



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA WARMIŃSKO-MAZURSKIEGO

Olsztyn, dnia 6 listopada 2012 r.

Poz. 2950

Elektronicznie podpisany przez:
Mariola Porczyńska
Data: 2012-11-06 11:52:57

UCHWAŁA NR XXIII/340/12 RADY MIEJSKIEJ W MORĄGU

z dnia 27 września 2012 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 2002r. Nr 23, poz.220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271, Nr 214, poz. 1806, z 2003 r. Nr 80, poz. 717, Nr 162, poz. 1568, z 2004 r. Nr 102, poz. 1055, Nr 116, poz. 1203, z 2005 r. Nr 172, poz. 1441, Nr 175, poz. 1475, z 2006 r. Nr 17, poz. 128, Nr 181 poz. 1337, z 2007 r. Nr 48, poz. 327, Nr 138, poz.974, Nr 173, poz.1218 oraz z 2008 r. Nr 180, poz.1111, Nr 223, poz.1458) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003r. Nr 80 poz. 717, Nr 6, poz. 41, Nr 141, Poz. 1492 z 2005 r. Nr 113 poz. 954, Nr 130, poz. 1087, z 2006 r. Nr 45, poz. 319, Nr 225, poz. 1635, z 2007 r. Nr 127, poz.880 oraz z 2008 r. Nr 199, poz. 1227, Nr 201, poz.1237, Nr 220, poz.1413, oraz z 2010 r. Nr 24, poz.124, Nr 75, poz. 474, Nr 106, poz. 675, Nr 119, poz. 804, Nr 130, poz. 871, nr 149, poz.996, nr 155, poz.1043, z 2011r nr 32, poz.159, nr 153, poz.901) oraz po stwierdzeniu zgodności zmiany planu z ustaleniami „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Morąg obszar miasta i tereny wiejskie.

Rada Miejska w Morągu uchwała

Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru miasta Morąg, po stwierdzeniu braku jej sprzeczności ze 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 obejmujące tereny w granicach administracyjnych miasta i częściowo gminy określone w Uchwale Nr XVII/262/12 z dnia 29 marca 2012 roku, 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, zwana dalej zmianą planu miejscowego, składa się z jednolitego tekstu planu miejscowego, który stanowi treść uchwały (zmiany zapisane pogrubionym pochyłym drukiem) oraz rysunków fragmentów obszaru miasta stanowiących zmiany planu miejscowego, które stanowią załączniki graficzne nr 1 (A1; A2; B1; B2; B3; B4;) w skali 1:2000, 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,

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

5. Dla terenu oznaczonego symbolem **43 U** i **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.

§ 10. 1. Wyznacza się ustalone na rysunku planu liniami rozgraniczającymi tereny usług oznaczone symbolami **1 UH** - **3 UH** z podstawowym przeznaczeniem 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.

§ 11. 1. Wyznacza się ustalone na rysunku planu liniami rozgraniczającymi tereny usług oświaty oznaczone symbolami **1 UO-10 UO** z podstawowym przeznaczeniem pod usługi szkolnictwa.

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

- a) budynków z pomieszczeniami do nauki;
- b) modernizacji 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 kultury sakralnej oznaczone symbolami **1 UKs** - **5 UKs** z podstawowym przeznaczeniem pod kościoły.

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

- a) budynków sakralnych;
- b) modernizacji 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** - **6 US** z podstawowym przeznaczeniem 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) sieci i obiekty infrastruktury technicznej.

c) drogi dojazdowe i parkingi.

§ 35. 1. Wyznacza się ustalone na rysunku planu liniami rozgraniczającymi teren infrastruktury technicznej oznaczony symbolem I IG - 3 IG z podstawowym przeznaczeniem gruntu pod obiekty gazownicze stacje redukcyjną.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 dopuszcza się realizację:

a) sieci i obiektów infrastruktury technicznej,

b) obiektów administracyjnych,

c) 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.

§ 36. 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:

a) realizacje nowej zabudowy z uwzględnieniem nawiązania kompozycyjnego do zabudowy istniejącej, która rozwiązaniami architektonicznymi nawiązuje do cech regionalnych;

b) realizacje przekształceń terenów z uwzględnieniem istniejącego zagospodarowania oraz kształtowanie atrakcyjnej przestrzeni, w tym przestrzeni publicznej realizowanej w ciągach komunikacyjnych, placach i zespołach zieleni parkowej;

c) 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 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.

- dla zabudowy jednorodzinnej MN wysokość budynków do 2 – 3 kondygnacje, 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. Wielkość nowych wydzielanych działek określona jest na minimum ok. 900 - 1000m² (z tolerancją do 20%). Plan przyjmuje istniejące działki, które do zabudowy muszą spełniać wymogi określone w odnośnych ustawach i przepisach szczególnych.

- 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.

- dla budynków gospodarczych i budynków produkcyjnych warunki muszą posiadać cechy zabudowy regionalnej tj. dachy dwuspadowe, symetryczne, kryte dachówką lub materiałem dachówko podobnym.

- W sąsiedztwie zabudowy mieszkalnej można realizować wyłącznie usługi nieuciążliwe, oraz inne obiekty nie wymagające sporządzenia oceny oddziaływania na środowisko

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

- b) wysokość budynków maksymalnie do 4 kondygnacji w tym użytkowe poddasze;
- c) udział powierzchni biologicznie czynnej – co najmniej 25% powierzchni terenu;
- d) na terenie parkingów należy zrealizować zieleni wysoką w ilości minimum 1 drzewo na 4 miejsca parkingowe.
- e) 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,
- 1 miejsce na miejsca w hotelach i motelach zlokalizowanych na działce,
- 1 miejsce na 3 zatrudnionych w obiektach produkcyjnych zlokalizowanych na działce,
- 1 miejsca na 1 mieszkanie

2. Na terenie 43 U i 45 U dopuszcza się w okresie przejściowym odprowadzenie ścieków do szczelnych zbiorników bezodpływowych do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej, która zgodnie z programem Aglomeracji Morąga będzie realizowana po 2015 roku, nie później niż do 2018 roku.

§ 72. 1. Dla terenów usług sportowych i rekreacyjnych jak plaże, stadion, projektowany basen z urządzeniami towarzyszącymi; itp. oznaczonych na rysunku planu symbolami oraz 1 US – 6 US ustala się możliwość realizacji nowej i modernizacji 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.

§ 73. 1. Dla terenów usług oświaty oznaczonych na rysunku planu symbolami oraz 1 UO – 10 UO ustala się możliwość realizacji nowej i modernizacji 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) udział powierzchni biologicznie czynnej - co najmniej 35% powierzchni terenu;
- d) ilość miejsc parkingowych w obrębie działki wynosić będzie minimum 1 miejsce na 20m² powierzchni całkowitej obiektów usługowych zlokalizowanych na działce.

§ 74. 1. Dla urządzeń obsługi komunikacji – parkingów samochodowych, zatok parkingowych, stacji paliw, zespołów garaży, oznaczonych na rysunku planu symbolami 1 KS - 31 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 garaży kubaturowych i parkingów 21KS – 23 KS położonych w strefie ekspozycji „E” ustala się możliwość realizacji po opracowaniu projektu zagospodarowania terenu w połączeniu z projektowaną halą targową oznaczona symbolem 3 UH przy zachowaniu następujących warunków:

- a) wysokość hali 1 kondygnacja nadziemna, dach dwu lub wielospadowy kryty dachówką ceramiczną lub materiałem dachówko podobnym;
- b) bryła hali nie może stanowić dominanty architektonicznej;

- c) dopuszcza się realizację parkingów podziemnych;
- d) do obsługi hali konieczność zrealizowania 15 miejsc parkingowych na 1000m² powierzchni użytkowej obiektu;
- e) projektowane garaże zblokowane w zespoły po 5-6 segmentów poprzedzielanych zielenią. Obiekty należy zaprojektować w sposób zapewniający wkomponowanie w istniejące otoczenie;
- f) w całym kompleksie zainwestowania garaży i parkingów udział powierzchni biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż 25%.

3. Wszelkie prace ziemne w rejonie istniejącego parkingu (25 KS) położonego na byłym cmentarzu muszą być prowadzone pod nadzorem archeologicznym

§ 75. 1. Dla terenów obiektów produkcyjnych związanych z rolnictwem oznaczonych na rysunku planu symbolami 1 RM - 2 RM ustala się możliwość realizacji nowej zabudowy 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,

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.

§ 76. 1. Dla terenów usług rzemieślniczych oznaczonych na rysunku planu symbolami 1UR – 12 UR ustala się możliwość realizacji nowej i modernizacji 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 ceglстым 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) dopuszcza się możliwość na terenach o małej uciążliwości realizacji zabudowy mieszkalnej;
- j) na terenach zabudowy rzemieślniczej o większej uciążliwości zabudowa mieszkalna może być realizowana w ramach budynków mieszkalno – socjalnych;
- k) 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.
- l) udział powierzchni biologicznie czynnej – co najmniej 25% powierzchni terenu;

2. Na terenie dopuszcza się w okresie przejściowym odprowadzenie ścieków do szczelnych zbiorników bezodpływowych do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej, która zgodnie z programem Aglomeracji Morągu będzie realizowana do 2015 roku.