



WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 7 kwietnia 2022 roku

Wojewódzki Sąd Administracyjny w Olsztynie
w składzie następującym:

Przewodnicząca	sędzia WSA Katarzyna Matczak (spr.)
Sędziowie	sędzia WSA Marzenna Głabas
	sędzia WSA Bogusław Jażdżyk

po rozpoznaniu w trybie uproszczonym w dniu 7 kwietnia 2022 roku
sprawy ze skargi Wojewody Warmińsko-Mazurskiego
na uchwałę Rady Miejskiej w Morągu
z dnia 27 sierpnia 2021 roku nr XXVIII/413/21
w przedmiocie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania
przestrzennego obszaru miasta Morąg

- I. **stwierdza nieważność zaskarżonej uchwały w części dotyczącej:**
 - § 20 ust. 3;
 - § 25 ust. 1 w zakresie sformułowania „Projektowany zbiornik wodny 8 WS położony w sąsiedztwie terenów zieleni niskiej (26 ZN) przeznaczony na lokalizację produkcji energii elektrycznej (OZE) przez montaż paneli fotowoltaicznych. Ze względu na położenie w sąsiedztwie terenów zamkniętych MON i możliwość przebiegu infrastruktury telekomunikacyjnej resortu obrony narodowej zachodzi konieczność uzgadniania wszystkich inwestycji położonych na tym terenie, z Regionalnym Centrum Informatyki w Olsztynie. Zabezpieczy to właściwe funkcjonowanie terenów zamkniętych resortu obrony narodowej”;

- § 26 ust. 1 w zakresie sformułowania „Wszystkie inwestycje w sąsiedztwie tych terenów ze względu na możliwość przebiegu infrastruktury telekomunikacyjnej resortu obrony narodowej zachodzi konieczność uzgadniania wszystkich inwestycji położonych na tym terenie, z Regionalnym Centrum Informatyki w Olsztynie.”;
- § 39 ust. 1 w zakresie sformułowania „Na terenach objętych ochroną konserwatorską wyłącznie po uzgodnieniu z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.”;
- § 44 ust. 2 pkt b;
- § 46 ust. 2;
- § 53 ust. 1 pkt 1 tiret pierwsze w zakresie sformułowania „Z przeprowadzonych pomiarów emisja substancji odorujących jest bardzo niska tj. rzędu od 0,00003 kg/h do 0,00127 kg/h. Tak znikoma emisja dzięki zastosowaniu filtrów nie spowoduje uciążliwości zapachowej w otoczeniu instalacji”. Podobnie sytuacja jest w dziedzinie akustyki „Emisja hałasu z terenu zakładu nie powoduje przekroczenia dopuszczalnych poziomów hałasu na terenach chronionych akustycznie”;
- § 65 ust. 9 pkt e;
- § 67 ust. 2 w zakresie sformułowania „Przed przystąpieniem do realizacji zabudowy należy opracować koncepcję architektoniczną dla całego zespołu zabudowy. Dachy kryte dachówką ceramiczną lub materiałem dachówko podobnym w odcieniu czerwieniu lub ceglastym. Opracowana koncepcja będzie stanowiła wytyczne konserwatorskie do realizacji poszczególnych budynków.”;
- § 78 ust. 4 w zakresie sformułowania „Z uwagi na położenie w sąsiedztwie Alei Wojska Polskiego wszystkie inwestycje wymagają uzgodnienia z Regionalnym Centrum Informatyki w Olsztynie.”;

II. w pozostałej części skargę oddala.

Wyrok jest prawomocny

od dnia: 4 czerwca 2022.

Knyshof Nertonik
podpis st. referendarza sądowego



Na oryginalne właściwe podpisy

ZA ZGODNOŚĆ Z ORYGINAŁEM
STARSZY REFERENT
w Wojewódzkim Sądzie Administracyjnym
w Olsztynie

Karolina Fogiel

UZASADNIENIE

Rada Miejska w Morągu, na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2021 r. poz. 741 z późn.zm) dalej: „u.p.z.p.” i art. 18 ust. 2 pkt 5, art. 40 ust. 1 ustawy z 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tj. Dz. U. z 2020 r. poz. 713 z późn.zm) dalej: „u.s.g.”, po stwierdzeniu zgodności zmiany planu z ustaleniami „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Morąg obszar miasta i tereny wiejskie”, podjęła dnia 27 sierpnia 2021 r. Uchwałę Nr XXVIII/413/21 w sprawie: uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru miasta Morąg.

Na uchwałę tę skargę do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Olsztynie złożył Wojewoda Warmińsko-Mazurski (dalej: „Wojewoda”), na podstawie art. 93 ust. 1 i 2 w zw. z art. 94 ust. 1 i 2 u.s.g., wnosząc o stwierdzenia nieważności uchwały Nr XXVIII/413/21 Rady Miejskiej w Morągu, w części dotyczącej:

- § 20 ust. 3;
- § 23 ust. 3;
- § 25 ust. 1 w zakresie sformułowania "Projektowany zbiornik wodny 8 WS położony w sąsiedztwie terenów zieleni niskiej (26 ZN) przeznaczony na lokalizację produkcji energii elektrycznej (OZE) przez montaż paneli fotowoltaicznych. Ze względu na położenie w sąsiedztwie terenów zamkniętych MON i możliwość przebiegu infrastruktury telekomunikacyjnej resortu obrony narodowej zachodzi konieczność uzgadniania wszystkich inwestycji położonych na tym terenie, z Regionalnym Centrum Informatyki w Olsztynie. Zabezpieczy to właściwe funkcjonowanie terenów zamkniętych resortu obrony narodowej";
- § 26 ust. 1 w zakresie sformułowania" Wszystkie inwestycje w sąsiedztwie tych terenów ze względu na możliwość przebiegu infrastruktury telekomunikacyjnej resortu obrony narodowej zachodzi konieczność uzgadniania wszystkich inwestycji położonych na tym terenie, z Regionalnym Centrum Informatyki w Olsztynie.";
- § 39 ust. 1;
- § 44 ust. 2 pkt b;
- § 46 ust. 2;
- § 53 ust. 1 pkt 1 tiret pierwszy w zakresie sformułowania "Z przeprowadzonych pomiarów emisja substancji odorujących jest bardzo niska tj. rzędu od 0,00003 kg/h do 0,00127 kg/h. Tak znikoma emisja dzięki zastosowaniu filtrów nie spowoduje uciążliwości zapachowej w otoczeniu instalacji". Podobnie sytuacja jest w dziedzinie

Sygn. akt II SA/OI 56/22

akustyki "Emisja hałasu z terenu zakładu nie powoduje przekroczenia dopuszczalnych poziomów hałasu na terenach chronionych akustycznie.";

- § 65 ust. 9 pkt e,

- § 67 ust. 2 w zakresie sformułowania "Przed przystąpieniem do realizacji zabudowy należy opracować koncepcję architektoniczną dla całego zespołu zabudowy. Dachy kryte dachówką ceramiczną lub materiałem dachówko podobnym w odcieniu czerwieniu lub ceglastym. Opracowana koncepcja będzie stanowiła wytyczne konserwatorskie do realizacji poszczególnych budynków."

- § 78 ust. 4 w zakresie sformułowania "Z uwagi na położenie w sąsiedztwie Alei Wojska Polskiego wszystkie inwestycje wymagają uzgodnienia z Regionalnym Centrum Informatyki w Olsztynie." - zaskarżonej uchwały.

Wojewoda zarzucił podjętej uchwały:

- 1) naruszenie art. 15 ust. 1, oraz art. 20 ust. 1 w zw. z art. 9 ust. 4 u.p.z.p., poprzez uchwalenie planu miejscowego naruszającego ustalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Morąg, zatwierdzonego uchwałą Rady Miejskiej w Morągu Nr XIV/238/20 z dnia 7 lutego 2020 r., w zakresie dopuszczenia na terenach zieleni urządzonej i nieurządzonej lokalizacji urządzeń do przemysłowej produkcji energii elektrycznej w oparciu o OZE (tereny produkcyjne), co stanowi istotne naruszenie zasad sporządzania planu miejscowego,
- 3) naruszenie art. 15 ust. 2 pkt 1 u.p.z.p., poprzez brak określenia w planie jednoznacznego przeznaczenia terenów, oraz linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, co stanowi istotne naruszenie zasad sporządzania planu miejscowego,
- 4) naruszenie art. 17 w zw. z art. 14 ust. 8 u.p.z.p., poprzez zamieszczanie w planie miejscowym (akcie prawa miejscowego) norm o charakterze otwartym, pozwalających innym podmiotom na indywidualne uzgadnianie odstępstw od planu, w sytuacji gdy art. 17 ww. ustawy w sposób wyczerpujący i kompletny regulują procedurę planistyczną, w tym wymagane uzgodnienia, co stanowi istotne naruszenie zasad sporządzania planu miejscowego.

W uzasadnieniu podano, że zmieniony został miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, jednak nastąpiło to niezgodnie z art. 10 ust. 2a u.p.z.p., bowiem stosownie do tego przepisu, jeśli na obszarze gminy przewiduje się wyznaczenie obszarów, na których rozmieszczone będą urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW, a także ich stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu

i użytkowaniu terenu; w studium ustala się ich rozmieszczenie. Zgodnie zaś z art. 15 ust. 3 pkt 3a ww. ustawy, jeżeli w planie określa się lokalizację urządzeń, o których mowa powyżej, granice terenów pod ich budowę, oraz granicę ich stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu oraz występowaniem znaczącego oddziaływania tych urządzeń na środowisko - powinny być wskazane w studium, a także pokrywać się z nimi obszarowo. Podano, że w "Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Morąg obszar miasta i tereny wiejskie" (dalej: „Studium”), nie wskazano wprost obszarów rozmieszczenia urządzeń OZE o mocy przekraczającej 100 kW, na rysunku studium nie wskazano też obszarów ani stref, o których mowa w art. 10 ust. 2a. u.p.z.p. Zgodnie z zapisami Studium (str. 66) lokalizowanie na terenie gminy ogniw fotowoltaicznych może być realizowane na terenach przewidzianych w planach miejscowych pod produkcję, bazy i przemysł, oraz na terenach rolnych, zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i przepisami odrębnymi (w tym prawo budowlane). W odniesieniu do obszaru wskazanego w Studium (str. 50) i oznaczonego symbolem C 11 Z, został on wskazany jako strefa zieleni z dopuszczeniem OZE (panele fotowoltaiczne), ze zbiornikiem wodnym, od strony terenów zamkniętych zieleni wysoka (izolacyjna), w planie strefa ta pokrywa się z terenami 8Ws i 26 ZN (§ 23 ust. 3 skarżonej uchwały). Dla terenu oznaczonego w planie symbolem 20 ZP (§ 20 ust. 3 ww. uchwały) brak jest w Studium, jakichkolwiek zapisów dopuszczających OZE (F2ZP - Strefa zieleni parkowej urządzonej wokół użytku ekologicznego). Stanowi to naruszenie art. 15 ust. 2 pkt 1 u.p.,z.p., gdyż w planie miejscowym określa się obowiązkowo przeznaczenie terenów, oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania. Skoro plan miejscowy jest aktem szczególnym, który zawiera normy planowe, tj. normy określające zamierzone do osiągnięcia cele, to pod pojęciem "przeznaczenia terenu" należy rozumieć określenie na przyszłość celu, któremu ma dany teren służyć. Plan zaś w części postanowień wskazanych powyżej, nie wypełnia podstawowych wymogów ustawowych co do jednoznacznego przeznaczenia danego terenu. Według wskazanych ustaleń dopuszczono na terenach zieleni urządzonej i nieurządzonej lokalizację urządzeń do przemysłowej produkcji energii elektrycznej w oparciu o OZE (tereny produkcyjne).

Treść § 7 pkt 7 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, wskazuje, że projekt rysunku planu miejscowego powinien zawierać linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach

Sygn. akt II SA/OI 56/22

zagospodarowania oraz ich oznaczenia. Tereny zabudowy produkcyjnej stanowią odrębną i odmienną grupę funkcjonalną niż tereny zieleni. Dlatego dochodzi również do niezgodności części tekstowej planu z częścią graficzną. Poza tym plan nie określa dla terenów 20 ZP i 26 ZN wskaźników powierzchni zabudowy i powierzchni biologicznie czynnej, co stanowi również naruszenie art. 15 ust. 2 pkt 6 u.p.z.p., w skrajnym przypadku może umożliwić całkowite przekształcenie terenów zieleni w tereny produkcyjne.

Zarzucono, że treść § 39 ust. 1 planu jest nieprecyzyjna, brak jest wskazania dopuszczalnego progu mocy urządzeń do 100 kW, co może doprowadzić do lokalizowania ich, pomimo braku takiej możliwości w Studium.

Wskazując na funkcję regulacyjną planu, jego charakter jako źródło prawa powszechnie obowiązującego, do którego tworzenia mają zastosowanie zasady techniki prawodawczej, a także skutkujący m.in. tym, że plan może stanowić podstawę rozstrzygnięć w sprawach indywidualnych, uzasadnione jest twierdzenie, że o sprzeczności przedmiotowej uchwały z treścią art. 15 ust. 2 pkt 1 u.p.z.p., przesądza już sam sposób zakodowania norm w uchwale, uniemożliwiający jednoznaczne określenie przeznaczenia terenów. Zakwestionowano postanowienia § 20 ust. 3, § 23 ust. 3, oraz § 39 ust. 1 planu w ww. zakresie, gdyż naruszają ustalenia Studium, co w szczególności jest ewidentne w przypadku terenu 20 ZP. Poza tym zakwestionowano:

- 1) postanowienia dotyczące wymogu uzgadniania wszystkich inwestycji w sąsiedztwie terenów zamkniętych Ministerstwa Obrony Narodowej z Regionalnym Centrum Informatyki w Olsztynie (§25, §26, §46 ust. 2, §65 ust. 9 pkt e, oraz §78 ust. 4 ww. uchwały);
- 2) postanowienia dotyczące wymogu uzgodnień z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków lub Wojewódzkim Konserwatorem Przyrody (§39 ust. 1 i §44 ust. 2 pkt b ww. uchwały)
- 3) postanowienia dotyczące opracowania koncepcji architektonicznej (§67 ust. 2 ww. uchwały);
- 4) postanowienia dotyczące pomiarów i emisji (§53 ust. 1 pkt 1 ww. uchwały).

Skoro władztwo planistyczne gminy oznacza uprawnienie do kształtowania przez radę gminy zasad zabudowy oraz zagospodarowania terenu, to nie można tych uprawnień scedować na inny organ, ani tym bardziej przekazać przysługującej jej kompetencji do określania takich zasad innym podmiotom. Plan miejscowy musi zawierać normy określające konkretne przeznaczenie każdego odcinka terenu objętego

daną regulacją, bez podawania warunków, a także bez uzależniania tego przeznaczenia lub jego realizacji od jakichkolwiek zdarzeń przyszłych. Tego rodzaju warunki lub zastrzeżenia mogą się znajdować wyłącznie w przepisach odrębnych, które z woli ustawodawcy kształtują zagospodarowanie terenu łącznie z planami miejscowymi.

Poza tym wskazano, że ustalenia planu miejscowego powinny być regulowane w formie nakazów, zakazów, dopuszczeń i ograniczeń w zagospodarowaniu terenu. Plan nie jest aktem, w którym zamieszcza się informacje, zalecenia, czy też innego rodzaju niewiążące sugestie dla właścicieli nieruchomości, bądź potencjalnych inwestorów. Zamieszczenie w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego regulacji o charakterze informacyjnym stanowi naruszenie zasad sporządzania planu miejscowego, skutkujące nieważnością uchwały w części zawierającej taką regulację.

W odpowiedzi na skargę Gmina Morąg, reprezentowana przez profesjonalnego pełnomocnika, w zdecydowanej większości uznała zarzuty skargi za uzasadnione, zaś w części dotyczącej treści § 23 ust. 3 oraz § 39 ust. 1 zaskarżonej uchwały wniosła o oddalenie skargi.

Wyjaśniono, że plan w części dotyczącej § 23 ust.3 - teren oznaczony w planie symbolem 26ZN nie narusza ustaleń "Zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Morąg obszar miasta i tereny wiejskie" - uchwała Rady Miejskiej w Morągu nr XIV /238/20 z 7 lutego 2020 r. Zapis w Studium dotyczący tego terenu, to: "C 11 Z strefa zieleni z dopuszczeniem OZE (panele fotowoltaiczne), ze zbiornikiem wodnym, od strony terenów zamkniętych zieleń wysoka (izolacyjna)".

Nadto zwrócono uwagę, że art. 10 ust. 2a u.p.z.p. z dniem 30 października 2021 r. uległ zmianie i zgodnie z jego obecnym brzmieniem, jeżeli na obszarze gminy przewiduje się wyznaczenie obszarów, na których rozmieszczone będą urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy zainstalowanej większej niż 500 kW, a także ich stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu, w studium ustala się ich rozmieszczenie, z wyłączeniem:

1) wolnostojących urządzeń fotowoltaicznych, o mocy zainstalowanej elektrycznej nie większej niż 1000 kW zlokalizowanych na gruntach rolnych stanowiących użytki rolne klas V, VI, VIz i nieużytki - w rozumieniu przepisów wydanych na podstawie art. 26 ust. 1 ustawy z dnia 17 maja 1989 r. - Prawo geodezyjne i kartograficzne (Dz. U. z 2020 r. poz. 2052 oraz z 2021 r. poz. 922 i 1641);

2) urządzeń innych niż wolnostojące.

Podkreślono, że elektrownia fotowoltaiczna nie generuje takich uciążliwości jak elektrownie wiatrowe. Elektrownie fotowoltaiczne są rozmieszczane na dachach budynków lub na terenach zielni o odpowiednim nasłonecznieniu. Elektrownia fotowoltaiczna jest traktowana jako inwestycja produkcyjna i infrastrukturalna jedynie dlatego, że wyprodukowaną energię przekazuje do sieci. Urządzenia fotowoltaiczne są montowane, a nie budowane jak obiekty kubaturowe, nie generują hałasu ani innych uciążliwości. Z tego powodu mogą być montowane na niewielkich fragmentach terenów zielonych, ponieważ nie zmieniają ich przeznaczenia, nadal są to tereny zieleni.

Z tego względu zarzuty skargi, dotyczące § 23 ust. 3 oraz § 39 ust. 1 w ocenie Gminy Morąg, są bezzasadne.

Wojewódzki Sąd Administracyjny w Olsztynie zważył co następuje:

Wyjaśniając przesłanki podjętego rozstrzygnięcia, na wstępie należy podkreślić, że zgodnie z art. 1 § 1 i § 2 ustawy z dnia 25 lipca 2002 r. Prawo o ustroju sądów administracyjnych (tj. Dz.U. z 2017r. poz. 2188), sądy administracyjne sprawują wymiar sprawiedliwości m.in. poprzez kontrolę działalności administracji publicznej pod względem zgodności z prawem, jeżeli ustawy nie stanowią inaczej. Wykonywana przez sądy administracyjne kontrola administracji publicznej obejmuje orzekanie m.in. w sprawach skarg na akty prawa miejscowego organów jednostek samorządu terytorialnego oraz inne akty organów jednostek samorządu terytorialnego i ich związków, podejmowane w sprawach z zakresu administracji publicznej - art. 3 § 1 w związku z § 2 pkt 5 i 6 ustawy z dnia 30 sierpnia 2002 r. Prawo o postępowaniu przed sądami administracyjnymi (tj. Dz.U. 2022 r. poz. 329), dalej zwana: „p.p.s.a.” Rozpoznając skargę na akt prawa miejscowego Sąd dokonuje jedynie oceny, czy przy jego podejmowaniu nie zostały naruszone przepisy prawa materialnego, bądź też procesowego, obowiązujące w dacie wydania zaskarżonego aktu, nie będąc przy tym związany zarzutami i wnioskami skargi oraz podstawą prawną - art. 134 p.p.s.a.

W tym miejscu należy wskazać, że złożona w tej sprawie skarga została przez Sąd rozpoznana na posiedzeniu niejawnym w trybie uproszczonym, stosownie do art. 119 pkt 2 p.p.s.a., który stanowi, że sprawa może być rozpoznana w trybie uproszczonym, jeżeli strona zgłosi wniosek o skierowanie sprawy do rozpoznania w trybie uproszczonym, a żadna z pozostałych stron w terminie czternastu dni od zawiadomienia o złożonym wniosku nie zażąda przeprowadzenia rozprawy. W niniejszej sprawie wniosek o skierowanie sprawy do rozpoznania w trybie

uproszczonym został złożony przez pełnomocnika Gminy Morąg w piśmie procesowym z dnia 9 lutego 2022 r., natomiast Wojewoda nie zaproponował rozpoznaniu wniesionej skargi w trybie uproszczonym na posiedzeniu niejawnym.

W rozpoznawanej sprawie Sąd uznał, że zarzuty wniesionej skargi zasługują na uwzględnienie w części, za wyjątkiem zarzutu dotyczącego stwierdzenia nieważności § 23 ust. 3 i § 39 ust. 1 ww. uchwały i w tym zakresie oddalono skargę.

Skargę w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru miasta Morąg - uchwała Nr XXVIII/413/21 z dnia 27 sierpnia 2021 r. - wywiódł Wojewoda Warmińsko - Mazurski, jako organ nadzoru, w rozumieniu ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tj. Dz.U. z 2020 r. poz. 713 z późn.zm) dalej: u.s.g. Skarga Wojewody wniesiona została w trybie art. 93 ust. 1 u.s.g., zgodnie z którym prawo organu nadzoru do wniesienia skargi do sądu administracyjnego przysługuje wówczas, gdy organ ten przed upływem 30 dni od daty doręczenia mu uchwały organu gminy nie skorzystał ze środka nadzoru określonego w art. 91 tej ustawy, tzn. nie stwierdził nieważności uchwały we własnym zakresie. Po upływie tego terminu organ nadzoru nie może we własnym zakresie stwierdzić nieważności uchwały lub zarządzenia organu gminy lecz chcąc wyeliminować z obrotu prawnego, w jego ocenie wadliwą uchwałę, musi uchwałę tą zaskarżyć do sądu administracyjnego.

Stosownie do art. 91 ust. 1 u.s.g. uchwała organu gminy jest nieważna, gdy jest sprzeczna z prawem. Ustawa o samorządzie gminnym wyróżnia dwie kategorie wad uchwał organów gminy: istotne naruszenie prawa oraz nieistotne naruszenie prawa. Na podstawie art. 91 ust. 4 u.s.g., w przypadku nieistotnego naruszenia prawa organ nadzoru nie stwierdza nieważności uchwały, ograniczając się do wskazania, że uchwałę wydano z naruszeniem prawa. Ustawa o samorządzie gminnym nie określa jednak rodzaju naruszeń prawa, które należy zakwalifikować do istotnego naruszenia prawa. W orzecznictwie sądowym przyjmuje się, że są to takiego rodzaju naruszenia prawa jak: podjęcie uchwały przez organ niewłaściwy, brak podstawy do podjęcia uchwały określonej treści, niewłaściwe zastosowanie przepisu prawnego będącego podstawą podjęcia uchwały, naruszenie procedury podjęcia uchwały, czy też naruszenie przepisów wyznaczających kompetencje do podejmowania tych aktów (za Barbarą Adamiak w artykule „Wyroki Naczelnego Sądu Administracyjnego w sprawach z zakresu samorządu terytorialnego” publ. w Samorządzie Terytorialnym 1997/4/23).

W rzeczonyj sprawie przedmiotem kontroli Sądu była uchwała Rady Miasta Morąga, podjęta na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2021 r. poz. 741 z późn.zm) dalej: „u.p.z.p.”

Wskazać pozostaje, że uchwała w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest wyrazem tzw. władztwa planistycznego, które posiada gmina. Może ona samodzielnie decydować o sposobie zagospodarowania terenu, wprowadzając do planu miejscowego zagospodarowania przestrzennego bądź to precyzyjne zapisy bądź też postanowienia ogólne dla poszczególnych terenów. Wszelkie jednak czynności gminy, także o charakterze publicznoprawnym, muszą odznaczać się legalnością, gdyż gmina jest obowiązana działać zgodnie z prawem, o czym stanowi art. 3 ust. 1 u.p.z.p.

W rozpoznawanej sprawie z uwagi na przedmiot zaskarżenia, którym jest uchwała w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Sąd uwzględnił regulację szczególną zawartą w art. 28 ust. 1 u.p.z.p., w brzmieniu obowiązującym w dacie podjęcia skarżonej uchwały, zgodnie z którą istotne naruszenie zasad sporządzania studium lub planu miejscowego, istotne naruszenie trybu ich sporządzania, a także naruszenie właściwości organów w tym zakresie, powodują nieważność uchwały rady gminy w całości lub części. Oznacza to, że nie każde naruszenie przepisów dotyczących zasad sporządzania planu czy trybu jego sporządzania uprawnia do stwierdzenia nieważności takiego zapisu. Przy czym w powołanym przepisie ustawodawca rozróżnia pojęcie "zasad sporządzania aktu planistycznego" oraz "trybu sporządzania aktu planistycznego", czyli sekwencji czynności, jakie podejmują organy w celu doprowadzenia do uchwalenia planu miejscowego. Zasady sporządzania planu miejscowego dotyczą zawartości aktu planistycznego (część tekstowa i graficzna oraz załączniki), zawartych w nim ustaleń, a także standardów dokumentacji planistycznej. Zawartość planu miejscowego określają art. 15 ust. 1 i art. 17 pkt 4 oraz art. 20 ust. 1 u.p.z.p., przedmiot określa art. 15 ust. 2 i 3, natomiast standardy dokumentacji planistycznej (materiały planistyczne, skalę opracowań kartograficznych, stosowanych oznaczeń, nazewnictwa, standardy oraz sposób dokumentowania prac planistycznych) określa rozporządzenie Ministra Infrastruktury z 26 sierpnia 2003r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Nr 164, poz. 1587) dalej: „rozporządzenie w zakresie projektu”.

Naruszenie istotne trybu sporządzania planu prowadzi w konsekwencji do sytuacji, w których przyjęte ustalenia planistyczne są odmienne od tych, jakie zostałyby podjęte, gdyby nie naruszono trybu sporządzania tego aktu (por. wyrok NSA z dnia 15 kwietnia 2008 r., sygn. II OSK 17/08, dostępny w internetowej Centralnej Bazie Orzeczeń Sądów Administracyjnych na stronie www.nsa.gov.pl). W takich sytuacjach chodzi zazwyczaj o naruszenia o poważnym ciężarze gatunkowym. Natomiast naruszenia nieistotne to

taka obraza przepisów prawa, bez dokonania której treść rozstrzygnięcia pozostałaby identyczna z przyjętą w wyniku niezgodności regulacją.

W rzeczonyj sprawie Wojewoda nie podniósł w skardze zarzutów dotyczących naruszenia trybu sporządzania planu i Sąd w ramach dokonanej kontroli skarżonej uchwały takich naruszeń nie stwierdził. Natomiast analizując dokumentację z procedury planistycznej w przedmiotowej sprawie w odniesieniu do licznych zapisów wskazanych w sentencji rozstrzygnięcia stwierdzono istotne naruszenie zasad sporządzania planu miejscowego i w tym zakresie stwierdzono nieważność poszczególnych paragrafów uchwalonego planu z uwagi na treść ustaleń przyjętych w planie. Naruszenia te dotyczyły zapisów: § 20 ust. 3; § 25 ust. 1 w zakresie sformułowania (...); § 26 ust. 1 w zakresie sformułowania (...); § 44 ust. 2 pkt b; 46 ust. 2; § 53 ust. 1 pkt 1 tiret pierwszy w zakresie sformułowania (...); § 65 ust. 9 pkt e; § 67 ust. 2 w zakresie sformułowania (...); § 78 ust. 4 w zakresie sformułowania (...) skarżonego planu. Trafnie bowiem podniesiono w skardze, że powyższe zapisy w sposób nieuprawniony przewidywały postanowienia dotyczące wymogu uzgadniania wszystkich inwestycji w sąsiedztwie terenów zamkniętych Ministerstwa Obrony Narodowej z Regionalnym Centrum Informatyki w Olsztynie (§25, §26, §46 ust. 2, §65 ust. 9 pkt e, oraz §78 ust. 4 ww. uchwały), jak też postanowienia dotyczące wymogu uzgodnień z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków lub Wojewódzkim Konserwatorem Przyrody (§39 ust. 1 i §44 ust. 2 pkt b ww. uchwały), czy też postanowienia dotyczące opracowania koncepcji architektonicznej (§67 ust. 2 ww. uchwały); czy postanowienia dotyczące pomiarów i emisji (§53 ust. 1 pkt 1 ww. uchwały).

Plan miejscowy uchwała rada gminy, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń studium, rozstrzygając jednocześnie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu oraz sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych. Część tekstowa planu stanowi treść uchwały, część graficzna oraz wymagane rozstrzygnięcia stanowią załączniki do uchwały (art. 20 ust. 1 u.p.z.p.).

Odnosząc się do kwestionowanych zapisów planu, w których przewidziano obowiązek uzgadniania wszystkich inwestycji położonych na tym wskazanych terenach, z Regionalnym Centrum Informatyki w Olsztynie - (§25, §26, §46 ust. 2, §65 ust. 9 pkt e, oraz §78 ust. 4 ww. uchwały), wskazać pozostaje, że plan miejscowy stanowiący akt prawa miejscowego nie może zawierać norm nieprecyzyjnych, otwartych, czy też uzależniających realizację inwestycji przewidzianej konkretnym zapisem planu

miejscowego od stanowiska innego organu - nie posiadającego kompetencji do władczego stanowienia o sposobie zagospodarowania konkretnego terenu - władztwa planistycznego. Organem uprawnionym do uchwalenia planu miejscowego pozostaje rada gminy i tylko ten organ jest władny do przesądzenia o sposobie zagospodarowania określonego terenu. Kompetencji tej nie może rada scedować na inny podmiot, czy też organ. Skoro uchwalone zapisy planu przewidują określony sposób zagospodarowania określonych jednostek- terenów objętych ustaleniami tego planu, to niedopuszczalny pozostaje zapis uzależniający realizację takiego sposobu zagospodarowania terenu od ustaleń z innym podmiotem nie posiadającym kompetencji do rozstrzygnięcia o sposobie zagospodarowania terenu w planie miejscowym.

Nie budzi wątpliwości Sądu, że przepisy planu zagospodarowania przestrzennego ujmowane są w formie nakazów, zakazów, dopuszczeń i ograniczeń. Ponadto zgodnie z § 11 załącznika Zasad Techniki Prawodawczej do rozporządzenia Prezesa Rady Ministrów z dnia 20 czerwca 2002 r. w sprawie „Zasad techniki prawodawczej” (Dz.U. z 2016r. poz. 283), który w odniesieniu do aktów prawa miejscowego znajduje zastosowanie stosownie do § 143, w akcie prawnym nie zamieszcza się wypowiedzi, które nie służą wyrażaniu norm prawnych, a w szczególności apeli, postulatów, zaleceń, upomnień oraz uzasadnień formułowanych norm. Sygnalizowane powyżej naruszenie stanowi o istotności naruszenia zasad sporządzania planu miejscowego wynikających z art. 15 ust. 2 pkt 1 u.p.z.p. Skoro bowiem w art. 15 ust. 2 pkt 1 cyt. ustawy zastrzeżono, że w planie określa się przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, to nie do przyjęcia pozostaje taki zapis planu, który poza tak określonym przeznaczeniem terenów oraz liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania uzależnia takie zagospodarowanie terenu jeszcze od uzgodnienia takiej inwestycji z podmiotem nie posiadającym kompetencji do kształtowania ustaleń planistycznych w takiej formie. Skoro plan miejscowy jest dokumentem planistycznymi, w którym każdy może ustalić przeznaczenie konkretnego terenu i sposób jego zagospodarowania, co ma na celu z jednej strony zaspokoić potrzeby społeczności lokalnej umożliwiając rozwój preferowanych kierunków zagospodarowania, ale z drugiej strony stanowi gwarancję dla właścicieli nieruchomości, że ich nieruchomość, jak również nieruchomości sąsiednie będą zagospodarowane w sposób określony w planie, a zatem nikt nie będzie zaskakiwany nieoczekiwanym innym przeznaczeniem terenu, czy uzależnieniem od spełnienia jeszcze jakiegoś uzgodnienia z właścicielem terenu sąsiedniego. Z tego względu nie

można w planie miejscowym dopuszczać rozwiązań otwartych, które mogą potencjalnie rodzić konflikty oraz niepewność wobec zapisów planu dla danego terenu, a zatem możliwości jego zainwestowania, skoro w każdym momencie to przeznaczenie może ulec zmianie, bądź zostać ograniczone z uwagi na konieczność uzgodnień z innym podmiotem. Ten sam zarzut znajduje uzasadnienie w odniesieniu do postanowień planu miejscowego dotyczących wymogu uzgodnień z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków lub Wojewódzkim Konserwatorem Przyrody (§39 ust. 1 i §44 ust. 2 pkt b ww. uchwały), czy też postanowień dotyczących opracowania koncepcji architektonicznej (§67 ust. 2 ww. uchwały); czy postanowień dotyczących pomiarów i emisji (§53 ust. 1 pkt 1 ww. uchwały), które to obowiązki nie wynikają z żadnych przepisów prawa. W tym zatem zakresie rada gminy uchwalając takie zapisy przekroczyła swoją kompetencję do kształtowania zasad zagospodarowania terenu.

Za nieuzasadnione Sąd uznał zaś zarzuty skargi Wojewody dotyczące zapisów planu miejscowego tj. treści § 23 ust. 3 oraz § 39 ust. 1 skarżonej uchwały. Skarżący podniósł w stosunku do ww. zapisów planu zarzut naruszenia art. 15 ust. 1, oraz art. 20 ust. 1 w zw. z art. 9 ust. 4 u.p.z.p., poprzez uchwalenie planu miejscowego naruszającego ustalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Morąg, zatwierdzonego uchwałą Rady Miejskiej w Morągu Nr XIV/238/20 z dnia 7 lutego 2020 r., w zakresie dopuszczenia na terenach zieleni urządzonej i nieurządzonej lokalizacji urządzeń do przemysłowej produkcji energii elektrycznej w oparciu o OZE (tereny produkcyjne), oraz naruszenie art. 15 ust. 2 pkt 1 u.p.z.p., poprzez brak określenia w planie przeznaczenia terenów, oraz linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania. Z przedstawionym stanowiskiem w realiach uchwalonego planu nie sposób się zgodzić.

Stosownie do treści art. 15 ust. 1 u.p.z.p. wójt, burmistrz albo prezydent miasta sporządza projekt planu miejscowego, zawierający część tekstową i graficzną, zgodnie z zapisami studium oraz przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszaru objętego planem, wraz z uzasadnieniem (...). Stosownie zaś do art. 15 ust., 2 pkt 1 u.p.z.p. w planie miejscowym określa się obowiązkowo: przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania. W myśl art. 9 ust. 4 u.p.z.p. ustalenia studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych.

W treści § 23 ust. 3 planu zapisano, że na terenie 26 ZN dopuszcza się realizację OZE w formie paneli fotowoltaicznych o mocy do 1MW lub większej zgodnie z

Sygn. akt II SA/OI 56/22

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

Odnośnie wskazanych powyżej terenów o określonym przeznaczeniu w planie miejscowym w Studium dokonano wskazania, na str. 66 w zakresie odnawialnych źródeł energii, że „Lokalizowanie na terenie gminy ogniw fotowoltaicznych może być realizowane na terenach przewidzianych w planach miejscowych pod produkcję, bazy i przemysł, oraz na terenach rolnych zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i przepisami odrębnymi (w tym prawo budowlane).” Natomiast na str. 50 Studium odnośnie terenu oznaczonego w planie symbolem 26ZN zapisano: „C 11 Z strefa zieleni z dopuszczeniem OZE (panele fotowoltaiczne), ze zbiornikiem wodnym, od strony terenów zamkniętych zieleni wysoka (izolacyjna).” W ramach tak określonych przeznaczeń wskazanych powyższej terenów w Studium nie sposób podzielić zarzutu skargi w zakresie uchwalenia planu naruszającego ustalenia Studium. Jak wynika z art. 20 u.p.z.p. rada gminy uchwała plan miejscowy po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń studium.

W ocenie Sądu nie sposób w oparciu o fakty zapisy Studium uznać, że przyjęte w § 23 ust. 3 i § 39 ust. 1 planu dopuszczalne przeznaczenie terenu naruszają ustalenia uchwalonego Studium. Z art. 10 ust. 2a u.p.z.p, w brzmieniu obowiązującym w dacie uchwalania planu, wynika, że jeżeli na obszarze gminy przewiduje się wyznaczenie obszarów, na których rozmieszczone będą urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW, a także ich stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu; w studium ustala się ich rozmieszczenie. Pojęcie „rozmieszczenia” nie zostało w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym zdefiniowane, zatem nie sposób uznać za istotnie naruszającą zasadę sporządzenia planu miejscowego przyjęcie, braku naruszenia ustaleń studium, w przypadku wskazania możliwości lokalizowania paneli fotowoltaicznych na obszarze 26ZN, czy też terenów przemysłowych i usługowych. Wskazać nadto pozostaje, że z treści ustaleń szczegółowych wynika, iż na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami 1 ZN-34 ZN obowiązuje zakaz realizacji obiektów kubaturowych, dopuszcza się natomiast powiększenie zabudowanych działek przyległych do terenów oznaczonych symbolem ZN kosztem tych terenów ale wyłącznie na tereny zielone na działkach (...). Brak jest

zatem potrzeby ustalania wymogów przewidzianych w art. 15 ust. 2 pkt 1 u.p.z.p. . Jak natomiast wskazano w wyroku NSA z dnia 22 września 2020 r. sygn. akt II OSK 796/20, (dostępny w CBOSA), brak wskazania takich linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu sam w sobie nie przesądza o tym, że miejscowy plan został wadliwie opracowany.

Reasumując Sąd nie stwierdził istotnego naruszenia zasad sporządzenia planu miejscowego zapisami § 23 ust. 3 i § 39 ust. 1 skarżonej uchwały.

W tym stanie rzeczy Sąd stwierdzając, że zaskarżona uchwała Rady Miejskiej w Morągu z dnia 27 sierpnia 2021 r. Nr XXVIII/413/21, została podjęta z naruszeniem wskazanych wyżej przepisów i na podstawie art. 147 § 1 p.p.s.a., stwierdził w pkt I sentencji wyroku nieważność: § 20 ust. 3; § 25 ust. 1 w zakresie sformułowania (...); § 26 ust. 1 w zakresie sformułowania (...); § 44 ust. 2 pkt b; 46 ust. 2; § 53 ust. 1 pkt 1 tiret pierwszy w zakresie sformułowania (...); § 65 ust. 9 pkt e; § 67 ust. 2 w zakresie sformułowania (...); § 78 ust. 4 w zakresie sformułowania (...), oraz na podstawie art. 151 p.p.s.a. w pkt II sentencji oddalił skargę w pozostałym zakresie.



Na oryginale właściwe podpisy

ZA ZGODNOŚĆ Z ORYGINAŁEM
STARSZY REFERENT
w Wojewódzkim Sądzie Administracyjnym
w Olsztynie

Karolina Fogiel

z dnia 27 sierpnia 2021 r.

w sprawie: uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru miasta Morąg.

Na podstawie art. 18 ust.2 pkt. 5, art.40 ust.1 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2020 r., poz.713 z późn. zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U z 2021 r. poz. 741 z późn. zm.) oraz po stwierdzeniu zgodności zmiany planu z ustaleniami „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Morąg obszar miasta i tereny wiejskie” zatwierdzonego uchwałą Rady Miejskiej w Morągu nr XIV/238/20 z dnia 7 lutego 2020r. **Rada Miejska w Morągu uchwała** Zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru miasta Morąg, po stwierdzeniu braku jej sprzeczności ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Morąg w zakresie obszaru miasta Morąg

**Rozdział 1.
Przepisy ogólne**

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

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

2. Do planu miejscowego Rada Miejska w Morągu dołącza:

- stwierdzenie zgodności zmiany planu miejscowego z ustaleniami „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Morąg obszar miasta i tereny wiejskie” stanowiące załącznik nr 2,
- rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Morągu o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu zmian planu stanowiące załącznik nr 3,
- rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w zmianach planu inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania zgodnie z przepisami o finansach publicznych stanowiące załącznik nr 4.
- dane przestrzenne utworzone zgodnie z art. 67a ustawy, stanowiące załącznik nr 5

§ 3. Tekst planu miejscowego zawiera ustalenia stanowiące:

1	przepisy dotyczące całego terenu opracowania	Rozdział 1
2	Przepisy dotyczące wyodrębnionych w planie terenów:	
a)	przepisy dotyczące przeznaczenia terenów oraz linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu, funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania oraz dotyczące sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów	Rozdział 2
b)	przepisy dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	Rozdział 3
c)	przepisy dotyczące wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, dotyczące terenów przeznaczonych do realizacji celów publicznych, dróg i ulic oraz terenów niezbędnych do wytyczania ścieżek rowerowych	Rozdział 4
d)	przepisy dotyczące szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazów zabudowy, a także przepisy dotyczące obszarów zorganizowanej działalności inwestycyjnej, rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej	Rozdział 5

	e)	przepisy dotyczące zasad rozbudowy, przebudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, oraz sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości, kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów;	Rozdział 6
	f)	przepisy dotyczące granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości, szczegółowych zasad i warunków scalenia i podziału nieruchomości parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linii zabudowy, gabarytów obiektów i wskaźników intensywności zabudowy	Rozdział 7
	g)	przepisy dotyczące stawek procentowych na podstawie których ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości	Rozdział 8
3	przepisy końcowe		Rozdział 9

§ 4. § 4. 1. Rysunek planu miejscowego obowiązuje w zakresie:

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

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

- 1) MN tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- 2) MW tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej
- 3) UM tereny zabudowy usługowej z mieszkalną
- 4) U tereny usług
- 5) UH tereny usług handlu
- 6) UO tereny usług oświaty
- 7) UZ tereny usług ochrony zdrowia
- 8) UKs tereny usług sakralnych
- 9) US tereny usług sportu i rekreacji
- 10) UR tereny usług rzemiosła
- 11) P tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów
- 12) RM tereny produkcji i usług związanych z rolnictwem
- 13) R tereny upraw rolnych
- 14) MR tereny zabudowy zagrodowej
- 15) ZP tereny zieleni parkowej
- 16) ZD tereny ogrodów działkowych
- 17) ZN tereny zieleni nieurządzonej
- 18) ZI tereny zieleni izolacyjnej
- 19) ZCz tereny cmentarzy zabytkowych
- 20) WS tereny wód powierzchniowych
- 21) TZ (1TZ, 2TZ, 3TZ,) tereny zamknięte MON

22) tereny komunikacji, w tym:

- a) KS tereny obsługi komunikacji
- b) KK tereny kolejowe – tereny zamknięte ograniczone zasięgiem granic działek kolejowych
- c) KP tereny publicznych ciągów pieszych
- d) KPK tereny publicznych ciągów pieszo-jezdnych
- e) KDD tereny publicznych ulic dojazdowych
- f) KDL tereny publicznych ulic lokalnych
- g) KDZ tereny publicznych ulic zbiorczych
- h) KDG tereny publicznych ulic głównych
- i) KH lądowisko helikopterów sanitarnych

23) tereny infrastruktury technicznej, w tym: IC ciepłownictwo IW wodociągi IG gazociągi IE energetyka IK kanalizacja

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

- 1) **planie** – należy przez to rozumieć ustalenia zmiany planu miejscowego oraz rysunek zmiany planu;
- 2) **uchwale** – należy przez to rozumieć niniejszą Uchwałę Rady Miejskiej w Morągu stanowiącej ustalenia planu;
- 3) **rysunku planu** – należy przez to rozumieć rysunek planu miejscowego wykonany na mapie zasadniczej w skali 1:2000 stanowiącej załącznik nr 1 do uchwały;
- 4) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które przeważa na danym terenie wyznaczonym liniami rozgraniczającymi i obejmuje ponad 50% powierzchni obiektów realizowanych na tym terenie lub ponad 50% powierzchni terenu użytkowanego w przeznaczeniu podstawowym;
- 5) **przeznaczeniu dopuszczalnym** – należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia terenów inne niż podstawowe, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe;
- 6) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć wyznaczoną w rysunku planu linię, której nie może przekroczyć ściana budynku lub jego najdalej wysunięte elementy w kierunku ulicy lub sąsiedniego terenu oddzielonego linią rozgraniczającą, z wyłączeniem elementów wystających budynku takich jak: balkon, okap, gzyms, pilaster, murek oporowy, podjazd;
- 7) **nieprzekraczalnej istniejącej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć linię wyznaczoną przez istniejące budynki, której nie może przekroczyć ściana budynku lub jego najdalej wysunięte elementy w kierunku ulicy lub sąsiedniego terenu oddzielonego linią rozgraniczającą, z wyłączeniem elementów wystających budynku takich jak: balkon, okap, gzyms, pilaster, murek oporowy,
- 8) **usługach komercyjnych** – należy przez to rozumieć usługi, których wyróżnikiem jest ich czysto rynkowy charakter, do których zaliczają się usługi w zakresie handlu, gastronomii, turystyki, komunikacji oraz centra wystawiennicze, logistyczne i instytucje finansowe;
- 9) **funkcją terenu** – należy przez to rozumieć rzeczywiste lub planowane użytkowanie terenu lub sposób jego wykorzystania;
- 10) **maksymalnej wysokości zabudowy** – należy przez to rozumieć odległość pomiędzy najwyżej położonym elementem dachu, a poziomem terenu;
- 11) **terenach zieleni izolacyjnej** – należy przez to rozumieć teren zieleni o określonej szerokości składający się z roślinności piętra wysokiego i średniego, której celem jest izolacja przestrzenna od obiektów o pewnej uciążliwości;
- 12) **terenach zieleni nieurządzonej** – należy przez to rozumieć tereny łąk i pastwisk z pojedynczymi zadrzewieniami i krzewami występujące w formie nieurządzonej na terenach niezurbanizowanych oraz tereny trawników z pojedynczymi zadrzewieniami i krzewami jako tereny zieleni urządzonej na terenach zurbanizowanych;

13) **usługach nieuciążliwych** należy przez to rozumieć usługi: handlu detalicznego, gastronomii, nieuciążliwego rzemiosła usługowego (poza warsztatami obsługi samochodów i stacjami paliw), administracji i bezpieczeństwa publicznego, łączności, informacji, nauki i oświaty, zdrowia i opieki społecznej, kultu religijnego, kultury i rozrywki, wypoczynku, rekreacji i sportu, biur komercyjnych, banków i innych o analogicznym do powyższych charakterze i stopniu uciążliwości, których normalne funkcjonowanie:

- a) nie powoduje przekroczenia żadnego z parametrów dopuszczalnego poziomu szkodliwych lub uciążliwych oddziaływań na środowisko poza zajmowanym obiektem,
- b) ani w żaden inny oczywisty sposób nie pogarsza warunków użytkowania terenów sąsiadujących np. przez emisję nieprzyjemnych zapachów, dymów, składowanie nieestetycznych odpadów na otwartej przestrzeni.
- c) nie powodują przekroczenia dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku zgodnie z przepisami odrębnymi (Prawo ochrony środowiska i Rozporządzenie Ministra Środowiska)

Rozdział 2.

Przepisy dotyczące przeznaczenia terenów oraz linii rozgraniczających tereny 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 - 140 MN** z podstawowym przeznaczeniem terenu pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną.

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

- a) budynków mieszkalnych jednorodzinnych i szeregowych;
- b) rozbudowy i przebudowy istniejących budynków;
- c) obiektów usługowych;
- d) obiektów mieszkalno – usługowych;
- e) dopuszcza się możliwość powiększenie istniejących zabudowanych działek, kosztem przyległych terenów (ZN) zieleni nieurządzonej, na tereny zieleni w działkach;
- f) budynków gospodarczych, w tym garaży;
- g) sieci infrastruktury technicznej.

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

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

5. Dopuszczalny poziom hałasu zgodnie z przepisami odrębnymi (Prawo ochrony środowiska i Rozporządzenie Ministra Środowiska)

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

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

- a) budynków mieszkalnych wielorodzinnych;
- b) rozbudowy i przebudowy istniejących budynków;
- c) obiektów usługowych;
- d) obiektów mieszkalno – usługowych;
- e) terenów zieleni z urządzeniami sportowymi i placami zabaw;
- f) garaży lokalizowanych w budynkach mieszkalnych;

g) ustala się możliwość adaptacji istniejących obiektów na inne funkcje nie uciążliwe dla zabudowy mieszkalnej;

h) dróg dojazdowych, parkingów, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej niezbędnych dla obsługi terenu.

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

4. Na terenie 18MW dopuszcza się lokalizację budynku gospodarczego zamiast piwnic z pomieszczeniami gospodarczymi dla mieszkańców,

5. Na terenie 15MW - 17MW, 33 MW, 51MW, 52MW, plan przyjmuje istniejące ciągi garaży z możliwością ich rozbudowy i uzupełnienia

6. Dopuszczalny poziom hałasu zgodnie z przepisami odrębnymi (Prawo ochrony środowiska i Rozporządzenie Ministra Środowiska)

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

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

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

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

4. Dopuszczalny poziom hałasu zgodnie z przepisami odrębnymi (Prawo ochrony środowiska i Rozporządzenie Ministra Środowiska)

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

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

- a) rozbudowy i przebudowy istniejących budynków;
- b) obiektów i urządzeń sportu i rekreacji;
- c) mieszkań lokalizowanych w obiektach usługowych;
- d) mieszkań lokalizowanych w wyższych kondygnacjach budynków nad usługami w parterach;
- e) dróg dojazdowych i parkingów niezbędnych dla obsługi terenu;
- f) zieleni izolacyjnej i zieleni urządzonej;
- g) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;

3. Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami 9 U, 10 U, 30 U dopuszcza się realizację obiektów i urządzeń produkcyjnych o małej uciążliwości dla otoczenia oraz stacji paliw płynnych i gazowych i innych obiektów związanych z obsługą komunikacji samochodowej.

4. Teren 49 U byleż wieży ciśnień, przeznaczony jest pod usługi publiczne Centrum Integracji Społecznej zgodnie z Lokalnym programem rewitalizacji miasta Morąga.

5. Dla terenu oznaczonego symbolem 45 U ustala się przeznaczenie na usługi publiczne

6. Dla terenu 17U ustala się przeznaczenie na usługi publiczne administracji samorządowej bez możliwości realizacji usług komercyjnych.

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

8. Na terenach 1 U - 50 U obiekty usługowe realizowane w sąsiedztwie lokali mieszkalnych muszą zaliczać się do usług nieuciążliwych § 4 ust 3 pkt. 13 ustaleń.

9. Dopuszczalny poziom hałasu zgodnie z przepisami odrębnymi (Prawo ochrony środowiska i Rozporządzenie Ministra Środowiska)

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

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

- a) budynków usług handlu;
- b) mieszkań lokalizowanych w obiektach usługowych;
- c) budynków gospodarczych, magazynów;
- d) obiektów i urządzeń sportu i rekreacji;
- e) dróg dojazdowych i parkingów niezbędnych dla obsługi terenu;
- f) zieleni urządzonej;
- g) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

3. Na terenach 1 UH - 2 UH obiekty usługowe realizowane w sąsiedztwie lokali mieszkalnych muszą spełniać warunki usług nieuciążliwych § 4ust 3 pkt. 13.

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

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

- a) budynków z pomieszczeniami do nauki;
- b) rozbudowy i przebudowy istniejących budynków;
- c) boisk i urządzeń sportowych;
- d) mieszkalnictwa zbiorowego (internaty);
- e) budynków gospodarczych;
- f) dróg dojazdowych i parkingów niezbędnych dla obsługi terenu;
- g) zieleni urządzonej;
- h) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

§ 12. 1. Wyznacza się ustalone na rysunku planu liniami rozgraniczającymi tereny usług oznaczone symbolami 1 UKs - 5 UKs z podstawowym przeznaczeniem terenu pod obiekty usług kultury sakralnej. Na terenach, o których mowa w ust. 1 dopuszcza się realizację:

- a) budynków sakralnych;
- b) rozbudowy i przebudowy istniejących budynków;
- c) zieleni parkowej;
- d) budynków administracyjno – mieszkalnych,
- e) garaży;
- f) dróg dojazdowych i parkingów niezbędnych dla obsługi terenu;
- g) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

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

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

- a) obiektów kubaturowych urządzeń usług komercyjnych i publicznych;
- b) dróg dojazdowych i parkingów niezbędnych dla obsługi terenu;
- c) zieleni izolacyjnej, zieleni urządzonej, zieleni parkowej;
- d) budynków związanych ze sportami wodnymi na terenie plaż i kąpielisk;
- e) innych urządzeń związanych z podniesieniem standardu obiektów sportowych;
- f) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

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

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

- a) budynków związanych z ochroną zdrowia publicznych i niepublicznych;
- b) rozbudowy i przebudowy istniejących budynków;
- c) obiektów i urządzeń usług komercyjnych i publicznych;
- d) dróg dojazdowych i parkingów niezbędnych dla obsługi terenu;
- e) zieleni izolacyjnej, zieleni urządzonej, zieleni parkowej;
- f) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

3. Dopuszczalny poziom hałasu zgodnie z przepisami odrębnymi (Prawo ochrony środowiska i Rozporządzenie Ministra Środowiska)

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

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

- a) budynków produkcyjnych i warsztatowych związanych z prowadzoną działalnością gospodarczą;
- b) rozbudowy i przebudowy istniejących budynków;
- c) zabudowy mieszkalnej związanej z zabudową rzemieślniczą;
- d) obiektów i urządzeń usług komercyjnych i publicznych;
- e) dróg dojazdowych i parkingów niezbędnych dla obsługi terenu;
- f) parkingów i stacji paliw związanych z działalnością gospodarczą;
- g) zieleni izolacyjnej, zieleni urządzonej;
- h) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

3. Na terenach 1 UR - 9 UR obiekty usługowe realizowane w sąsiedztwie lokali mieszkalnych muszą spełniać warunki usług nieuciążliwych § 4ust 3 pkt. 13.

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

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

- a) budynków produkcyjnych, magazynowych, administracyjno – socjalnych i usługowych;
- b) rozbudowy i przebudowy istniejących budynków;

- c) zakładów rzemieślniczych;
- d) garaży i budynków gospodarczych;
- e) parkingów i stacji paliw związanych z działalnością gospodarczą;
- f) dróg dojazdowych i parkingów niezbędnych dla obsługi terenu;
- g) zieleni izolacyjnej i zieleni urządzonej;
- h) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- i) *instalacji paneli fotowoltaicznych.*

3. Na terenach zabudowy przemysłowej wyklucza się lokalizację zabudowy mieszkalnej, W przypadku gdy w sąsiedztwie terenu znajduje się istniejąca zabudowa mieszkalna, należy lokalizować nieuciążliwe formy przedsiębiorstw, przemysł lekki, spożywczy itp. Oprócz tego należy oddzielić zabudowę mieszkalną od przemysłu pasem zieleni izolacyjnej. Dopuszczalny poziom hałasu zgodnie z przepisami odrębnymi (Prawo ochrony środowiska i Rozporządzenie Ministra Środowiska).

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

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

- b) rozbudowy i przebudowy istniejących budynków;
- c) budynków mieszkalnych związanych z działalnością gospodarczą w rolnictwie;
- d) budynków gospodarczych i produkcyjnych;
- e) magazynów zbożowych, chłodni, i przechowalni produktów rolnych;
- f) zieleni izolacyjnej i zieleni urządzonej;
- g) szkółek leśnych i drzew owocowych;
- h) szklarni;
- i) dróg dojazdowych i parkingów niezbędnych dla obsługi terenu;
- j) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- k) toru do jazdy konnej;
- l) instalacji paneli fotowoltaicznych.

2. Przy lokalizacji zakładów od strony zabudowy mieszkalnej należy zlokalizować pasy ok. 20m szerokości zieleni izolacyjnej, lub wprowadzić obiekty związane z produkcją roślinną, szkółki drzewek, szklarnie itp.

3. Z uwagi na sąsiedztwo zabudowy mieszkalnej wyklucza się lokalizację zakładów wymagających sporządzenia oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko t.j. o liczbie zwierząt hodowlanych powyżej 40 DJP;

4. Prowadzona działalność nie może powodować uciążliwości poza terenem, do którego inwestor posiada tytuł prawny.

5. Dopuszczalny poziom hałasu zgodnie z przepisami odrębnymi (Prawo ochrony środowiska i Rozporządzenie Ministra Środowiska)

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

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

- a) budynków mieszkalnych związanych z działalnością gospodarczą w rolnictwie;

- b) budynków gospodarczych, w produkcji zwierzęcej wyłącznie na potrzeby własne;
- c) magazynów zbożowych, chłodni, i przechowalni produktów rolnych;
- d) zieleni izolacyjnej i zieleni urządzonej;
- e) szkółek leśnych i drzew owocowych;
- f) szklarni;
- g) dróg dojazdowych i parkingów niezbędnych dla obsługi terenu;
- h) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- i) tras ścieżek rowerowych;
- j) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej jeśli wymagają tego względy technologiczne funkcjonowania sieci;
- k) instalacji paneli fotowoltaicznych, o mocy nie wymagającej sporządzenia oceny oddziaływania na środowisko

3. Z uwagi na sąsiedztwo zabudowy mieszkalnej wyklucza się lokalizację zakładów wymagających sporządzenia oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko

4. Dopuszczalny poziom hałasu zgodnie z przepisami odrębnymi (Prawo ochrony środowiska i Rozporządzenie Ministra Środowiska)

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

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

- a) budynków mieszkalnych związanych z rolnictwem lub agroturystyką;
- b) miejsc noclegowych w budynkach mieszkalnych związanych z turystyką wiejską;
- c) rozbudowy i przebudowy istniejących budynków;
- d) rozbudowę oraz przebudowę istniejącej zabudowy zagrodowej;
- e) realizację budynków gospodarczych, produkcja zwierzęca wyłącznie na potrzeby własne,
- f) garaży i parkingów oraz sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

3. Z uwagi na sąsiedztwo zabudowy mieszkalnej wyklucza się lokalizację zakładów wymagających sporządzenia oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko

4. Dopuszczalny poziom hałasu zgodnie z przepisami odrębnymi (Prawo ochrony środowiska i Rozporządzenie Ministra Środowiska)

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

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

- a) ścieżek rowerowych i spacerowych;
- b) wież widokowych;
- c) ścieżek dydaktycznych;
- d) urządzeń rekreacyjnych;
- e) obiektów i urządzeń małej architektury;
- f) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

3. Na terenie 20 ZP dopuszcza się realizację OZE w formie paneli fotowoltaicznych o mocy do 1MW.

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

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

- a) łtan działkowych i obiektów gospodarczych o powierzchni zabudowy do 35 m², o wysokości do 5m przy dachach wysokich i do 4m przy dachach płaskich;

- b) urządzeń rekreacyjnych;
- c) obiektów i urządzeń małej architektury;
- d) parkingów samochodowych;
- e) sieci infrastruktury technicznej.

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

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

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

- a) ścieżek rowerowych i spacerowych;
- b) urządzeń rekreacyjnych;
- c) obiektów i urządzeń małej architektury;
- d) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- e) ustala się możliwość rolniczego użytkowania terenów;

3. *Na terenie 26 ZN dopuszcza się realizację OZE w formie paneli fotowoltaicznych o mocy do 1MW lub większej zgodnie z przepisami odrębnymi.*

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

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

§ 25. 1 Wyznacza się ustalone na rysunku planu liniami rozgraniczającymi tereny oznaczone symbolami 1 WS - 9 WS z podstawowym przeznaczeniem pod wody powierzchniowe, w tym jeziora Skiertąg, cieków i Rozlewiska Morąskiego. *Projektowany zbiornik wodny 8 WS położony w sąsiedztwie terenów zieleni niskiej (26 ZN) przeznaczonej na lokalizację produkcji energii elektrycznej (OZE) przez montaż paneli fotowoltaicznych. Ze względu na położenie w sąsiedztwie terenów zamkniętych MON i możliwość przebiegu infrastruktury telekomunikacyjnej resortu obrony narodowej zachodzi konieczność uzgadniania wszystkich inwestycji położonych na tym terenie, z Regionalnym Centrum Informatyki w Olsztynie. Zabezpieczy to właściwe funkcjonowanie terenów zamkniętych resortu obrony narodowej.*

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

§ 27. 1. Wyznacza się ustalone na rysunku planu liniami rozgraniczającymi tereny komunikacji oznaczone na rysunku planu symbolami 1 KS - 34 KS z podstawowym przeznaczeniem terenu pod 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, 29 aKS oraz 21KS ;
- b) stacji paliw płynnych i gazowych (z wyłączeniem obszaru 29 KS, 29aKS oraz 21KS);
- c) zieleni izolacyjnej i zieleni urządzonej;

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

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

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

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

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

2. Wyznacza się ustalone na rysunku planu liniami rozgraniczającymi tereny komunikacji oznaczone symbolami: **KDD**, **1 KDL-13 KDL**, **1 KDZ-12 KDZ** i **1 KDG-3 KDG** z podstawowym przeznaczeniem gruntów pod ulice publiczne.

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

- a) nasypów drogowych związanych z realizacją dróg,
- b) zatok przystanków autobusowych,
- c) chodników,
- d) ścieżek rowerowych,
- e) ciągów zieleni izolacyjnej,
- f) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej na warunkach, o których mówią przepisy szczególne.

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

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

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

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

- a) sieci i obiektów infrastruktury technicznej;
- b) sieci i urządzeń produkcyjnych;
- c) obiektów i urządzeń magazynów i składów;
- d) budynków administracyjnych;
- e) dróg dojazdowych i parkingów;
- f) zieleni izolacyjnej i zieleni urządzonej.

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

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

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

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

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

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

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

- a) rozbudowy i przebudowy istniejących obiektów;
- b) sieci i obiekty infrastruktury technicznej;
- c) drogi dojazdowe i parkingi.

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

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

- 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.

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

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

- 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 - 5 kondygnacji, w tym użytkowe poddasze. *Dopuszcza się nadbudowę budynków 4-kondygnacyjnych dachem dwuspadowym z użytkowym poddaszem.* Dachy dwuspadowe o nachyleniu połaci dachowych ok. 35 – 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 oraz zagrodowej MN i MR wysokość budynków do 2 – 3 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. **Wielkość nowych wydzielanych działek określona jest w zabudowie jednorodzinnej na minimum ok. 1000m² (z tolerancją do 20%), w zabudowie zagrodowej minimum 2000m² (z tolerancją do 20%).** Plan przyjmuje istniejące działki, które do zabudowy muszą spełniać wymogi określone w odrębnych ustawach i przepisach szczególnych (prawo budowlane). *Dopuszcza się nadbudowę istniejących budynków z płaskimi dachami, dachem dwuspadowym z możliwością użytkowego poddasza. Dachy dwuspadowe o nachyleniu połaci dachowych ok. 30 – 45°. **Plan dopuszcza możliwość rozbudowy budynków w istniejącej zabudowie na wąskich działkach w odległości mniejszej niż 4m od granicy, przy zachowaniu przepisów odrębnych (prawo budowlane)***

- Dla zabudowy usługowej **U, UO, UH**, budynki do 4 kondygnacji w tym użytkowe poddasze. Dachy dwuspadowe o nachyleniu połaci dachowych ok. 30 – 45°, lub mansardowe o nachyleniu połaci wg indywidualnych rozwiązań. Pokrycie dachów w kolorze ceglastym lub czerwonym z możliwością zastosowania dachówek ceramicznych, cementowych, bitumicznych oraz blachy dachówko podobnej. Dopuszcza się nadbudowę istniejących budynków z płaskimi dachami, dachem dwuspadowym z możliwością użytkowego poddasza. Dachy dwuspadowe o nachyleniu połaci dachowych ok. 30 – 45°;
- **Dopuszcza się budowę budynków usługowych z płaskimi dachami w ramach rozbudowy istniejących lub budowy nowych obiektów;**
- **Liczbę miejsc postojowych realizowanych przy urządzeniach usługowych, w ramach wydzielonych terenów w istniejącym zainwestowaniu, można przyjąć w niepełnej wymaganej ilości w przypadku gdy w sąsiedztwie (w odległości do 150m) znajduje się parking ogólnodostępny.**

4. Dla budynków gospodarczych i budynków produkcyjnych warunki muszą posiadać cechy zabudowy regionalnej tj. dachy dwuspadowe, symetryczne, kryte dachówką lub materiałem dachówko podobnym, nachylenie połaci dachowych 10 - 35°;

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

6. **Dopuszczalny poziom hałasu dla wszystkich rodzajów zabudowy zgodnie z przepisami szczególnymi (Prawo ochrony środowiska i Rozporządzenie Ministra Środowiska t.j. z 2014r z późniejszymi zmianami)**

7. **Ustala się wskaźniki parkingowe do obliczania zapotrzebowania inwestycji na miejsca postojowe dla samochodów osobowych, z wyjątkiem gdy ustalone są inne dla terenów w ustaleniach szczegółowych**

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

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

§ 38. 1. Ustala się konieczność ochrony wartości przyrodniczych terenów objętych planem poprzez zachowanie i ochronę obszarów, zespołów i obiektów cennych przyrodniczo. Do obszarów, zespołów i obiektów cennych przyrodniczo, o których mowa w ust. 1 zalicza się:

- 1) **Rozlewisko Moraskie**, 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 Jędrychówko, na działkach: 402/15, części działki 402/13 i części działki 402/14; **Rozlewisko od strony zainwestowania miasta**

otoczone jest ciągiem terenów zieleni parkowej oznaczonej w planie symbolami 17 ZP - 20 ZP oraz terenów zieleni nieurządzonej 13 ZN, 13a ZN i 24 ZN. Na terenach parków przy Rozlewisku zlokalizowana jest ścieżka dydaktyczna i dwie wieże widokowe.

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

- niszczenia, uszkodzenia lub przekształcania obiektu lub obszaru;
- wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu, z wyjątkiem prac związanych z zabezpieczeniem przeciwsztormowym lub przeciwpowodziowym albo budową, odbudową, utrzymywaniem, remontem lub naprawą urządzeń wodnych;
- uszkodzenia i zanieczyszczenia gleby;
- dokonywania zmian stosunków wodnych, jeżeli zmiany te nie służą ochronie przyrody albo racjonalnej gospodarce rolnej, leśnej, wodnej lub rybackiej;
- wylewania gnojowicy, z wyjątkiem nawożenia użytkowanych gruntów rolnych;
- zmiany sposobu użytkowania ziemi;
- wydobywania do celów gospodarczych skal, w tym torfu, oraz skamieniałości, w tym kopalnych szczątków roślin i zwierząt, a także minerałów i bursztynu;
- umyślnego zabijania dziko występujących zwierząt, niszczenia nor, lęgówisk zwierzęcych oraz tarlisk i złożonej ikry, z wyjątkiem amatorskiego połowu ryb oraz czynności związanych z racjonalną gospodarką rolną, leśną, rybacką i łowiecką;
- umieszczania tablic reklamowych;
- Zakazy, o których mowa w ust. 1, nie dotyczą:
 - prac wykonywanych na potrzeby ochrony przyrody po uzgodnieniu z organem ustanawiającym daną formę ochrony przyrody;
 - realizacji inwestycji celu publicznego w przypadku braku rozwiązań alternatywnych, po uzgodnieniu z organem ustanawiającym daną formę ochrony przyrody;
 - zadań z zakresu obronności kraju w przypadku zagrożenia bezpieczeństwa państwa;
 - likwidowania nagłych zagrożeń bezpieczeństwa powszechnego i prowadzenia akcji ratowniczych

3) Na terenie opracowania znajduje się pomnik przyrody o numerze rej. 1166, objęty ochroną. Jest to dąb szypułkowy o wys. 20m i obwodzie 497cm rosnący przy ul. Zawiszy;

4) Należy chronić tereny zieleni takie jak: zespół zieleni parkowej leśnej położony w północnej części miasta oraz parki miejskie przy ul. Jagiellończyka, Mickiewicza i Żeromskiego,

5) Terenów głębokich dolin akumulacyjnych i obniżeń pojeziernych, które się zachowuje w stanie zbliżonym do naturalnego jako ZN.

2. Ochrona wartości przyrodniczych to także przestrzeganie następujących zasad:

- a) uciążliwość zagospodarowania musi zawierać się w granicach nieruchomości, a żadna forma zagospodarowania nie może obniżać standardu środowiska, określonego w przepisach szczególnych dla danej kategorii terenu, na położonych poza granicami nieruchomości sąsiadujących obszarach;
- b) wszelkie grunty nie zabudowane i nie utwardzone należy zagospodarować zielenią oraz w maksymalnym stopniu zachować istniejącą zieleń;
- c) dopuszcza się retencjonowanie czystych wód opadowych na terenach zainwestowanych i wykorzystanie ich do nawadniania terenów zieleni.

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

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

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

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

2. Poprzez większe prace ziemne, o których mowa w ust. 1 rozumie się prace związane z realizacją sieci wodociągowej, kanalizacyjnej, gazowniczej, ciepłowniczej, wykopy pod fundamenty obiektów usługowych i produkcyjnych oraz prace związane z budową dróg **KDG i KDZ**.

3. Przed przystąpieniem do prac, o których mowa w ust. 2 inwestor winien zwrócić się do osoby lub instytucji uprawnionej do prowadzenia prac archeologicznych celem zapewnienia specjalistycznych badań.

4. Na terenach oznaczonych w planie symbolami 50 MN, 51 MN i 52 MN oraz przyległych do tych terenów drogach KDD znajduje się stanowisko archeologiczne. Na terenie tym wprowadza się strefę "W" ochrony archeologicznej na której dopuszcza się prowadzenie działalności inwestycyjnej po uzgodnieniu zakresu prac archeologicznych z odpowiednim Wojewódzkim Urzędem Ochrony Zabytków.

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

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

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

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

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

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

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

2. W strefie tej obowiązuje:

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

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

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

4. W strefie tej obowiązują następujące zasady zagospodarowania:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

L.P.	Ulica	Numer	Obiekt	Nr Rejestru	Data Wpisu
------	-------	-------	--------	-------------	------------

1			POZOSTAŁOŚCI GOTYCKICH, MIEJSKICH MURÓW OBRONNYCH	A-583/O	wrzesień 21, 1960
2			ZAMEK	A-65/O	czerwiec 27, 1953
3			CMENTARZ ŻYDOWSKI	A-3674/O	styczeń 9, 1992
4			PARK MIEJSKI	A-3682/O	styczeń 4, 1992
5			RATUSZ	A-63/O	czerwiec 27, 1953
6			ZAŁOŻENIE URBANISTYCZNE STAREGO MIASTA	A-582/O	wrzesień 21, 1960
7			KOŚCIÓŁ ŚW APOSTOŁÓW PIOTRA I PAWŁA	A-64/O	wrzesień 16, 1949
8	11 LISTOPADA	005	DOM	A-2594/O	marzec 18, 1987
9	11 LISTOPADA	018	MAGAZYN	A-3792/O	marzec 18, 1987
10	3 MAJA	004	DOM	A-2579/O	marzec 18, 1987
11	3 MAJA	009	DOM	A-2580/O	marzec 18, 1987
12	CMENTARZ EWANGELICKI		KAPLICA CMENTARNA	A-3790/O	marzec 18, 1987
13	DĄBROWSKIEGO	011	WIEŻA 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	006	DOM	A-858/O	sierpień 21, 1968
27	ŻEROMSKIEGO	018	BUDYNEK ROGATKI MIEJSKIEJ	A-3793/O	marzec 18, 1987

3. Każda zmiana sposobu zagospodarowania bezpośredniego otoczenia obiektów, o których mowa w ust. 1 wymaga uzgodnienia ze Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.

4. Ustala się konieczność dokonywania uzgodnień konserwatorskich dla prac budowlanych polegających na przebudowie, rozbudowie lub rozbiórce obiektów wybudowanych przed 1945 rokiem.

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

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

Rozdział 4.

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

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

a) tereny komunikacji oznaczone na rysunku planu symbolami:

- tereny kolejowe – 1 KK - 5 KK – tereny zamknięte;
- tereny parkingów i obsługi komunikacji 1 KS - 34 KS
- drogi publiczne klasy „G” (Główne) – 1KDG - 3KDG;
- drogi publiczne klasy „Z” (Zbiorcze) – 1 KDZ - 12KDZ;
- drogi publiczne klasy „L” (Lokalne) - 1 KDL - 13 KDL;
- ulice dojazdowe wewnętrzne – KDD;
- ciągi pieszo – jezdne – KPK;

- ciągi piesze – KP;
 - wyznaczone w rysunku planu ścieżki rowerowe.
- b) tereny usług oznaczone na rysunku planu symbolami 1 UO-11 UO oraz 1 UZ, 2 UZ, 1US-7US, 1U -50U;
- c) tereny zieleni cmentarzy oznaczone na rysunku planu symbolami 1 ZCz - 3 ZCz;
- d) *tereny zieleni parkowej oznaczone na rysunku planu symbolami 1 ZP- 22 ZP; w tym tereny parków wokół Rozlewiska Morąskiego 17 ZP - 20 ZP oraz ciągów zieleni nieurządzonej 13ZN, 13a ZN i 24 ZN. Na terenie parków zlokalizowanych w sąsiedztwie Rozlewiska Morąskiego znajduje się ścieżka dydaktyczna oraz dwie wieże widokowe;*
- e) tereny wód powierzchniowych oznaczone na rysunku planu symbolami 1 WS-9 WS oraz tereny urządzeń i obiektów zamkniętych oznaczone na rysunku planu symbolami 1TZ; 2TZ; 3TZ;
- f) teren lądowiska helikopterów sanitarnych oznaczony symbolem KH;

2. Ustala się możliwość przebudowy istniejących wież nad Rozlewiskiem, oraz możliwość realizacji obiektów małej architektury w ciągu ścieżki dydaktycznej o cechach architektury nawiązującej do zabytków w mieście.

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

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

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

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

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

Rozdział 5.

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

§ 49. Ustala się następujące szczególne warunki zagospodarowania terenów:

1. na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami 1 ZN - 34 ZN obowiązuje zakaz realizacji obiektów kubaturowych, dopuszcza się natomiast powiększanie zabudowanych działek przyległych do terenów oznaczonych symbolem ZN kosztem tych terenów ale wyłącznie na tereny zielone w działkach. Wyjątek stanowią tereny ZN na których dopuszcza się zabudowę w ustaleniach szczególnych (w Rozdziale 7)

2. na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami 1 ZI - 4 ZI projektuje się zielen izolacyjną, której zadaniem jest zmniejszenie uciążliwości terenów sąsiadujących z zabudową mieszkalną. Tereny 1 ZI i 2 ZI stanowią izolację akustyczną od terenów kolejowych. Tereny 3ZI i 4ZI stanowią izolację przestrzenną i akustyczną od terenów zamkniętych MON. Teren zieleni izolacyjnej stanowią 15– 25-metrowy pas roślinności piętra wysokiego i średniego w formie zwartej na całej przestrzeni pasa. Na terenie zieleni izolacyjnej obowiązuje zakaz realizacji obiektów budowlanych.

5. na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami 1 P □ 20 P ustala się, że uciążliwość oddziaływania na środowisko obiektów i urządzeń zlokalizowanych na tych terenach stwierdzona w ocenie oddziaływania na środowisko nie może wykroczać poza tereny oznaczone na rysunku planu symbolami 1 P □ 20 P. *Na terenach oznaczonych 1 P – 20 P obowiązuje zakaz magazynowania odpadów niebezpiecznych. Na terenie miasta Morąg wyklucza się lokalizację zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej.*

6. W sąsiedztwie zabudowy mieszkalnej dopuszczalny poziom hałasu jak dla terenów mieszkaniowych zgodnie z przepisami odrębnymi z wyjątkiem terenów oddzielonych zielenią izolacyjną od zabudowy przemysłowej (Prawo ochrony środowiska i Rozporządzenie Ministra Środowiska)

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

2. Rewitalizacja terenów, o których mowa w ust. 1 polegać ma na uporządkowaniu przestrzeni, poprawie warunków życia mieszkańców, zwiększeniu intensywności istniejącej zabudowy przez realizację uzupełnień w zabytkowym układzie urbanistycznym oraz na zwiększeniu udziału powierzchni usług w obrębie poszczególnych nieruchomości. Zadaniem planu rewitalizacji powinna być kompleksowa koncepcja układu komunikacji samochodowej, układu ciągów pieszych oraz kompleksowe uporządkowanie funkcjonalno-przestrzenne istniejącej zabudowy odpowiednio do funkcji i roli tego obszaru, w tym ukształtowanie ciągłego układu przestrzeni publicznych o wartościach kulturowych.

3. Każda inwestycja polegająca na rozbudowie, przebudowie lub nadbudowie istniejących obiektów prowadzona na terenach, o których mowa w ust. 1 wymaga dostosowania tych obiektów i zagospodarowania terenów nieruchomości, na których są zlokalizowane do przepisów zawartych w rozdziale 3 i 7 tekstu planu.

Rozdział 6.

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

§ 51. 1. Z zastrzeżeniem lokalnych przezeń ustalonych liniami rozgraniczającymi na rysunku planu ustala się następujące minimalne szerokości pasa terenów w liniach rozgraniczających ulic i ciągów pieszo jezdnych oznaczonych na rysunku planu:

1) dla ulic leżących w ciągach dróg wojewódzkich:

a) droga nr 527 Rychliki – Morąg - Olsztyn

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

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

- 3 KDG - 15,0 – 25,0m

c) droga nr 528 Orneta – Morąg

- 7 KDZ - 20,0m

2) ulice leżące w ciągach dróg powiatowych:

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

3) projektowana zmiana kategorii ulic wojewódzkich – na powiatowe:

- 9 KDZ - 20,0m

4) pozostałe podstawowe ulice oznaczone:

- symbolem 6 KDZ - 15,0m
- symbolem 5 KDZ - 20,0m
- symbolem 11KDZ - 25,0m

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

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

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

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

- a) symbolem **KDG** - 7,0m
- c) symbolami **1 KDZ-12 KDZ** - 7,0m
- d) symbolami **1 KDL-13 KDL** - 6,0m
- f) symbolami **KDD** - 5,5m
- g) dla ciągów pieszo-jezdnych oznaczonych na rysunku planu symbolami **KPK** - 5,0m

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

- dwukierunkowa – 2,0m
- jednokierunkowa – 1,5m
- 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. Projektuje się nieprzekraczalne linie zabudowy od dróg klasy D (KDD) i L (KDL) - 6m od granicy działki, dla dróg wyższych klas tj. KDG – 10,0 i KDZ w odległości 8m od granicy działki. Odległości te mogą być zmienione w ustaleniach szczegółowych i rysunku planu.

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

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

§ 52. 1. W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się :zaopatrzenie w wodę poprzez sieć miejską z dwóch wydajnych komunalnych ujęć wody:

a) komunalne ujęcia wody:

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

b) zakładowe ujęcia wody

- w mieście część użytkowników posiada własne zakładowe ujęcia wody pracujące jako podstawowe źródła wody dla zakładu. Generalnie zakłady te korzystają z wody pobieranej z ujęć własnych, a awaryjnie z sieci miejskiej.
- własne ujęcia wody posiadają:
- szpital – 2 studnie głębinowe

- zakład Mleczarski – 2 studnie wiercone o łącznej wydajności 55m³/h

- jednostka wojskowa – 1 studnia wiercona

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

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

4. projektowaną sieć wodociągową należy prowadzić:

- w liniach rozgraniczających istniejących i projektowanych dróg i ulic,

- w przebiegu sieci należy dążyć do realizacji sieci wodociągowej rozdzielczej w systemie pierścieniowo-rozgałęźnym,

- dopuszcza się przebieg projektowanej sieci przez tereny wyznaczone pod zabudowę mieszkaniową, usługową oraz produkcyjną i składową oraz związana z inwestycjami rolniczymi.

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

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

1) rozdzielczy system kanalizacji z odprowadzeniami:

– ścieków bytowych poprzez kanalizację sanitarną grawitacyjną i tłoczną przechodzącą przez tereny objęte planem i odprowadzającą ścieki na oczyszczalnię ścieków oznaczoną w planie **1IK**, która została rozbudowana. Wykonana w 2017 roku analiza po realizacyjna z określeniem oddziaływania na tereny przyległe w zakresie oceny skuteczności zastosowanych rozwiązań mających na celu określenie uciążliwości inwestycji dla zabudowy mieszkalnej istniejącej i projektowanej w niedalekim sąsiedztwie od oczyszczalni. „Z przeprowadzonych pomiarów emisja substancji odorujących jest bardzo niska tj. rzędu od 0,00003 kg/h do 0,00127 kg/h. Tak znikoma emisja dzięki zastosowaniu filtrów nie spowoduje uciążliwości zapachowej w otoczeniu instalacji”. Podobnie sytuacja jest w dziedzinie akustyki „Emisja hałasu z terenu zakładu nie powoduje przekroczenia dopuszczalnych poziomów hałasu na terenach chronionych akustycznie”.

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

2) utrzymuje się przebiegi kanalizacji:

– sanitarnej istniejącej przez tereny objęte planem

– kanalizacji deszczowej istniejącej przez tereny objęte planem

– utrzymuje się lokalizację istniejącej przepompowni głównej oznaczonej w planie symbolem **2IK**

2. Projektuje się przebiegi kanalizacji sanitarnej grawitacyjnej i tłocznej oraz sieć kanalizacji deszczowej przez tereny: **MN, MW, UM, UR, ZP, ZN, MR, RM, U, R**

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

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

- utrzymuje się kierunek północny zaopatrzenia miasta w gaz wysokiego ciśnienia gazociągiem DN 100mm

- utrzymuje się lokalizację stacji redukcyjno-pomiarowej I^o o przepustowości 1600m³/h na terenie o symbolu **2 IG** wraz ze strefą o której mówią przepisy szczególne,

- utrzymuje się lokalizację stacji redukcyjno-pomiarowej II^o o przepustowości 3000m³/h na terenie o symbolu **1 IG** wraz ze strefą o której mówią przepisy szczególne,

- przebieg gazociągu wysokiego ciśnienia przez tereny oznaczone na rysunku planu wzdłuż ulic: Jagiellończyka, 3-go Maja, ul. Zawiszy

- utrzymuje się przebieg gazociągów rozdzielczych przez tereny w obrębie planu

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 56. 1. W zakresie elektroenergetyki i telekomunikacji:

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

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

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

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

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

7. projektuje się:

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

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

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

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

Rozdział 7.

Przepisy dotyczące granic obszarów wymagających scaleń i podziałów nieruchomości szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym również linii zabudowy, gabarytów obiektów i wskaźników intensywności zabudowy.

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

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

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

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

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

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

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

2. Ilość miejsc parkingowych wynosić będzie minimum:

- 1,0 miejsce na 1 mieszkanie;

- 1 miejsce na 25m² powierzchni całkowitej obiektów usługowych zlokalizowanych na działce.

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

4. Realizacja dachów dwupołaciowych o symetrycznych kątach spadku połaci dachowych 30°÷45°. *Dopuszcza się stosowanie dachów wielospadowych z zaznaczoną kalenicą główną, w tym wypadku nachylenie dachu 15 - 45°.*

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

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

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

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

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

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

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

2. Ilość miejsc parkingowych wynosić będzie minimum:

- 2 miejsca na 1 mieszkanie,

- 1 miejsce na 25 m² powierzchni całkowitej obiektów usługowych zlokalizowanych na działce.

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

4. Realizacja dachów dwupołaciowych o symetrycznych kątach spadku połaci dachowych 30°-45°. Dopuszcza się stosowanie dachów mansardowych, w tym wypadku nachylenie dachu według indywidualnych rozwiązań.

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

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

7. Wskaźnik intensywności zabudowy należy kształtować w granicach minimalny 0,4 maksymalny 1,6.

§ 63. 1 Dla terenów mieszkaniowych zabudowy wielorodzinnej oznaczonych na rysunku planu symbolami: **31 MW, 47 MW, 64MW, 65MW, 66MW, 57MW** położonej w strefie ochrony ekspozycji „E” modernizacja i uzupełnienie zabudowy może być realizowane przy zachowaniu następujących warunków:

a) wysokość zabudowy do 3 kondygnacji, w tym użytkowe poddasze;

b) wysokość budynku od poziomu wejścia do kalenicy nie może przekroczyć 9m.

2. Nowa zabudowa zlokalizowana będzie w obrębie nieprzekraczalnych istniejących linii zabudowy.

3. Ilość miejsc parkingowych wynosić będzie minimum:

a) 1,5 miejsca na 1 mieszkanie,

b) 1 miejsce na 25 m² powierzchni całkowitej obiektów usługowych zlokalizowanych na działce.

4. Minimalny wskaźnik intensywności zabudowy 0,4 , maksymalny 1,6, a udział powierzchni biologicznie czynnej - co najmniej 35 % powierzchni terenu.

5. Realizacja dachów dwupołaciowych o symetrycznych kątach spadku połaci dachowych 30°-45°.

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

7. Na terenie 64MW i 57 MW dopuszcza się realizację zabudowy szeregowej o wysokości do 3 kondygnacji w tym użytkowe poddasze. Wysokość budynku nie może przekroczyć 11m. Układ kalenic równoległy do drogi nr 527 Morąg-Olsztyn Pozostałe warunki jak w poprzednich punktach ustaleń: (3,4,5,6,);

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

§ 64. 1 Dla terenów mieszkaniowych zabudowy wielorodzinnej oznaczonych na rysunku planu symbolami: **10 MW, częściowo 24 MW, 34MW – 36 MW, 38 MW, częściowo 39MW, częściowo 40MW, 42 MW, 44 MW – 46 MW, 49 MW – 52 MW**, położonej poza strefami ochrony konserwatorskiej modernizacja istniejącej zabudowy i uzupełnienie zabudowy może być realizowane przy zachowaniu następujących warunków:

2. Nowa zabudowa zlokalizowana będzie w obrębie nieprzekraczalnych istniejących linii zabudowy,

3. Ilość miejsc parkingowych wynosić powinna minimum:

a) 1,5 miejsca na 1 mieszkanie,

b) 1 miejsce na 25m² powierzchni całkowitej obiektów usługowych zlokalizowanych na działce,

4. Plan przyjmuje istniejące zespoły garaży z koniecznością zachowania odległości wynikających z obowiązujących w tym zakresie przepisów.

5. Udział powierzchni biologicznie czynnej - co najmniej 35 % powierzchni terenu minimalny wskaźnik zabudowy 1,3 maksymalny 1,6.

6. Realizacja dachów dwupołaciowych o symetrycznych kątach spadku połaci dachowych 30° – 45°. Dopuszcza się stosowanie dachów mansardowych, w tym wypadku nachylenie dachu według indywidualnych rozwiązań

7. Zastosowanie pokrycia dachów w kolorze ceglastym lub czerwonym z możliwością zastosowania dachówek ceramicznych, cementowych, bitumicznych oraz blachy dachówko podobnej.

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

9. Plan dopuszcza nadbudowę budynków z dachami płaskimi - dachami dwuspadowymi lub mansardowymi z wykorzystaniem poddasza na cele mieszkalne. W przypadku zespołu zabudowy usługowej z dachami płaskimi dopuszcza się nadbudowę także z dachem płaskim. Pozostałe warunki jak w ust. 1 – 6 niniejszych ustaleń.

§ 65. 1 Dla terenów mieszkaniowych zabudowy wielorodzinnej oznaczonych na rysunku planu symbolami: **46a MW, 48 MW, 53 MW, 61MW, 62MW, 11MW, 54MW, 55 MW, 56 MW, 59 MW, 60MW, 63MW** położonej poza strefami ochrony konserwatorskiej nowa zabudowa zlokalizowana będzie w obrębie nieprzekraczalnych linii zabudowy.

2. Ilość miejsc parkingowych wynosić będzie minimum:

a) 1,5 miejsca na 1 mieszkanie;

b) 1 miejsce na 25 m² powierzchni całkowitej obiektów usługowych zlokalizowanych na działce.

3. Udział powierzchni biologicznie czynnej – co najmniej 35% powierzchni terenu.

4. Realizacja dachów dwupołaciowych o symetrycznych kątach spadku połaci dachowych 30⁰ – 45⁰ lub wielospadowych z zaznaczona kalenicą główną o nachyleniu połaci dachowych 15 - 45⁰.

5. Zastosowanie pokrycia dachów w kolorze ceglastym lub czerwonym brązowym, grafitowym, z możliwością zastosowania dachówek ceramicznych, cementowych, bitumicznych oraz blachy dachówko podobnej.

6. wysokość budynków mieszkalnych wielorodzinnych do 4 kondygnacji w tym użytkowe poddasze, minimalny wskaźnik intensywności zabudowy 0,6 maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy 1,6.

7. Dla terenu **46a MW** ustala się możliwość realizacji jednego szeregu zabudowy jednorodzinnej szeregowej od strony terenu **77 MN**:

a) zabudowa nie może przekraczać wysokości 11,0 m licząc od poziomu terenu do linii kalenicy dachu, przy czym linia oparcia głównych połaci dachu na ścianach zewnętrznych nie może być usytuowana wyżej niż 7,0m od poziomu terenu;

b) realizacja dachów dwupołaciowych o symetrycznych kątach spadku połaci dachowych 30⁰-45⁰;

c) zastosowanie pokrycia dachów w kolorze ceglastym lub czerwonym brązowym, grafitowym, z możliwością zastosowania dachówek ceramicznych, cementowych, bitumicznych oraz blachy dachówko podobnej;

d) możliwość realizacji pełnego lub częściowego podpiwniczenia budynków lub możliwość ich realizacji bez podpiwniczenia;

e) wysokość budynków do 3 kondygnacji, w tym poddasze użytkowe.

8. Dla terenu 53 MW dopuszcza się możliwość realizacji budynku o wysokości do 8 kondygnacji. Ustala się konieczność realizacji podziemnych hal garażowych. Dopuszcza się możliwość realizacji dachu płaskiego lub „zielonego”(z zielenią). Minimalna intensywność zabudowy 0,6 maksymalna 2,1. Konieczność zabezpieczenia dodatkowych miejsc postojowych w sąsiedztwie budynku.

9. Dla terenów 11 MW dopuszcza się możliwość realizacji zabudowy szeregowej o wysokości do 3 kondygnacji nadziemnych, w tym użytkowe poddasze, oraz wysokości do 11,0m. Projektowane pasy 15 - 25m zieleni izolacyjnej zabezpieczą zabudowę przed dźwiękami z terenów zamkniętych.

a) dachy budynków dwuspadowe, symetryczne o nachyleniu połaci dachowych do 45⁰, kryte dachówką ceramiczną lub materiałem dachówko podobnym w odcieniu czerwieni, brązu;

b) na terenie dopuszcza się lokalizację usług związanych z obsługą ludności (sklep, fryzjer, itp.) w budynkach jednokondygnacyjnych;

c) w sąsiedztwie zabudowy mieszkaniowej należy wyznaczyć parkingi w ilości 1,5 miejsca na mieszkanie oraz 1 miejsce na 25m² powierzchni całkowitej obiektów usługowych;

d) intensywność zabudowy minimalna 0,1, maksymalna 1,1;

e) z uwagi na możliwość wystąpienia infrastruktury telekomunikacyjnej **MON** inwestycja wymaga uzgodnienia z Regionalnym Centrum Informatyki w Olsztynie. Warunki architektoniczne jak w ust. 8 ustaleń.

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

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

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

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

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

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

§ 67. 1. Dla terenów zabudowy usługowo mieszkalnej oznaczonej na rysunku planu symbolami: **3 UM – 12 UM, 19 UM, częściowo 20 UM, 21UM, 22 UM i 25 UM, 41 UM**, położonej w strefie ochrony konserwatorskiej „B” oraz w strefie ochrony ekspozycji „E” nowa uzupełniająca zabudowa zlokalizowana będzie w obrębie nieprzekraczalnych istniejących linii zabudowy:

a) wysokość budynków do 3 kondygnacji, w tym użytkowe poddasze, dopuszcza się usługi lokalizowane w parterach;

b) udział zieleni urządzonej wynosić będzie minimum 10% powierzchni działki przeznaczonej do inwestycji,

c) ilość miejsc parkingowych wynosić będzie minimum:

- 1 miejsce na 40m² powierzchni całkowitej obiektów usług administracji, handlu, rzemiosła lub zdrowia zlokalizowanych na działce;

- 1 miejsce na 10m² powierzchni sali konsumpcyjnej obiektów usług gastronomicznych zlokalizowanych na działce;

- 1 miejsce na 2 łóżka w hotelach i motelach zlokalizowanych na działce;

- 1 miejsce na 3 zatrudnionych w obiektach produkcyjnych zlokalizowanych na działce;

- 2 miejsca na 1 mieszkanie.

2. Na terenie oznaczonym 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 należy opracować koncepcję architektoniczną dla całego zespołu zabudowy. Dachy kryte dachówką ceramiczną lub materiałem dachówko podobnym w odcieniu czerwieniu lub ceglastym. Opracowana koncepcja będzie stanowiła wytyczne konserwatorskie do realizacji poszczególnych budynków.

3. 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.

4. 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.

5. *Na terenie **6 UM** na wąskich działkach zabudowa może być rozbudowywana w odległości mniejszej niż 4m od granicy działki (z zachowaniem warunków wynikających z prawa budowlanego) bez terenu biologicznie czynnego, wysokość budynków do 3 kondygnacji, w tym użytkowe poddasze.*

6. Na terenie 10 UM dopuszcza się budowę budynku gospodarczego o kącie nachylenia połaci dachowych 10 – 45°.

7. Na terenie 12UM zabudowa na skrajnej działce w zabudowie szeregowej, od strony obiektu handlowego, z uwagi na istniejące uwarunkowania, może być realizowana bez powierzchni biologicznie czynnej, a liczba miejsc parkingowych może być kompensowana na parkingu ogólnodostępnym.

8. Wskaźnik intensywności zabudowy jak dla zabudowy śródmiejskiej 1,3 – 1,8, a dla zabudowy szeregowej dopuszcza się wskaźnik intensywności zabudowy 0,6 – 3,0.

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

- a) nowa uzupełniająca zabudowa zlokalizowana będzie w obrębie nieprzekraczalnych istniejących linii zabudowy;
- b) wysokość budynków do 4 kondygnacji, w tym użytkowe poddasze, usługi zlokalizowane w parterach;
- c) udział powierzchni biologicznie czynnej - co najmniej 15% powierzchni terenu;
- d) ilość miejsc parkingowych wynosić będzie minimum:
 - 1 miejsce na 40m² powierzchni całkowitej obiektów usług administracji, handlu, rzemiosła lub zdrowia zlokalizowanych na działce;
 - 1 miejsce na 10m² powierzchni sali konsumpcyjnej obiektów usług gastronomicznych zlokalizowanych na działce;
 - 1 miejsce na 2 łóżka w hotelach i motelach zlokalizowanych na działce;
 - 1 miejsce na 3 zatrudnionych w obiektach produkcyjnych zlokalizowanych na działce;
 - 2 miejsca na 1 mieszkanie.

2. Wskaźniki intensywności zabudowy jak dla zabudowy śródmiejskiej minimalny 1,3 maksymalny 1,6.

3. Dla terenu 34UM ustala się możliwość realizacji zabudowy na granicy działki bez powierzchni biologicznie czynnej. Obsługa komunikacyjna terenu przez ciąg pieszo-jezdny oznaczony symbolem KPK.

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

- a) intensywność wykorzystania terenu pod zabudowę nie może przekroczyć 0,4;
- b) zabudowa nie może przekraczać wysokości 11,0 m licząc od poziomego terenu do linii kalenicy dachu, przy czym linia oparcia głównych połaci dachu na ścianach zewnętrznych nie może być usytuowana wyżej niż 5,0m od poziomego 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 45% powierzchni terenu;
- f) możliwość realizacji pełnego lub częściowego podpiwniczenia budynków lub możliwość ich realizacji bez podpiwniczenia;
- g) wysokość budynków do 2 kondygnacji, w tym możliwość realizacji poddaszy użytkowych;
- h) minimalna intensywność zabudowy 0,1, maksymalna 0,4;
- i) ilość miejsc parkingowych zabezpieczonych na własnej działce wynosić będzie minimum:
 - 2 miejsca na 1 mieszkanie;

- 1 miejsce na 25 m² powierzchni całkowitej obiektów usługowych zlokalizowanych na działce.

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

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

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

§ 70.1. Dla terenów mieszkaniowych zabudowy jednorodzinnej oznaczonej na rysunku planu symbolami: **10 MN, 11aMN, 14MN, 22 MN, 23 MN, 32 MN – 34 MN, 43 MN, 43aMN, 48 MN, 49 MN – 54 MN, 66MN, 73 MN, 75 MN, 77 MN, 77aMN, 83 MN, 90 MN – 94 MN, 97 MN – 108 MN, 116MN, 118 MN, 120MN** położonej poza strefami ochrony konserwatorskiej nowa zabudowa zlokalizowana będzie w obrębie nieprzekraczalnych linii zabudowy, w obrębie nieprzekraczalnych projektowanych linii zabudowy, przy zachowaniu następujących warunków:

- a) nowe wydzielane działki przeznaczone do zabudowy muszą mieć powierzchnię minimum ok. 900 m² – 1000 m² (z tolerancją do 20% i szerokość minimum 20,0 m);
- b) dopuszcza się możliwość zabudowy mniejszych istniejących działek z zachowaniem pozostałych ustaleń planu oraz obowiązujących przepisów w tym zakresie (prawo budowlane);
- c) wysokość budynków do trzech kondygnacji, w tym użytkowe poddasze;
- d) zabudowa nie może przekraczać wysokości 12,0 m licząc od poziomu terenu do linii kalenicy dachu, przy czym linia oparcia głównych połaci dachu na ścianach zewnętrznych nie może być usytuowana wyżej niż 7,0 m od poziomu terenu;
- e) realizacja dachów dwupołaciowych o symetrycznych kątach spadku połaci dachowych 30°÷ 45°, dopuszcza się możliwość realizacji dachów wielospadowych lub mansardowych według indywidualnych rozwiązań, zastosowanie pokrycia dachów w kolorze ceglastym, czerwonym, brązowym, grafitowym, czarnym z możliwością zastosowania dachówek ceramicznych, cementowych, bitumicznych oraz blachy dachówko podobnej, blachy nowoczesnej (typu na rąbek itp.);
- f) ustawienie kalenic równoległe lub prostopadłe do ulic;
- g) możliwość realizacji pełnego lub częściowego podpiwniczenia budynków lub możliwość ich realizacji bez podpiwniczenia;
- h) intensywność zabudowy – minimalna 0,1, maksymalna 0,4;
- i) udział powierzchni biologicznie czynnej – co najmniej 20% powierzchni terenu;
- j) ilość miejsc parkingowych zabezpieczonych na własnej działce wynosić będzie minimum:

- 2,0 miejsca na 1 mieszkanie;

- 1 miejsce na 25 m² powierzchni całkowitej obiektów usługowych zlokalizowanych na działce.

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

3. *Na terenie 77aMN z uwagi na sąsiedztwo zabudowy wielorodzinnej dopuszcza się maksymalna intensywność zabudowy do 0.9.*

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

§ 71. 1. Dla terenów mieszkaniowych zabudowy jednorodzinnej oznaczonej na rysunku planu symbolami: 1MN – 2 MN, 12 MN – 13 MN, 15 MN – 16 MN, 18 MN – 21 MN, 26 MN – 29 MN, 35 MN, 38 MN, 40 MN – 41MN, 44 MN – 47 MN, 55 MN – 63 MN, 67 MN – 69 MN, 74 MN – 82 MN, 84 MN – 89 MN, 95 MN – 96 MN, 98MN, 100bMN, 109 MN – 115 MN, 117 MN, 119 MN, 121MN, 122 MN – 130 MN, 131 MN - 134MN, 135MN, 135aMN, 136MN - 140MN położonej poza strefami ochrony konserwatorskiej modernizacja i uzupełnienie zabudowy może być realizowane przy zachowaniu następujących warunków:

- a) nowa zabudowa zlokalizowana będzie w obrębie nieprzekraczalnych linii zabudowy;
- b) nowe wydzielane działki przeznaczone do zabudowy muszą mieć powierzchnię minimum 900 m² - 1000 m² (z tolerancją do 20%) i szerokość minimum 20,0m;
- c) dopuszcza się możliwość zabudowy mniejszych istniejących działek z zachowaniem pozostałych ustaleń planu oraz obowiązujących przepisów w tym zakresie (prawo budowlane);
- d) wysokość budynków do trzech kondygnacji, w tym użytkowe poddasze;
- e) zabudowa nie może przekraczać wysokości 12,0 m licząc od poziomu terenu przy wejściu do budynku do linii kalenicy dachu, przy czym linia oparcia głównych połaci dachu na ścianach zewnętrznych nie może być usytuowana wyżej niż 7,0 m od poziomu terenu;
- f) realizacja dachów dwupołaciowych o symetrycznych kątach spadku połaci dachowych 30° ÷ 45°, dopuszcza się możliwość realizacji dachów wielospadowych lub mansardowych według indywidualnych rozwiązań, zastosowanie pokrycia dachów w kolorze ceglastym, czerwonym, brązowym, grafitowym, z możliwością zastosowania dachówek ceramicznych, lub materiałów dachówko podobnych;
- g) ustawienie kalenicy głównej bryły budynku równolegle lub prostopadłe do ulicy;
- h) możliwość realizacji pełnego lub częściowego podpiwniczenia budynków lub możliwość ich realizacji bez podpiwniczenia;
- i) intensywność zabudowy – minimalna 0,1, maksymalna 0,5;
- j) udział powierzchni biologicznie czynnej – co najmniej 20% powierzchni terenu;
- k) ilość miejsc parkingowych zabezpieczonych na własnej działce wynosić będzie minimum:
 - 2,0 miejsca na 1 mieszkanie,
 - 1 miejsce na 25 m² powierzchni całkowitej obiektów usługowych zlokalizowanych na działce.

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

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

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

5. Na terenie 98 MN plan przyjmuje istniejącą zabudowę mieszkalną jednorodzinną i zagrodową. Dopuszcza się uzupełnienie zabudowy oraz realizację nowej zabudowy na wydzielonych działkach przy zachowaniu

w zabudowie jednorodzinnej ustaleń zawartych w ust.1 oraz w zabudowie zagrodowej ustaleń § 72.ust.1.

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

7. Na terenie oznaczonym symbolem 40MN ustala się intensywność zabudowy minimalna 0,1 maksymalna 1,0. Teren obejmuje zabudowę na małych działkach, której nie można rozbudować do określonych w planie parametrów.

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

9. Na terenie 135aMN dopuszcza się możliwość realizacji zabudowy szeregowej z warunkiem wyjazdu wyłącznie na ulicę KDD. Warunki architektoniczne jak dla zabudowy mieszkalnej jednorodzinnej. Dopuszcza się realizację zabudowy na zasadach zabudowy wielorodzinnej w zakresie uzbrojenia zespołów segmentów. Po zrealizowaniu zespołu zabudowy dopuszcza się możliwość wydzielenia działek poszczególnych segmentów.

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

- a) nowa uzupełniająca zabudowa zlokalizowana będzie w obrębie nieprzekraczalnych linii zabudowy;
- b) wysokość budynków do 3 kondygnacji, w tym poddasze użytkowe;
- c) zabudowa nie może przekraczać wysokości 11,0m licząc od poziomu terenu do linii kalenicy dachu, przy czym linia oparcia głównych połaci dachu na ścianach zewnętrznych nie może być usytuowana wyżej niż 5,0m od poziomu terenu;
- d) realizacja dachów dwupołaciowych o symetrycznych kątach spadku połaci dachowych 30^o-45^o;
- e) zastosowanie pokrycia dachów w kolorze ceglastym lub czerwonym z możliwością zastosowania dachówek ceramicznych, cementowych, bitumicznych oraz blachy dachówko podobnej;
- f) możliwość realizacji pełnego lub częściowego podpiwniczenia budynków lub możliwość ich realizacji bez podpiwniczenia;
- g) udział powierzchni biologicznie czynnej – co najmniej 55% powierzchni terenu;
- h) wysokość budynków do 2 kondygnacji, w tym możliwość realizacji poddaszy użytkowych;
- i) intensywność zabudowy minimalna 0,1 maksymalna 1,2;

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

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

2. Teren położony na terenie historycznej fosy 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 – jezdni, a dwie kondygnacje od strony fosy. Dachy wysokie dwuspadowe kryte dachówką ceramiczną. Kąty nachylenia połaci dachowych ok. 40^o. Elewacje szachulcowe podzielone na segmenty z widocznymi podziałami oraz zróżnicowane wysokością dachu.

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

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

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

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

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

2. Symbolem 49U oznaczona jest była wieża ciśnień, która przystosowana została do funkcji aktywizacji społecznej.

3. Dopuszcza się na działce oznaczonej w planie symbolem 34 U rozbudowy z nadbudową istniejącego budynku usługowego z płaskim dachem.

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

- a) zabudowa zlokalizowana będzie w obrębie nieprzekraczalnych linii zabudowy ustalonych na rysunku planu;
- b) wysokość budynków maksymalnie do 4 kondygnacji w tym użytkowe poddasze;
- c) udział powierzchni biologicznie czynnej – co najmniej 10% powierzchni terenu;
- d) minimalna intensywność zabudowy 0,1, maksymalna 2,0;
- e) na terenie parkingów należy zrealizować zielenią wysoką w ilości minimum 1 drzewo na 4 miejsca parkingowe;
- f) ilość miejsc parkingowych wynosić będzie minimum:

- 15 – 20 miejsc na 1000m² powierzchni użytkowej obiektów usług administracji, handlu, rzemiosła lub zdrowia zlokalizowanych na działce;
- 1 miejsce na 10m² powierzchni sali konsumpcyjnej obiektów usług gastronomicznych zlokalizowanych na działce;
- w hotelach lub motelach zlokalizowanych na działce 6 miejsc na 10 łóżek;
- 1 miejsce na 3 zatrudnionych w obiektach produkcyjnych zlokalizowanych na działce;
- 1 miejsce na 1 mieszkanie;

2. Na terenie oznaczonym symbolem 30 U dopuszcza się realizację usług związanych z obsługą komunikacji (myjnie samochodowe, gastronomia, zajazd itp.) obsługa terenu wjazdem przy istniejącej stacji paliw.

3. W zespołach zabudowy usługowej, gdzie dominują dachy płaskie dopuszcza się rozbudowę i nadbudowę budynków dachami płaskimi.

4. Na terenie oznaczonym symbolem 1U minimalna intensywność zabudowy 0,1 maksymalna 2,0;

5. Na terenach oznaczonych symbolami 3U i 4U dopuszcza się realizację budynków gospodarczo – garażowych, jednokondygnacyjnych związanych z prowadzoną działalnością gospodarczą.

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

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

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

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

2. Na terenie 7UO z uwagi na małą działkę wskaźniki intensywności zabudowy zmienia się na: minimalny 0,3 maksymalny 1,2.

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

- a) parkingi mogą być realizowane na terenie zabudowy wielorodzinnej, zabudowy mieszkalno – usługowej, usługowej i przemysłowej;
- b) wielkość parkingów uzależniona jest od przepisów w zakresie ochrony środowiska;
- c) projektowane zespoły i ciągi garaży winny być oddzielone od zabudowy mieszkalnej zielenią izolacyjną;

2. Dla terenów parkingów na terenie **21KS** położonych w strefie ekspozycji „E” ustala się konieczność nasadzeń zieleni wysokiej od strony zabudowy mieszkaniowej;

3. Wszelkie prace ziemne w rejonie istniejącego parkingu oznaczonego w planie symbolem (**25aKS**) położonego na byłym cmentarzu muszą być prowadzone pod nadzorem archeologicznym.

4. Projektowana stacja paliw na terenie 33 KS. Dopuszcza się realizację obiektów towarzyszących jak, myjnie, usługi handlu Z uwagi na położenie w sąsiedztwie Alei Wojska Polskiego wszystkie inwestycje wymagają uzgodnienia z Regionalnym Centrum Informatyki w Olsztynie.

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

- a) zabudowa zlokalizowana będzie w obrębie nieprzekraczalnych linii zabudowy ustalonych na rysunku planu;
- b) zabudowa nie może przekraczać wysokości 15,0m nad poziom terenu;
- c) możliwość zwiększenia wysokości obiektów i urządzeń ponad wartość podaną w pkt. 2 w przypadkach uzasadnionych względami technologicznymi;
- d) stosowanie zasady maksymalnego blokowania obiektów w jeden zespół w ramach danej inwestycji;
- e) od strony zabudowy mieszkalnej lub usługowej należy wprowadzić strefę zieleni izolacyjnej o szerokości 5,0 – 10,0m;
- f) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy 0,1, maksymalny wskaźnik 1,6. Dla terenów obiektów produkcyjnych ustala się konieczność zapewnienia miejsc parkingowych w obrębie działki przeznaczonej do inwestycji w ilości minimum 1 miejsce na 40m² powierzchni całkowitej obiektów produkcyjnych, obiektów baz i składów nie mniejszej niż 1 miejsce na 2 zatrudnionych.

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

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

- a) zabudowa zlokalizowana będzie w obrębie nieprzekraczalnych linii zabudowy ustalonych na rysunku planu;
- b) zastosowanie pokrycia dachów w kolorze ceglastym lub brązowym z możliwością zastosowania dachówek ceramicznych, cementowych, bitumicznych oraz blachy dachówko podobnej;

- c) wysokość budynków do 3 kondygnacji, w tym użytkowe poddasze;
- d) zabudowa rzemieślnicza zlokalizowana w sąsiedztwie zabudowy mieszkalnej posiadać obiekty produkcyjne o małej uciążliwości dla otoczenia;
- e) zabudowa rzemieślnicza zlokalizowana w sąsiedztwie zabudowy produkcyjnej w lub przy terenach posiadających zainwestowanie z pewną uciążliwością może posiadać obiekty produkcyjne o większej uciążliwości dla otoczenia, jednak zasięg uciążliwości nie może stanowić pogorszenia warunków na terenach sąsiednich;
- f) wielkość działek uzależniona od potrzeb związanych z rodzajem prowadzonej działalności gospodarczej;
- g) zabudowa nie może przekraczać wysokości 15,0m nad poziom terenu;
- h) możliwość zwiększenia wysokości obiektów i urządzeń ponad wartość podaną w przypadkach uzasadnionych względami technologicznymi;
- i) na terenach zabudowy rzemieślniczej o większej uciążliwości zabudowa mieszkalna może być realizowana w ramach budynków mieszkalno – socjalnych;
- j) dla terenów z zakładami rzemieślniczymi ustala się konieczność zapewnienia miejsc parkingowych w obrębie działki przeznaczonej do inwestycji w ilości minimum 1 miejsce na 40m² powierzchni całkowitej obiektów produkcyjnych, obiektów baz i składów nie mniejszej niż 1 miejsce na 2 zatrudnionych.
- k) udział powierzchni biologicznie czynnej – co najmniej 25% powierzchni terenu;
- l) *na terenie 7UR dopuszcza się realizację budynków garażowych dla pojazdów do 3,5t związanych z działalnością zakładu.*

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

- a) zabudowa zlokalizowana będzie w obrębie nieprzekraczalnych linii zabudowy ustalonych na rysunku planu;
- b) zabudowa nie może przekraczać wysokości 15,0m nad poziom terenu;
- c) możliwość zwiększenia wysokości obiektów i urządzeń ponad wartość podaną w pkt. 2 w przypadkach uzasadnionych względami technologicznymi;
- d) stosowanie zasady maksymalnego blokowania obiektów w jeden zespół w ramach danej inwestycji;
- e) minimalna intensywność zabudowy 0,1, maksymalna 1,4;
- f) pastelowe kolory elewacji obiektów z wyłączeniem kolorystyki ustalonej w przepisach szczególnych dla niektórych obiektów i urządzeń technologicznych oraz kolorów zastrzeżonych jako identyfikacja firm.

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

3. Na terenach przemysłowych dopuszcza się realizację dróg gminnych publicznych niezbędnych do powiązania funkcjonalnego poszczególnych zakładów

4. Na terenie oznaczonym symbolem **5P** dopuszcza się zmianę użytkowania obiektów usługowo – produkcyjnych na funkcję mieszkalną, oraz uzupełnianie zabudowy funkcją mieszkalną przy zachowaniu odpowiednich przepisów sanitarnych. Warunki architektoniczne obiektów takie jak dla zabudowy mieszkalnej określone w Rozdziale 3 § 35. 1.

5. **Na terenie 1aP przy istniejących ulicach dopuszcza się lokalizację obiektów usług komercyjnych oraz rzemiosła usługowego bez mieszkań. Warunki zabudowy jak w ust.1.**

6. *Na terenie 14P dopuszcza się lokalizację stacji diagnostycznej kontroli pojazdów oraz myjni samochodowej bezdotykowej*

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

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

- a) zabudowa zlokalizowana będzie w obrębie nieprzekraczalnych linii zabudowy ustalonych na rysunku planu;
- b) wielkość działek uzależniona od potrzeb związanych z rodzajem prowadzonej działalności gospodarczej;
- c) zabudowa nie może przekraczać wysokości 15,0m nad poziom terenu;
- d) możliwość zwiększenia wysokości obiektów i urządzeń ponad wartość podaną w przypadkach uzasadnionych względami technologicznymi;
- e) stosowanie zasady maksymalnego blokowania obiektów w jeden zespół w ramach danej inwestycji,
- f) minimalna intensywność zabudowy 0,1, maksymalna 1,0;
- g) pastelowe kolory elewacji obiektów z wyłączeniem kolorystyki ustalonej w przepisach szczególnych dla niektórych obiektów i urządzeń technologicznych oraz kolorów zastrzeżonych jako identyfikacja firm. Dla terenów obiektów produkcyjnych ustala się konieczność zapewnienia miejsc parkingowych w obrębie działki przeznaczonej do inwestycji w ilości minimum 1 miejsce na 40m² powierzchni całkowitej obiektów produkcyjnych, obiektów baz i składów nie mniejszej niż 1 miejsce na 2 zatrudnionych

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

§ 84. 1. Dla terenu lądowiska helikopterów sanitarnych oznaczonego symbolem KH ustala się następujące zasady:

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

Rozdział 8.

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

§ 85. 1. Zgodnie z art. 15 ust. 2 pkt.12, ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustala się poniższe wysokości stawek procentowych opłaty planistycznej dla naliczania opłat od terenów ujętych w Rozdziale 2

Symbol terenu w Rozdziale 2	Wysokość stawki w %
126÷129 MN	30
122÷125 MN	30
130÷134 MN	30
136÷140 MN, 140aMN	30
59÷ 65 MW	30
54 MW	30
11 MW	30
36 ÷ 38 UM	30
19÷20 P	30
36 -36a U	30
KDD	0,1
KDL	0,1

2. W związku z ustaleniem, o którym mowa w ust. 1 w przypadku, gdy właściciel zbywał będzie nieruchomości w okresie 5 lat od uchwalenia planu, opłaty od wzrostu wartości nieruchomości będą pobierane na zasadach ustalonych w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

Rozdział 9.

Przepisy końcowe

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

§ 87. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Morąga.

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

Przewodniczący Rady
Miejskiej



Marek Raćkowski

ZALĄCZNIK NR 2
do uchwały Nr XXVIII/413/21
Rady Miejskiej w Morągu
z dnia 27 sierpnia 2021r.

Stwierdzenie zgodności zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru miasta Morąga z ustaleniami „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Morąg, obszar miasta i tereny wiejskie”

Zgodnie z art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2021 roku, poz.741) niniejszym stwierdza się zgodność zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru miasta Morąga, z ustaleniami i rysunkiem „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Morąg obszar miasta i tereny wiejskie” zatwierdzonego uchwałą Nr XIV/238/20 Rady Miejskiej w Morągu z dnia 7.02.2020 r., zmienione zarządzeniem zastępczym Wojewody Warmińsko-Mazurskiego z dnia 11.12.2020 r., znak: WINI.742.117.5.2020.

PRZEWODNICZĄCY
RADY MIEJSKIEJ
Marek Raćkowski

**UCHWAŁA NR XXVIII/412/2021
RADY MIEJSKIEJ W MORĄGU
z dnia 27 sierpnia 2021 r.**

w sprawie rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru miasta Morąga

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 oraz art. 40 ust. 1 i art. 42 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 1372) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 741)

RADA MIEJSKA W MORĄGU
uchwala co następuje:

§ 1

Postanawia się:

- 1) nie uwzględnić uwagi, opisanej w załączniku pod pozycją 1;
- 2) nie uwzględnić uwagi, opisanej w załączniku pod pozycją 2;
- 3) nie uwzględnić uwagi, opisanej w załączniku pod pozycją 3;
- 4) nie uwzględnić uwagi, opisanej w załączniku pod pozycją 4;
- 5) nie uwzględnić uwagi, opisanej w załączniku pod pozycją 5;
- 6) nie uwzględnić uwagi, opisanej w załączniku pod pozycją 6;
- 7) nie uwzględnić uwagi, opisanej w załączniku pod pozycją 7;
- 8) nie uwzględnić uwagi, opisanej w załączniku pod pozycją 8;
- 9) nie uwzględnić uwagi, opisanej w załączniku pod pozycją 9;
- 10) nie uwzględnić uwagi, opisanej w załączniku pod pozycją 10;
- 11) nie uwzględnić uwagi, opisanej w załączniku pod pozycją 11;
- 12) nie uwzględnić uwagi, opisanej w załączniku pod pozycją 12;
- 13) nie uwzględnić uwagi, opisanej w załączniku pod pozycją 13;

§ 2

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Morąga.

§ 3

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

PRZEWODNICZĄCY
RADY MIEJSKIEJ

Marek Kačkowski

Wykaz uwag wniesionych w czasie wyłożenia projektu planu nieuwzględnionych w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru miasta Morąga

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko, imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego o uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Morągu			Uwagi Uzasadnienie nie uwzględnienia
						uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
1.	20.07.2021 r.	osoba fizyczna	Zmiana przeznaczenia działki nr 170 obręb Jędrzychówko z 23 ZN na cele rolne	Działka nr 170 obręb Jędrzychówko	23 ZN	uwaga uwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	Uwaga jest wnioskiem do planu, który można było składać do 31 lipca 2018 r. Oznaczenie ZN to zieleń nieurządzona, która jest terenem zieleni bez określonej funkcji.

2.	20.07. 2021 r.	osoba fizyczna	Zmiana przeznaczenia działek nr 514/16, nr 514/19 obręb Morąg Nr 2 Nr 2 na cele rolne	działka nr 514/16, nr 514/19 obręb Morąg Nr 2	15 ZP, 7 WS		X	X	Teren z ciekciem projektowany jako zieleń parkowa w środku osiedla zabudowy jednorodzinnej. nie może być terenem rolnym. Uwaga jest wnioskiem do planu, który można było składać do 31 lipca 2018 r.
3.	23.07. 2021 r.	Osoba fizyczna	Zmiana zapisów w planie dopuszczająca budowę na granicy działki	Działka nr 762/1, 759/7, 759/44 obręb Morąg Nr 2	13bUM, 2 UH		X	X	Strefa ochrony konserwatorskiej „A” Wszystkie działania muszą mieć uzgodnienie z WKZ. Uzgodnienia są przeprowadzane na początku opracowania planu. Uwaga jest wnioskiem do planu, który można było składać do 31 lipca 2018 r.
4.	30.07. 2021 r.	Osoba fizyczna	Zmiana zapisów w § 66 ust. 7	Działka nr 934/14 obręb Morąg Nr 2	13aUM		X	X	Strefa ochrony konserwatorskiej „B” Zapis skorygowany: najpierw trzeba zrobić koncepcję architektoniczną całego zespołu zabudowy, a następnie realizować poszczególne własności zgodnie z koncepcją. Usunięta z ustaleń jest część dotycząca wyburzenia całego kwartału. Pozostaje wysokość zabudowy do 3 kondygnacji. Wysokość do 4 kondygnacji stanowiłaby dominantę architektoniczną

5.	02.08. 2021 r.	Osoba fizyczna	Zmiana zapisów w § 75 ust. 1 pkt. c), d), f)	Działka nr 7 obręb Morąg Nr 1	1U	X	X	konkurencyjną do Ratusza.	Odmowa zmniejszenia ilości miejsc parkingowych przy obiekcie hotelowym. Jest to ilość mniejsza od minimalnej ilości przy tego rodzaju obiektach. Teren położony jest przy drodze wojewódzkiej. Pozostałe uwagi dotyczące powierzchni biologicznie czynnej i maksymalnej intensywności zabudowy uwzględnione.
6.	06.08. 2021 r.	Osoba fizyczna	Zmiana przeznaczenia części terenu oznaczonego symbolem 3 KDL na symbol UH	Działka nr 42/9 obręb Morąg Nr 2	3 KDL	X	X	Zabudowa po uzgodnieniach z ZDP w Ostródzie, znajduje się w drodze powiatowej. Położenie terenu w liniach rozgraniczających drogi. Brak możliwości spełnienia warunków zabudowy dla usług handlu ze względu na brak miejsc postojowych w sąsiedztwie.	Zabudowa po uzgodnieniach z ZDP w Ostródzie, znajduje się w drodze powiatowej. Położenie terenu w liniach rozgraniczających drogi. Brak możliwości spełnienia warunków zabudowy dla usług handlu ze względu na brak miejsc postojowych w sąsiedztwie.
7.	06.08. 2021 r.	Osoba fizyczna	Zmiana przeznaczenia części terenu oznaczonego symbolem 3 KDL na symbol UH	Działka nr 42/9 obręb Morąg Nr 2	3 KDL	X	X	Zabudowa po uzgodnieniach z ZDP w Ostródzie znajduje się w drodze powiatowej	Zabudowa po uzgodnieniach z ZDP w Ostródzie znajduje się w drodze powiatowej

8.	06.08. 2021 r.	Osoba fizyczna	Zmiana przeznaczenia części terenu oznaczonego symbolem 3 KDL na symbol UH	Działka nr 42/9 obręb Morąg Nr 2	3 KDL		X	X	Zabudowa po uzgodnieniach z ZDP w Ostródzie znajdującej się w drodze powiatowej Położenie terenu w liniach rozgraniczających drogi
9.	06.08. 2021 r.	Osoba fizyczna	Zmiana przeznaczenia części terenu oznaczonego symbolem 3 KDL na symbol UH	Działka nr 42/9 obręb Morąg Nr 2	3 KDL		X	X	Zabudowa po uzgodnieniach z ZDP w Ostródzie znajdującej się w drodze powiatowej Położenie terenu w liniach rozgraniczających drogi
10.	06.08. 2021 r.	Osoba fizyczna	Zmiana przeznaczenia części terenu oznaczonego symbolem 3 KDL na symbol UH	Działka nr 42/9 obręb Morąg Nr 2	3 KDL		X	X	Zabudowa po uzgodnieniach z ZDP w Ostródzie znajdującej się w drodze powiatowej Położenie terenu w liniach rozgraniczających drogi
11.	06.08. 2021 r.	Osoba fizyczna	Zmiana przeznaczenia terenu z 24 ZN na cele zabudowy mieszkalnej jednorodzinnej	Działka nr 104/17 obręb Morąg Kruszwonia	24 ZN		X	X	Teren III klasy gruntu, wymaga zgody Ministra Rolnictwa na zmianę przeznaczenia gruntu. Uwaga jest wnioskiem do planu. Termin składania wniosku upłynął 31 lipca 2018r. Brak zgodności ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Morąg obszar miasta i tereny wiejskie.

12	20.07. 2021 r.	Osoba fizyczna	Usunięcie na rysunku planu ciągu pieszo-jezdnego oznaczonego symbolem KPK	Działki nr 220/1, nr 220/2 obręb Morąg nr 1	KPK		X	X	Zaprojektowany jest układ komunikacyjny do zabudowy jednorodzinnej. Uwaga jest wnioskiem do planu. Termin składania wniosku upłynął 31 lipca 2018r.
13	20.07.2 021 r.	Osoba fizyczna	Zmiana przeznaczenia terenu oznaczonego symbolem ZD na cele zabudowy mieszkalnej jednorodzinnej	Działka nr 221/7 i nr 221/8 obręb Morąg Nr 1	1 ZD		X	X	Nie przewiduje się zabudowy mieszkalnej na terenie ogrodów działkowych. Uwaga jest wnioskiem do planu. Termin składania wniosku upłynął 31 lipca 2018r.

Załączniki:

- zbiór uwag zamieszczonych w wykazie

PRZEWODNICZĄCY
RADY MIASTECZKOWEJ
Marek Paćkowski

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji określonych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej oraz zasady finansowania inwestycji, należących do zadań własnych gminy.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 741), Rada Miejska w Morągu określa następujący sposób realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasady ich finansowania:

- 1) Realizacja inwestycji celu publicznego w tym budowa dróg publicznych oraz niezbędnej infrastruktury technicznej należącej do zadań własnych gminy przebiegać będzie zgodnie z obowiązującymi przepisami.
- 2) Finansowanie inwestycji należących do zadań własnych gminy, ujętych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dokonywane będzie zgodnie z uchwalanym corocznie budżetem Gminy Morąg, z wykorzystaniem funduszy celowych krajowych i unijnych oraz innych środków zewnętrznych.

PRZEWODNICZĄCY
RADY MIEJSKIEJ
Marek Raćkowski

ZAŁĄCZNIK NR 5
do uchwały Nr XXVIII/413/21
Rady Miejskiej w Morągu
z dnia 27 sierpnia 2021r.
Załącznik 5.gml

**Dane przestrzenne tworzone dla zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
obszaru miasta Morąg**

W związku z art. 67a ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2021 r., poz. 741) dane przestrzenne tworzone dla zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru miasta Morąga stanowią załącznik w postaci cyfrowej do uchwały.

PRZEWODNICZĄCY
RADY MIEJSKIEJ
Marek Tućkowski