

UCHWAŁA NR XXIII/340/12  
RADY MIEJSKIEJ W MORĄGU

z dnia 27 września 2012 r.

Za zgodność z oryginałem

2015-02-12

upoważnienia Burmistrza  
Ryszard Kalinowski

NACZELNIK

Wydziału Gospodarki Nieruchomościami,  
Planowania Przestrzennego i Rolnictwa

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 uchwala

*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,
- 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:	

§ 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-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
- 21) tereny infrastruktury technicznej, w tym:

- a) IC ciepłownictwo
- b) IW wodociągi
- c) IG gazociągi
- d) IE energetyka
- e) IK kanalizacja

3. Dla wprowadzonych w rysunku planu terenów oznaczonych symbolami z dodatkiem litery a lub b obowiązują ustalenia takie jak przy symbolu podstawowym

§ 5. 1. Ileć w tekście planu miejscowego jest mowa o:

- 1) **planie** – należy przez to rozumieć ustalenia zmiany planu miejscowego, oraz rysunki zmian 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(A1; A2; B1; B2; B3; B4;) 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, podjazd;
- 8) **obowiązująca linia zabudowy ciągłej** - linia określona na rysunku planu, która wyznacza położenie frontowych ścian budynków w taki sposób, że tworzą zwartą pierzeję na całej długości linii;
- 9) **celach publicznych** – należy przez to rozumieć przeznaczenia terenów na cele publiczne wymienione w obowiązującej ustawie o gospodarce nieruchomościami,
- 10) **terenach publicznych** – należy przez to rozumieć tereny przeznaczone do użytku publicznego, ogólnodostępne,
- 11) **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,
- 12) **usługach publicznych** – należy przez to rozumieć usługi, których głównym realizatorem są władze samorządowe i państwowe,
- 13) **obszarach zorganizowanej działalności inwestycyjnej** – należy przez to rozumieć tereny, które wymagają zagospodarowania całości powierzchni wydzielonej liniami rozgraniczającymi na rysunku planu,
- 14) **obiektach i urządzeniach produkcyjnych o małej uciążliwości dla otoczenia** – należy przez to rozumieć takie przedsięwzięcia, które na podstawie przepisów szczególnych nie są zaliczane do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko,



- 15) **funkcją terenu** – należy przez to rozumieć rzeczywiste lub planowane użytkowanie terenu lub sposób jego wykorzystania,
- 16) **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,
- 17) **maksymalnej wysokości zabudowy** – należy przez to rozumieć odległość pomiędzy najwyższym położonym elementem dachu, a poziomem terenu,
- 18) **obiektach 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 nieurbanizowanych 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.
- 21) **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) nie jest źródłem uciążliwych lub szkodliwych odpadów, nie powoduje nieodwracalnych zmian środowiska przyrodniczego w obrębie zajmowanej działki,
  - c) ani w żaden inny oczywisty sposób nie pogarsza warunków użytkowania terenów sąsiadujących np. przez emisję nieprzyjemnych zapachów, dymów, składowanie nieestetycznych odpadów na otwartej przestrzeni

## **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 jednorodzinną.

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

- a) budynków mieszkalnych jednorodzinnych i szeregowych;
- b) modernizacji i przebudowy istniejących budynków;
- c) obiektów usługowych;
- d) obiektów mieszkalno – usługowych;
- e) powiększenia w miarę możliwości działek kosztem wykupu, komunalnych, przyległych, terenów nieurzeczonych;
- 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.

§ 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:

- a) budynków mieszkalnych wielorodzinnych;
- b) modernizacji 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**

§ 8. 1. Wyznacza się ustalony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi teren usługowo – mieszkaniowy oznaczony symbolem **1 UM - 34 UM** z podstawowym przeznaczeniem pod obiekty usługowe z mieszkaniami.

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

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

**3. Usługi realizowane w sąsiedztwie lub w parterach budynków mieszkalnych muszą zaliczać się do usług nieuciążliwych**

§ 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:

- a) modernizacji 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, 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 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) 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 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) modernizacji 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.

§ 15. 1. Wyznacza się ustalone na rysunku planu liniami rozgraniczającymi tereny usług rzemiosła oznaczone symbolami **1 UR - 12 UR** z podstawowym przeznaczeniem 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) modernizacji 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.

§ 16. 1. Wyznacza się ustalone na rysunku planu liniami rozgraniczającymi tereny produkcyjne oznaczone symbolami **1 P - 18 P** z podstawowym przeznaczeniem pod obiekty i urządzenia produkcyjne o małej uciążliwości dla otoczenia oraz obiekty i urządzenia składów i magazynów.

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

- a) budynków produkcyjnych, magazynowych, administracyjno – socjalnych i usługowych;
- b) modernizacji i przebudowy istniejących budynków;
- c) garaży i budynków gospodarczych;
- d) parkingów i stacji paliw związanych z działalnością gospodarczą;
- e) dróg dojazdowych i parkingów niezbędnych dla obsługi terenu,
- f) zieleni izolacyjnej i zieleni urządzonej,
- g) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

§ 17. 1. Wyznacza się ustalone na rysunku planu liniami rozgraniczającymi tereny produkcyjne oznaczone symbolami **1 RM - 2 RM** z podstawowym przeznaczeniem pod obiekty i urządzenia produkcyjne związane z rolnictwem, o małej uciążliwości dla otoczenia;

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

- a) modernizacji i przebudowy istniejących budynków;



- b) budynków mieszkalnych związanych z działalnością gospodarczą w rolnictwie;
- c) budynków gospodarczych i produkcyjnych;
- d) magazynów zbożowych, chłodni, i przechowalni produktów rolnych;
- e) zieleni izolacyjnej i zieleni urządzonej,
- f) szkółek leśnych i drzew owocowych;
- g) szklarni;
- h) dróg dojazdowych i parkingów niezbędnych dla obsługi terenu
- i) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

§ 18. 1. Wyznacza się ustalone na rysunku planu liniami rozgraniczającymi tereny rolnicze oznaczone symbolami **1R - 6R** z podstawowym przeznaczeniem gruntów pod uprawy polowe.

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

- a) budynków mieszkalnych związanych z działalnością gospodarczą w rolnictwie;
- b) budynków gospodarczych i produkcyjnych;
- c) magazynów zbożowych, chłodni, i przechowalni produktów rolnych;
- d) zieleni izolacyjnej i zieleni urządzonej,
- e) szkółek leśnych i drzew owocowych;
- f) szklarni;
- g) dróg dojazdowych i parkingów niezbędnych dla obsługi terenu;
- h) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- i) zadrzewień śródpolnych;
- j) tras ścieżek rowerowych;
- k) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej jeśli wymagają tego względy technologiczne funkcjonowania sieci.

§ 19. 1. Wyznacza się ustalone na rysunku planu liniami rozgraniczającymi tereny zabudowy zagrodowej oznaczone symbolami **1MR - 6aMR**, z podstawowym przeznaczeniem gruntów pod siedliska gospodarstw rolnych.

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

- a) realizację budynków mieszkalnych związanych z rolnictwem lub agroturystyką;
- b) modernizacji i przebudowy istniejących budynków;
- c) rozbudowę oraz przebudowę istniejącej zabudowy zagrodowej,
- d) realizację garaży i budynków gospodarczych, parkingów,
- e) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

§ 20. 1. Wyznacza się ustalone na rysunku planu liniami rozgraniczającymi tereny zieleni oznaczone symbolami **1ZP - 23ZP** z podstawowym przeznaczeniem gruntów pod zieleni parkową.

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.

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

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 dopuszcza się realizację:
- a) altan i budynków gospodarczych o powierzchni zabudowy do 35 m<sup>2</sup>,
  - 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 zielenie nie urządzone.

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 Skierniowski, 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.

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.

**§ 30.** 1. Wyznacza się ustalone na rysunku planu liniami rozgraniczającymi teren lądowiska helikopterów oznaczony symbolem **1 KH**.

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

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

2. 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) dróg dojazdowych i parkingów,
- e) zieleni izolacyjnej i zieleni urządzonej.

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

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

- a) modernizacji i rozbudowy istniejących obiektów;
- b) sieci i obiektów infrastruktury technicznej;
- c) obiektów administracyjnych,
- d) dróg dojazdowych i parkingów.

**§ 33.** 1. Wyznacza się ustalone na rysunku planu liniami rozgraniczającymi tereny infrastruktury technicznej oznaczone symbolami **1 IE**, z podstawowym przeznaczeniem gruntów pod obiekty elektroenergetyczne (GPZ). Stacje transformatorowe projektowane oznaczone symbolem **2IE- 10IE** oraz istniejące **IE**

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

- a) sieci i obiektów infrastruktury technicznej,
- b) obiektów administracyjnych,
- c) dróg dojazdowych i parkingów.

**§ 34.** 1. Wyznacza się ustalone na rysunku planu liniami rozgraniczającymi tereny infrastruktury technicznej oznaczone symbolami **1 IK - 2 IK** z podstawowym przeznaczeniem gruntów 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:

- a) modernizacji i rozbudowy istniejących obiektów;



- 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 1 IG - 3 IG z podstawowym przeznaczeniem gruntu pod obiekty gazownicze stację 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 - 1000m<sup>2</sup> ( 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.

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

- 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;
- na terenie opracowania znajduje się pomnik przyrody o numerze rej. 1166, jest to dąb szypułkowy o wys. 20m i obwodzie 497cm rosnący przy ul. Zawiszy Czarnego;
- jezioro Skiernag;
- zespół zieleni parkowej leśnej położony w północnej części miasta oraz parki miejskie przy ul. Jagiellończyka, Mickiewicza i Żeromskiego,
- terenów głębokich dolin akumulacyjnych i obniżeń pojeziornych, które się zachowuje w stanie zbliżonym do naturalnego jako ZN.

2. 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.

3. wszelkie grunty nie zabudowane i nie utwardzone należy zagospodarować zielenią oraz w maksymalnym stopniu zachować istniejącą zieleń, w szczególności zadrzewienia o wysokich walorach.

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

**§ 38. 1.** Na terenach objętych planem 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.**

**§ 39. 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 ***wszelkich inwestycji 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;
  - **zakaz realizacji wolnostojących sztyldów i tablic reklamowych**
  - wydobywanie 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 modernizacji 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 kiermaszy 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.

§ 40. 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. **Wymóg uzgodnień wszelkich inwestycji** Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków w Olsztynie.

2. W strefie tej obowiązuje:

- a) **Ochrona historycznego układu ulic, placów i parków,**
- b) **Ochrona historycznych podziałów parcelacyjnych bloków,**
- c) **Ochrona historycznej skali zabudowy.**
- d) **zakaz realizacji wolnostojących sztyldów i tablic reklamowych**



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 połaci 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 bezwzględneho zachowania, w opracowaniu historyczno urbanistycznym dla miasta Morąg, a aktualnie brak jest ich w rejestrze:**

- a) Obiekty i zespoły:

- b) Domy ul. 3 Maja nr 3, 19
- c) Dom przy ul Dworcowa nr 3
- d) Wieża ciśnień ul. Kwiatowa, przy cmentarzu komunalnym
- e) Wieża ciśnień ul. Mazowiecka róg ul. Bema
- f) Wieża ciśnień ul. Kwiatowa, w zespole zabudowań PKP
- g) Dom ul. Mickiewicza 21
- h) Domy ul. Rataja nr 4, 24, 25, 26
- i) Domy ul. Zamkowa nr 7, 8, 11/13, magazyn 16, 18
- j) Dom ul. ul 11-Listopada nr 5
- k) Domy ul Wróblewskiego nr 3, 5, 7, 10
- l) Domy ul. Wojska Polskiego nr 2, 3/5, 4/6, 7/9, 11/13, 14, 15A, 17, 23, 31, 33, 35
- m) Domy ul. Żeromskiego nr 7A, 7B, 10, 11A, 11B, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 20, 22, 24, 26
- n) Most stalowy wiaduktu nad torami kolejowymi w ciągu ulicy 1-ego Maja – Żeromskiego obecnie wyłączony z użytkowania

2. Wykaz obiektów wpisanych do Rejestru Zabytków Nieruchomych Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków zgodnie z Ustawą o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. Nr 162, poz. 1568 z dnia 23 lipca 2003r.).

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 CIŚNIEŃ	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	0069	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.

5. Ustala się dla zabytków architektury i budownictwa wpisanych do gminnej ewidencji zabytków:

- zachowanie gabarytów budynku, kształtu dachu, rodzaju pokrycia dachowego - dachówka ceramiczna, wystroju architektonicznego elewacji, historycznej stolarki okiennej/drzwiowej;
- dopuszcza się przekształcenie mające na celu dostosowanie obiektu do współczesnych standardów użytkowych z zachowaniem historycznej kompozycji obiektu;
- konieczność uzyskania opinii konserwatorskiej dla planowanego zamierzenia inwestycyjnego.

#### 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.**

§ 43. 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 – 30 KS**
- drogi publiczne klasy „G” (Główne) – **1KDG - 3KDG**;
- drogi publiczne klasy „Z” (Zbiornicze) – **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-10 UO** oraz **1 UZ-2 UZ**, **1US-6US**, **1 U – 45U**;

c) tereny zieleni oznaczone na rysunku planu symbolami **1 ZP-25 ZP**; **1 ZCz-3 ZCz**;

d) tereny wód powierzchniowych oznaczone na rysunku planu symbolami **1 WS-6 WS** oraz tereny urządzeń i obiektów zamkniętych oznaczone na rysunku planu symbolami **1 IS**

e) teren lądowiska helikopterów sanitarnych oznaczony symbolem **1 KH**

2. Ustala się możliwość przejęcia terenów, o których mowa w ust. 1 na własność gminy Miasta Morąg zgodnie z przepisami szczególnymi.

3. Ustala się możliwość przejęcia na własność gminy Miasta Morąg terenów wyznaczonych dla realizacji ścieżek rowerowych pod warunkiem, że ich minimalna szerokość wyniesie 2,0m.

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

**§ 44.** 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.

## **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.**

**§ 45.** 1. Ustala się następujące szczególne warunki zagospodarowania terenów:

- 1) na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami **1 ZN - 25 ZN** obowiązuje zakaz realizacji obiektów kubaturowych, dopuszcza się natomiast powiększanie działek przyległych do terenów oznaczonych symbolem **ZN** kosztem tych terenów ale wyłącznie na tereny zielone.
- 2) na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami **1 P - 18 P** ustala się, że uciążliwość oddziaływania na środowisko obiektów i urządzeń zlokalizowanych na tych terenach stwierdzona w ocenie oddziaływania na środowisko nie może wykroczać poza tereny oznaczone na rysunku planu symbolami **1 P - 18 P**,
  - obiekty i pomieszczenia przeznaczone na stały lub czasowy pobyt ludzi;
- 3) na terenie oznaczonym w planie symbolem **1 IS** wyznacza się strefę ochronną od terenów zamkniętych, w której obowiązują następujące ograniczenia rzeczowe w formie rozbudowy, zabudowy oraz dotyczące lokalizacji – nie mogą na nim się znajdować:
  - obiekty i pomieszczenia przeznaczone na stały lub czasowy pobyt ludzi;
  - magazyny materiałów toksycznych, promieniotwórczych, łatwo palnych oraz innych materiałów niebezpiecznych;
  - obiekty użyteczności publicznej w szczególności miejsca wypoczynku, place zabaw, ośrodki i boiska sportowe, miejsca parkingowe, cmentarze oraz kąpieliska;
  - obiekty służące do prowadzenia działalności gospodarczej lub hodowlanej;
  - drogi kołowe i kolejowe.

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

- 1) 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.
- 2) Każda inwestycja polegająca na modernizacji, przebudowie lub rozbudowie 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 modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji infrastruktury technicznej.**

**§ 47.** 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
- **6 KDZ** - 15,0m ( projektowana zmiana kategorii ulicy z powiatowej – na wojewódzką)
- **5 KDZ** - 20,0m ( projektowana zmiana kategorii ulicy z powiatowej – na wojewódzką)
- **1 KDZ** - 25,0m ( projektowana zmiana kategorii ulicy z powiatowej – na wojewódzką)
- **1 KDG** - 25,0m

b) **droga nr 519** St. Dzierzgoń – Małdyty – Morąg

- **3 KDG** - 20,0 – 25,0m
- **2 KDG** - 25,0m ( odcinek nowoprojektowany)

c) **droga nr 528** Orneta – Morąg

- **7 KDZ** - 20,0m
- **11KDZ** - 20,0m ( projektowana zmiana kategorii ulicy z powiatowej – na wojewódzką)

2)ulice leżące w ciągach dróg powiatowych:

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

3)projektowana zmiana kategorii ulic wojewódzkich – na powiatowe:

- **9 KDZ** - 20,0m
- **10KDZ** - 20,0m
- **5 KDL** - 15,0m

4)pozostałe podstawowe ulice oznaczone:

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

5)ulice uzupełniające (dojazdowe) oraz ciagi 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

b) symbolami **1 KDZ-12 KDZ** - 7,0m

c) symbolami **1 KDL-13 KDL** - 6,0m

d) symbolami **KDD** - 5,0m

e) dla ciągów pieszo-jezdnich 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
- przyłączeniu 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. Wrysowane w planie schematy szczegółowych rozwiązań skrzyżowań mogą ulec niewielkim korektom w projektach technicznych, przy zachowaniu zarezerwowanych w planie terenów w liniach rozgraniczających ulic.

6. Ustala się granice terenu zamkniętego kolei jako wyłączzonego na mocy ustawy z opracowania.

**§ 48. 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. 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 plejstocénskich. Posiada znaczne rezerwy;
- Ujęcie wody Maliniak. Jest to ujęcie zlokalizowane poza miastem (w kierunku wschodnim) w pobliżu wsi 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-rozgałęzonym,
- dopuszcza się przebieg projektowanej sieci przez tereny o symbolach: MN, MW, UM, UR ZN, ZP,

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

**§ 49. 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 **IIK**
- 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**,

3. projektuje się 7 zbiorczych przepompowni ścieków na terenach projektowanych do zainwestowania.

4. **dopuszcza się w okresie przejściowym realizację zbiorników bezodpływowych dla poszczególnych terenów zgodnie z zasadami określonymi w Rozdziale 7 ustaleń.**

**§ 50. 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 Io o przepustowości 1600m<sup>3</sup>/h na terenie o symbolu **2 IG** wraz ze strefą o której mówią przepisy szczególne,

- utrzymuje się lokalizację stacji redukcyjno-pomiarowej Ilo o przepustowości 3000m<sup>3</sup>/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 południowej części miasta poprzez projektowaną stację redukcyjną **IIo** – 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. Wróblewskiego i osiedla Warszawskiego. Należy dążyć do spierścieniowania tej sieci z siecią gazową niskiego ciśnienia w ul. Sienkiewicza.

3. dla sieci projektowych należy stosować strefę kontrolowaną zgodną z rozporządzeniem opublikowanym w Dz. U. Nr 97 poz. 1055 z 2001r.

**§ 51. 1.** W zakresie zaopatrzenia w ciepło ustala się:

- dostawę ciepła z ciepłowni rejonowej siecią zdalaczną w obrębie obecnego zainwestowania zaopatrywanego w ciepło z w/w źródła;

- utrzymuje się istniejące przebiegi sieci ciepłowniczej zdalaczynnej;

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

**§ 52. 1.** W zakresie elektroenergetyki:

2. z zastrzeżeniem utrzymuje się przebieg napowietrznych linii 110 kV wraz ze strefami uciążliwości przez tereny oznaczone na rysunku planu symbolami: **11P, 13P** wraz z korektą strefy uciążliwości,

3. utrzymuje się lokalizację węzłowej stacji wysokiego napięcia 110 kV na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami: **11E**,

4. z zastrzeżeniem pkt. 5 utrzymuje się przebieg linii napowietrznych 15 kV wraz ze strefami uciążliwości przez tereny oznaczone na rysunku planu symbolami: **1 IK, 1 ZD, 2 MN, 3 US, 4 KK, 4 UKs, 5 R, 6 ZP, 9 UO, 11 P, 12 U, 13 P, 15 MN – 18 MN, 17 KS, 18 P, 21 U, 21 ZP, 24 ZP, 48 MW, 51 MW – 53 MW, 89 MN – 90 MN**,

5. z chwilą realizacji linii kablowej średniego napięcia odpowiadające im odcinki linii napowietrznej, o których mowa w pkt. 4. ze strefami uciążliwości ulegają likwidacji, - w razie kolizji z projektowanym zagospodarowaniem uwolnienie terenu od istniejącej linii napowietrznej SN 15 kV może być wykonane staraniem właściciela terenu, na jego koszt po uzyskaniu warunków przebudowy sieci w KE „ENERGA” Oddz. Olsztyn

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 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 stacją 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. Pomiędzy 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 25m<sup>2</sup> 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 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:

a) wysokość zabudowy 2 kondygnacje, w tym użytkowe poddasze

b) 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:

a) 2 miejsca na 1 mieszkanie,

b) 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 30°-45°. 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:

a) 2 miejsca na 1 mieszkanie,

b) 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: **46a MW, 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:

a) 2 miejsca na 1 mieszkanie,

b) 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.

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 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.

§ 62. 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 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;

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.



§ 63. 1. Dla terenów zabudowy usługowo mieszkalnej oznaczonej na rysunku planu symbolami: **3 UM – 12 UM, 19 UM, częściowo 20 UM, 21 MU, 22 MU i 25 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, 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 40m<sup>2</sup> powierzchni całkowitej obiektów usług administracji, handlu, rzemiosła lub zdrowia zlokalizowanych na działce,
  - 1 miejsce na 10m<sup>2</sup> 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. wskaźnik intensywności zabudowy jak dla zabudowy śródmiejskiej 1,3 – 1,8.

§ 64. 1. Dla terenów zabudowy usługowo mieszkalnej oznaczonej na rysunku planu symbolami: **1 UM – 2 UM, 23 UM – 24 UM, 26 UM – 27 UM, częściowo 28 UM, 33 UM i 34 UM** położonej poza strefami ochrony konserwatorskiej modernizacja istniejącej zabudowy i uzupełnienie zabudowy 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 40m<sup>2</sup> powierzchni całkowitej obiektów usług administracji, handlu, rzemiosła lub zdrowia zlokalizowanych na działce,
  - 1 miejsce na 10m<sup>2</sup> 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. wskaźnik intensywności zabudowy jak dla zabudowy śródmiejskiej maksymalnie 1,3 – 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.

4. Na terenie **26 UM** 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.

§ 65. 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,

- a) intensywność wykorzystania terenu pod zabudowę nie może przekroczyć 50%,
- b) zabudowa nie może przekraczać wysokości 10,0 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°-45°,
- 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 55% 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.

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 1000m<sup>2</sup>,
- b) obsługa komunikacyjna zaprojektowaną drogą dojazdową KDD podwiązaną do 6KDL,
- c) pozostałe warunki jak w ust. 1.

§ 66. 1. Dla terenów mieszkaniowych zabudowy jednorodzinnej oznaczonej na rysunku planu symbolami: 10 MN, 14MN, 22 MN, 23 MN, 32 MN – 34 MN, 43 MN, 43aMN, 48 MN, 49 MN – 54 MN, 73 MN, 75 MN, 77 MN, 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,

- a) nowe wydzielane działki przeznaczone do zabudowy muszą mieć powierzchnię minimum ok. 900m<sup>2</sup> - 1000m<sup>2</sup> (z tolerancją do 20% i szerokość minimum 20,0m,
- b) dopuszcza się możliwość zabudowy mniejszych istniejących działek z zachowaniem pozostałych ustaleń planu oraz obowiązujących przepisów w tym zakresie (prawo budowlane)
- c) wysokość budynków dwie kondygnacje, w tym użytkowe poddasze;
- d) zabudowa nie może przekraczać wysokości 10,0m 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,
- e) 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 lub czerwonym z możliwością zastosowania dachówek ceramicznych, cementowych, bitumicznych oraz blachy dachówko podobnej;
- f) ustawienie kalenic równoległe do ulic,
- g) możliwość realizacji pełnego lub częściowego podpiwniczenia budynków lub możliwość ich realizacji bez podpiwniczenia,

2. udział powierzchni biologicznie czynnej - co najmniej 60% powierzchni terenu;

3. na terenie oznaczonym symbolem 73 MN, 116MN dopuszcza się realizację zabudowy szeregowej, z wysokością budynków do 3 kondygnacji w tym użytkowe poddasze, pozostałe warunki architektoniczne jak dla zabudowy jednorodzinnej.

4. 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.

5. Na terenie 32 MN - 34 MN; 48 MN – 54 MN; 90 MN - 94 MN; 99 MN i 100 MN; 102 MN – 107 MN; 116 MN; 118 MN; 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 .

§ 67. 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, 66 MN – 69 MN, 74 MN – 82 MN, 84 MN – 89 MN, 95 MN – 96 MN, 109 MN – 115 MN, 117 MN, 119 MN, 121MN, położonej poza strefami ochrony konserwatorskiej modernizacja i uzupełnienie zabudowy może być realizowane przy zachowaniu następujących warunków:

- nowa zabudowa zlokalizowana będzie w obrębie nieprzekraczalnych linii zabudowy;
- nowe wydzielane działki przeznaczone do zabudowy muszą mieć powierzchnię minimum 900m<sup>2</sup> - 1000 m<sup>2</sup> (z tolerancją do 20%) i szerokość minimum 20,0m,
- dopuszcza się możliwość zabudowy mniejszych istniejących działek z zachowaniem pozostałych ustaleń planu oraz obowiązujących przepisów w tym zakresie (prawo budowlane)
- wysokość budynków dwie kondygnacje, w tym użytkowe poddasze;
- zabudowa nie może przekraczać wysokości 10,0m 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 5,0m od poziomu terenu,
- realizacja dachów dwupołaciowych o symetrycznych kątach spadku połaci dachowych 30<sup>0</sup>- 45<sup>0</sup>, dopuszcza się możliwość realizacji dachów wielospadowych lub mansardowych według indywidualnych rozwiązań, zastosowanie pokrycia dachów w kolorze ceglastym lub czerwonym z możliwością zastosowania dachówek ceramicznych, cementowych, bitumicznych oraz blachy dachówko podobnej;
- ustawienie kalenicy głównej bryły budynku równoległe do ulicy, przy szerokości czoła działki poniżej 22m dopuszcza się ustawienie budynku kalenicą główną bryły budynku prostopadle do ulicy;
- możliwość realizacji pełnego lub częściowego podpiwniczenia budynków lub możliwość ich realizacji bez podpiwniczenia,

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. teren oznaczony 16 MN wymaga realizacji nowych budynków mieszkalnych w miejscu istniejących z uwagi na ich stan techniczny i warunki zamieszkania;

4. udział powierzchni biologicznie czynnej – co najmniej 50% powierzchni terenu;

5. 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;

6. 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.

7. Na terenie 28a MN; 29 MN; 89 MN 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.

§ 68. 1. Dla terenów mieszkaniowych zabudowy zagrodowej oznaczonej na rysunku planu symbolami 1 MR - 6a MR, modernizacja istniejącej zabudowy i uzupełnienie zabudowy może być realizowane przy zachowaniu następujących warunków,

- a) nowa uzupełniająca zabudowa zlokalizowana będzie w obrębie nieprzekraczalnych istniejących linii zabudowy;
- b) zabudowa nie może przekraczać wysokości 10,0m 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,
- c) realizacja dachów dwupołaciowych o symetrycznych kątach spadku połaci dachowych 30°-45°,
- d) zastosowanie pokrycia dachów w kolorze ceglastym lub czerwonym z możliwością zastosowania dachówek ceramicznych, cementowych, bitumicznych oraz blachy dachówko podobnej
- e) możliwość realizacji pełnego lub częściowego podpiwniczenia budynków lub możliwość ich realizacji bez podpiwniczenia,
- f) udział powierzchni biologicznie czynnej – co najmniej 55% powierzchni terenu;
- g) wysokość budynków do 2 kondygnacji, w tym możliwość realizacji poddaszy użytkowych.

**§ 69. 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 modernizacji 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) ilość możliwych do realizacji miejsc parkingowych wyniknie z planu rewitalizacji zabudowy Starego Miasta.

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 – jezdnego, 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.

**§ 70. 1.** Dla terenów usług oznaczonych na rysunku planu symbolami: **8 U, 17 U – 18 U, 22 U – 23U, 25 U, 26 U, 29 U, 34 U – 36 U, 38 U, 40 U – 41 U, 1 UZ – 2 UZ, 3 UH** położonych w strefie ochrony konserwatorskiej „B” i „B1” oraz ochrony ekspozycji „E” ustala się możliwość realizacji nowej i modernizacji 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.

**§ 71. 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, 32 U – 33 U, 31 U, 42 U – 45 U, 48 U**, 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 maksymalnie do 4 kondygnacji w tym użytkowe poddasze;
- c) udział powierzchni biologicznie czynnej – co najmniej 25% powierzchni terenu;
- d) na terenie parkingów należy zrealizować zieleń wysoką w ilości minimum 1 drzewo na 4 miejsca parkingowe.
- e) ilość miejsc parkingowych wynosić będzie minimum:
  - 15 – 20 miejsc na 1000m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej obiektów usług administracji, handlu, rzemiosła lub zdrowia zlokalizowanych na działce,
  - 1 miejsce na 10m<sup>2</sup> 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 1000m<sup>2</sup> 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 20m<sup>2</sup> 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 1000m<sup>2</sup> 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 40m<sup>2</sup> 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 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 40m<sup>2</sup> 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.**

**3. Na terenie 8 UR 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.**

**§ 77. 1.** Dla terenów obiektów produkcyjnych oznaczonych na rysunku planu symbolami **1 P – 8 P, 10 P - 15 P, 17 P – 18 P**, 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) 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 40m<sup>2</sup> 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 **5 P** 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. Dopuszcza się realizację mieszkań związanych z obsługą zakładu.

**§ 78. 1.** Dla terenów obiektów produkcyjnych o charakterze małych zakładów produkcyjnych - rzemieślniczych oznaczonych na rysunku planu symbolami **9 P, 16 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) 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 40m<sup>2</sup> powierzchni całkowitej obiektów produkcyjnych, obiektów baz i składów nie mniejszej niż 1 miejsce na 2 zatrudnionych

3. Dopuszcza się realizację mieszkań związanych z obsługą zakładu.

**§ 79. 1.** Dla terenu lądowiska helikopterów sanitarnych ustala się następujące zasady:

2. w strefach podejścia, co najmniej z trzech stron należy w odległości 40m zachować wysokość zabudowy nie przekraczającej 4,0m od poziomu terenu

3. należy zachować odległość minimum 40m od zabudowy.

4. 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.

§ 80. Zmiany planu uchwalone po uchwaleniu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru miasta Morąg uchwałą nr LII/693/06 Rady Miejskiej w Morągu z dnia 27 września 2006 roku nie powodują obecnie wzrostu wartości nieruchomości wynikających z Art. 36 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003r. Nr 80 poz. 717 z późn. zmianami)

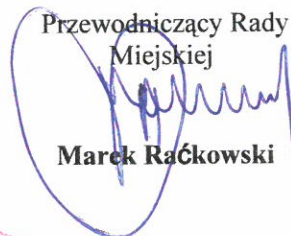
## Rozdział 9.

### Przepisy końcowe

§ 81. Uchwała wraz z załącznikami podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko-Mazurskiego,

§ 82. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Morąga.

§ 83. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko-Mazurskiego

Przewodniczący Rady  
Miejskiej  
  
Marek Raćkowski



Za zgodność z oryginałem

2015-02-12

Z upoważnienia Burmistrza  
Ryszard Kalinowski

NACZELNIK  
Wydziału Gospodarki Nieruchomościami,  
Planowania Przestrzennego i Rolnictwa

