej poza strefami ochrony konserwatorskiej nowa zabudowa zlokalizowana będzie w obrębie nieprzekraczalnych linii zabudowy.

2. ilość miejsc parkingowych wynosić będzie minimum:
  - 2 miejsca na 1 mieszkanie,
  - 1 miejsce na 25m<sup>2</sup> 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°. 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 oraz blachy dachówko podobnej;
6. wysokość budynków mieszkalnych wielorodzinnych do 4 kondygnacji w tym użytkowe poddasze, maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy nie może przekroczyć 1,4.

**§ 62.** 1. Dla terenów zabudowy usługowo mieszkalnej oznaczonej na rysunku planu symbolami: częściowo 13 UM, 14UM – 16 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 3 kondygnacje, w tym użytkowe poddasze;
3. miejsca parkingowe związane z ruchem turystycznym zlokalizowane są poza terenem Starego Miasta na terenie 20 KS-24 KS przy projektowanej hali targowej;
4. wskaźnik intensywności zabudowy nie może przekroczyć 1,3.
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;