



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA WARMIŃSKO-MAZURSKIEGO

Olsztyn, dnia 6 listopada 2012 r.

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

Poz. 2950

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 ład 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. 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 obowiązujących linii zabudowy,
- f) ustalonych graficznie orientacyjnymi liniami podziału wewnętrznego, zasad podziału na działki;
- g) ustalonych graficznie zasad przebiegu tras ścieżek rowerowych,
- h) ustalonych graficznie stref ochrony konserwatorskiej oraz strefy ochrony ekspozycji
- i) ustalonej graficznie strefy ochronnej od terenów zamkniętych.

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)UKs tereny kościołów
- 8)US tereny usług sportu i rekreacji
- 9)UR tereny usług rzemiosła
- 10)P tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów
- 11)RM tereny produkcji związanej z rolnictwem
- 12)R tereny upraw rolniczych
- 13)MR tereny zabudowy zagrodowej
- 14)ZP tereny zieleni parkowej
- 15)ZD tereny ogrodów działkowych
- 16)ZN tereny zieleni nie urządzonej
- 17)ZCz tereny cmentarzy zabytkowych
- 18)WS tereny wód powierzchniowych
- 19)IS tereny urządzeń i obiektów specjalnych
- 20)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-jezdnych
 - e) KDD tereny publicznych ulic dojazdowych
 - f) KDL tereny publicznych ulic lokalnych
 - g) KDZ tereny publicznych ulic zbiorczych

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;

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

- a) altan i budynków gospodarczych o powierzchni zabudowy do 35 m²,
- b) urządzeń rekreacyjnych,
- c) obiektów i urządzeń małej architektury,
- d) parkingów samochodowych,
- e) sieci infrastruktury technicznej.

§ 22. 1. Wyznacza się ustalone na rysunku planu liniami rozgraniczającymi tereny zieleni oznaczone symbolami **1 ZN - 25 ZN** z podstawowym przeznaczeniem gruntów pod zieleni nie urządzonej.

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.

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

§ 24. 1. Wyznacza się ustalone na rysunku planu liniami rozgraniczającymi tereny oznaczone symbolami **1 WS - 7 WS** z podstawowym przeznaczeniem pod wody powierzchniowe, w tym jeziora Skiertąg, cieków i Rozlewiska Morąskiego.

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

- a) pomostów,
- b) kładek dla ruchu pieszego i rowerowego (na ciekach).

§ 25. 1. Wyznacza się ustalone na rysunku planu liniami rozgraniczającymi tereny oznaczone symbolem **1 IS** z podstawowym przeznaczeniem pod tereny zamknięte o charakterze militarnym

2. Wyznacza się strefę ochronną od terenów zamkniętych, która pokazana jest w rysunku planu.

§ 26. 1. Wyznacza się ustalone na rysunku planu liniami rozgraniczającymi tereny komunikacji oznaczone na rysunku planu symbolami **1 KS - 31 KS** z podstawowym przeznaczeniem gruntów pod **obiekty 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**),
- b) stacji paliw płynnych i gazowych (z wyłączeniem obszaru **29 KS**),
- c) zieleni izolacyjnej i zieleni urządzonej;

3. Wszelkie prace ziemne w rejonie istniejącego parkingu (**25 KS**) który zlokalizowany jest na terenie byłego cmentarza muszą być poprzedzone rozpoznaniem archeologicznym.

§ 27. 1. Wyznacza się ustalone na rysunku planu liniami rozgraniczającymi tereny komunikacji oznaczone symbolami **1 KK - 5 KK** z podstawowym przeznaczeniem gruntów pod obiekty i urządzenia kolejowe.

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

§ 28. 1. Wyznacza się ustalone na rysunku planu liniami rozgraniczającymi tereny komunikacji oznaczone symbolami **1 KP - 2 KP** z podstawowym przeznaczeniem gruntów pod komunikację pieszą.

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

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.

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

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

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 połączeń dachowych;
 - zmiany profilu szczytu budynku;
 - zmiany wielkości otworów okiennych.

§ 41. 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) *zakaz realizacji wolnostojących sztyldów i tablic reklamowych oraz likwidacja istniejących,*
- b) rewaloryzacja i pielęgnacja zespołu zieleni parkowej,
- c) wszelkie zmiany zabudowy i zagospodarowania terenów na obszarze strefy wymagają uzgodnień ze Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków oraz z Wojewódzkim Konserwatorem Przyrody.

§ 42. 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, Dąbrowskiego;
- c) Zespół gazowni;
- d) Osiedle przy ulicy Żeromskiego;
- e) Wszystkie cmentarze łącznie z obecnie nieistniejącymi tzn. przy kościele, przy ul. Dąbrowskiego

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

- a) Park przy ul. Jagiellończyka
- b) Park 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. Dąbrowskiego
- c) Cmentarz komunalny przy ul. Dąbrowskiego
- d) Cmentarz ewangelicki przy ul. Dąbrowskiego

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

- a) Obiekty i zespoły:

- 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 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 otoczeni, 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 Morąga będzie realizowana do 2015 roku.

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 abonentów z lokalizacją węzłów rozdzielczych 15/15 kV w bezpośrednim sąsiedztwie pasa drogowego (**dotyczy 2IE – 6IE**)
 - 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 7IE – 10IE**)
 - b) połączenia liniowe sieci rozdzielczej SN 15 kV pomiędzy projektowanymi węzłami rozdzielczymi 15/15 kV i stacjami transformatorowymi 15/0,4 kV w pasach drogowych istniejących i projektowanych ulic zgodnie z załącznikiem graficznym

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.

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

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

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

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

§ 56. 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 **20 KS – 24 KS** przy projektowanej hali targowej;

§ 57. 1. Dla terenów mieszkaniowych zabudowy wielorodzinnej oznaczonych na rysunku planu symbolami **1 MW – 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 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.