ODPIS

Sygn. akt II SA/Ol 497/25

WYROK
W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 2 października 2025 r.

Wojewódzki Sąd Administracyjny w Olsztynie
w składzie następującym:

Przewodniczący	sędzia WSA Bogusław Jażdżyk (spr.)
Sędziowie	sędzia WSA Tadeusz Lipiński
	asesor WSA Grzegorz Klimek
Protokolant	referent Natalia Stemplewska

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 2 października 2025 r.
sprawy ze skargi
na uchwałę Rady Miejskiej w Morągu
z dnia 27 sierpnia 2021 r., nr XXVIII/413/21
w przedmiocie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru miasta Morąg

I. **stwierdza nieważność zaskarżonej uchwały w odniesieniu do działek oznaczonych numerami ewidencyjnymi 125/25 i 125/26 obręb nr 2 miasto Morąg;**

II. **w pozostałym zakresie skargę oddala;**

III. **zasądza od Rady Miejskiej w Morągu na rzecz kwotę 300 zł (trzysta złotych) tytułem zwrotu kosztów postępowania sądowego.**

Wyrok jest prawomocny
od dnia: 25 listopada 2025 r.
Krzysztof Nesteruk
podpis st. referendarza sądowego

WOJEWÓDZKI SĄD ADMINISTRACYJNY W OLSZTYNIE

Na oryginale właściwe podpisy
ZA ZGODNOŚĆ Z ORYGINAŁEM
STARSZY SPECJALISTA
Wojciech Grabowski

UZASADNIENIE

Skargą z 11 lipca 2025 r. (dalej jako: „skarżący", „strona"), zaskarżył do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Olsztynie uchwałę Rady Miejskiej w Morągu nr XXVIII/413/21 z dnia 27 sierpnia 2021 r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Morąg w części dotyczącej działek nr 125/25 i 125/26. Wniesiono o stwierdzenie nieważności zaskarżonej uchwały, ewentualnie o stwierdzenie jej niezgodności z prawem. Zaskarżonej uchwale zarzucono:

- naruszenie art. 6 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym poprzez brak precyzyjnych zapisów w treści uchwały umożliwiających budowę garaży na granicy działki na terenie oznaczonym symbolem 6 KS. Dotychczasowy zapis nie znajduje jakiegokolwiek racjonalnego, faktycznego i celowego uzasadnienia, uniemożliwia realizację inwestycji na działkach nr 125/25 i 125/26;
- naruszenie art. 9 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego poprzez brak należytego i wyczerpującego informowania stron o okolicznościach faktycznych i prawnych, które mogą mieć wpływ na ustalenie ich praw i obowiązków będących przedmiotem postępowania administracyjnego;
- naruszenie art. 140 k.c. w zw. z art. 2 Konstytucji RP – w ten sposób, że na skutek braku istotnego wpisu w treści planu skarżący został narażony na niepewność co do przysługujących mu praw i obowiązków, a także realną stratę ekonomiczną – co godzi w konstytucyjne zasady: zaufania do organów władzy publicznej oraz stanowionego przez nie prawa;
- naruszenie art. 21 i 64 Konstytucji RP. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nie może w sposób nieuzasadniony i nadmierny ograniczać prawa własności. Uchwalenie planu nie może prowadzić do pozbawienia właściciela możliwości korzystania z nieruchomości w sposób zgodny z przeznaczeniem gruntu, chyba że istnieją obiektywne i racjonalne powody.

Skarżący skonkludował, że brak istotnego zapisu o możliwości budowy na granicy działki w § 78 pkt 1 uchwały Rady Miasta Morąg nr XXVIII/413/21 dotyczącej uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru miasta Morąg spowodował, że zakupione przez niego działki nie mogą zostać zagospodarowane zgodnie z ich przeznaczeniem. Skarżący wskazał, że w związku z całą inwestycją poniósł koszty związane z zakupem działki oraz sporządzeniem dokumentacji architektoniczno-budowlanej.

W odpowiedzi na skargę organ wniósł o jej oddalenie.

Wojewódzki Sąd Administracyjny w Olsztynie zważył, co następuje:

Merytoryczne rozpoznanie zasadności skargi poprzedzone jest w postępowaniu przed sądem administracyjnym badaniem dopuszczalności jej wniesienia. Skarga jest dopuszczalna, gdy zostanie wniesiona przez uprawniony podmiot z zachowaniem wymogów formalnych. W rozpoznawanej sprawie warunki te zostały spełnione.

Zgodnie art. 101 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz.U. z 2021 r. poz. 1372, dalej jako: „u.s.g."), każdy, czyj interes prawny lub uprawnienie zostały naruszone uchwałą lub zarządzeniem, podjętymi przez organ gminy w sprawie z zakresu administracji publicznej, może zaskarżyć uchwałę lub zarządzenie do sądu administracyjnego.

Na tle art. 101 ust. 1 u.s.g. wypracowane zostało w judykaturze stanowisko, zgodnie z którym strona skarżąca musi wykazać, że zaskarżona uchwała wpływa na sferę materialnoprawną strony, pozbawiając pewnych uprawnień gwarantowanych przepisami prawa materialnego albo uniemożliwiając ich realizację (por. wyrok NSA z 20 stycznia 2010 r. sygn. akt I OSK 1016/09, wyrok WSA w Gdańsku z 22 października 2008 r. sygn. akt II SA/Gd 492/08, wyrok WSA w Gorzowie Wielkopolskim z 16 września 2010 r. sygn. II SA/Go 476/10, dostępne w Centralnej Bazie Orzeczeń Sądów Administracyjnych, na stronie orzeczenia.nsa.gov.pl, dalej jako: „CBOSA"). W tym kontekście strona dostatecznie wykazała w skardze, że plan miejscowy obejmuje ustaleniami jej działki i określa dopuszczalny sposób ich zagospodarowania, wprowadzając tym samym również ograniczenia w wykonywaniu przysługującego do wymienionych działek prawa własności, ugruntowanego w art. 64 Konstytucji RP oraz art. 140 Kodeksu cywilnego.

Uznanie naruszenia interesu prawnego strony skarżącej daje jej prawo wniesienia skargi do sądu administracyjnego na przedmiotowy akt. Nie oznacza to jednak automatycznie zasadności skargi. W myśl art. 91 ust. 1 u.s.g. tylko uchwała lub zarządzenie organu gminy sprzeczne z prawem są nieważne. Skuteczność skargi jest zatem uzależniona od tego, czy wraz z naruszeniem interesu prawnego skarżącego doszło do naruszenia przez właściwe organy norm prawa materialnego czy procesowego, mających zastosowanie przy uchwalaniu planu miejscowego. Obowiązek uwzględnienia skargi wniesionej w trybie art. 101 ust. 1 u.s.g. powstaje wówczas, gdy naruszenie interesu prawnego lub uprawnienia skarżącego jest związane

z jednoczesnym naruszeniem obiektywnego porządku prawnego. Obowiązku takiego nie ma natomiast wówczas, gdy naruszony zostaje interes prawny lub uprawnienie strony, ale dzieje się to w zgodzie z obowiązującym prawem, w granicach przysługującego gminie władztwa.

Zgodnie z art. 28 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2021 r., poz. 741 z późn. zm.), u.p.z.p., w brzmieniu obowiązującym na dzień podjęcia zaskarżonej uchwały, 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. Unormowanie to wprowadza sankcję nieważności aktu planistycznego za określone w nim naruszenia. Przesłankę ku temu stanowi: istotne naruszenie zasad lub istotne naruszenie trybu sporządzania studium lub planu miejscowego. W doktrynie przyjmuje się, że tryb sporządzania aktu planistycznego odnosi się do sekwencji czynności, jakie podejmują organy w celu doprowadzenia do uchwalenia tych aktów. W przypadku planu miejscowego są to czynności (kolejne etapy) określone w art. 14 - 20 u.p.z.p. Zaniechanie którejś z czynności może stanowić istotne naruszenie trybu, skutkujące nieważnością uchwały w całości lub części. Natomiast co do zasad sporządzania planu, o których wspomina art. 28 ust. 1 u.p.z.p., to nie zostały one w ustawie skatalogowane. Do pojęcia zasad odwołuje się art. 1 pkt 1 ustawy, który stanowi, że ustawa określa zasady kształtowania polityki przestrzennej przez jednostki samorządu terytorialnego i organy administracji rządowej. Zasady sporządzania planu miejscowego, jak podnosi się w orzecznictwie i doktrynie, powinny być interpretowane jako wartości i merytoryczne wymogi kształtowania polityki przestrzennej przez uprawnione organy. Zasady sporządzania aktu planistycznego dotyczą zatem problematyki merytorycznej związanej ze sporządzaniem aktu planistycznego, a więc zawartości aktu planistycznego (część tekstowa i graficzna, inne załączniki). O istotności naruszenia zasad lub trybu decyduje wpływ stwierdzonego naruszenia na treść rozstrzygnięcia planistycznego bądź na prawa uczestników procesu planistycznego (zwłaszcza właścicieli nieruchomości) zagwarantowane im przede wszystkim w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (zob.: Z. Niewiadomski (red.): Ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Komentarz, Warszawa 2004, s. 251-253). Chodzi tu o wadę kwalifikowaną, z powodu której cały akt lub jego część nie powinna wejść w ogóle do obrotu prawnego.

W pierwszej kolejności należy podkreślić, że Wojewódzki Sąd Administracyjny obowiązany był uwzględnić ocenę prawną przedstawioną w wyroku Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego z dnia 7 kwietnia 2022 r. sygn. akt II SA/Ol 56/22 wydanym w wyniku rozpatrzenia skargi Wojewody Warmińsko-Mazurskiego na przedmiotową uchwałę. W wyroku tym stwierdzono nieważność określonych przepisów uchwały (nie orzeczono jednak o stwierdzeniu w całości nieważności § 78 pkt 1 uchwały dotyczącego obszaru, na którym położone są działki skarżącego). Co istotne jednak w tym wyroku, Sąd w ramach dokonanej kontroli skarżonej uchwały nie stwierdził naruszeń dotyczących trybu jej sporządzenia, co z kolei wiąże skład Sądu orzekający w niniejszej sprawie. Związanie bowiem wynikające z art. 170 p.p.s.a. oznacza, że podmioty w nim wymienione muszą przyjmować, że dana kwestia prawna kształtuje się tak, jak stwierdzono w prawomocnym orzeczeniu i w kolejnym postępowaniu, w którym pojawi się dana kwestia, nie może ona być już ponownie badana.

W rozpoznawanej sprawie istotą zarzutów skarżącego jest natomiast brak istotnego zapisu w § 78 pkt 1 uchwały Rady Miasta Morąg nr XXVIII/413/21 dotyczącej uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru miasta Morąg o możliwości budowy na granicy działki. Spowodowało to według strony, że zakupione przez nią działki o nr 125/25 i 125/26 w Morągu przy ul. Dąbrowskiego obręb Morąg 2, nie mogą zostać zagospodarowane zgodnie z ich przeznaczeniem.

Wskazane działki skarżącego znajdują się na terenie oznaczonym w planie miejscowym jako 6KS. Stosownie do § 78 pkt. 1 zaskarżonej uchwały 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.

Zwrócić należy uwagę, że zgodnie z art. 15 ust. 2 pkt 6 u.p.z.p. w planie miejscowym określa się obowiązkowo zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako

wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów.

Podkreślić trzeba, że art. 15 ust. 2 u.p.z.p. zawiera zamknięty katalog parametrów związanych z zabudową i zagospodarowaniem terenu, które muszą być określone w planie miejscowym. Brak więc któregokolwiek z powyższych ustaleń, jeżeli miały istotny wpływ na treść planu miejscowego, może stanowić naruszenie zasad uchwalenia planu, gdyż prowadzić może do zaburzenia ładu przestrzennego na całym terenie objętym planem, bądź też wręcz jego niewykonalność (zob. Ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Komentarz, red. nauk. M. Wierzbowski, A. Plucińska-Filipowicz, Wolters Kluwer, Wyd. 2, Warszawa 2016 r., s. 225).

Niewątpliwie treść przepisów planu miejscowego determinuje sposób wykonywania prawa własności. Zasady zagospodarowania działek budowlanych muszą być określone w sposób jednoznaczny. Postanowienia planistyczne nie mogą nasuwać żadnych wątpliwości, muszą być spójne. Przyjmuje się, że podstawowe parametry przyszłych inwestycji budowlanych (w zależności od potrzeb) w zakresie dyktowanym treścią art. 15 ust. 2 pkt 6 u.p.z.p. muszą być oznaczone w sposób jednoznaczny, niebudzący wątpliwości interpretacyjnych na etapie wydawania indywidualnych pozwoleń na budowę (porównaj wyrok WSA w Poznaniu z 21 maja 2025 r., IV SA/Po 273/25, dostępny w CBOSA).

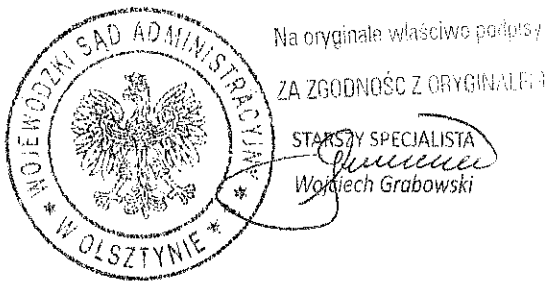
Tymczasem w odniesieniu do działek skarżącego nie dopełniono obowiązków wynikających z art. 15 ust. 2 pkt 6 u.p.z.p., nie określając podstawowych parametrów związanych z zabudową i zagospodarowaniem terenu, które zgodnie z tym przepisem muszą być w sposób obligatoryjny ustalone. W konsekwencji nie wiadomo, czy możliwa jest budowa garaży na działkach skarżącego w granicy działek. Dostrzec w tym kontekście należy, co musi mieć na uwadze organ planistyczny, że plan miejscowy nie jest sporządzany tylko dla Gminy, ale również właścicieli nieruchomości objętych tym planem, którzy mogą realizować swoje uprawnienia do ich zabudowy. Niewątpliwie w odniesieniu do działek skarżącego doszło do naruszenia zasad sporządzenia zakwestionowanego planu miejscowego przyjętego zaskarżoną uchwałą.

Rozważając kwestię zakresu stwierdzenia nieważności planu w przypadku ujawnienia istotnych wad, należało uwzględnić interes prawny skarżącego oraz rozmiar i rangę naruszeń zasad, jak również to, czy pozostawienie w mocy pozostałych unormowań planu, nie uczyni go nieczytelnym bądź niekompletnym (por. wyrok NSA z dnia 28 września 2011 r., sygn. II OSK 1287/11, dostępny w CBOSA).

Mając powyższe na uwadze, sąd w pkt I sentencji wyroku, na podstawie art. 147 § 1 p.p.s.a., stwierdził nieważność zaskarżonej uchwały w odniesieniu do działek oznaczonych numerami ewidencyjnymi 125/25 i 125/26 obręb nr 2 miasto Morąg.

W pkt II w pozostałym zakresie sąd skargę oddalił, uznając, że pozostaje ona poza zakresem interesu prawnego skarżącego. Pozostałe ustalenia planu miejscowego nie naruszają bowiem uprawnień skarżącego.

O kosztach postępowania, obejmujących zwrot od organu na rzecz skarżącego uiszczonego wpisu od skargi, rozstrzygnięto w pkt III w oparciu o art. 200 p.p.s.a



ODPIS

Sygn. akt II SA/Ol 69/24

WYROK
W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 4 kwietnia 2024 r.

Wojewódzki Sąd Administracyjny w Olsztynie w składzie następującym:

Przewodnicząca	Sędzia WSA Katarzyna Matczak
Sędziowie	Sędzia WSA Tadeusz Lipiński
	Asesor WSA Grzegorz Klimek (spr.)
Protokolant	Starszy referent Aneta Krygielska

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 4 kwietnia 2024 r.
sprawy ze skargi LACTIMA Sp. z o.o. z siedzibą w Morągu
na uchwałę Rady Miejskiej w Morągu
z dnia 27 sierpnia 2021 r., nr XXVIII/413/21
w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru miasta Morąg

I. **stwierdza nieważność zaskarżonej uchwały w części dotyczącej działki o nr 260/11;**

II. **zasądza od Gminy Morąg na rzecz LACTIMA Sp. z o.o. z siedzibą w Morągu kwotę 797 zł (siedemset dziewięćdziesiąt siedem złotych) tytułem zwrotu kosztów postępowania sądowego.**

WOJEWÓDZKI SĄD ADMINISTRACYJNY * W OLSZTYNIE *

na oryginale właściwe podpisy

ZA ZGODNOŚĆ Z ORYGINAŁEM
stażysta N. Stemplewska

Wyrok jest prawomocny
od dnia: 25 maja 2024
Krzysztof Nesteruk
podpis st. referendarza sądowego

UZASADNIENIE

Reprezentowana przez pełnomocnika LACTIMA sp. z o.o. z siedzibą w Morągu (dalej: skarżąca, spółka), powołując się na art. 101 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2022 r. poz. 559 – u.s.g.), wniosła do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Olsztynie skargę na uchwałę nr XXVIII/413/21 Rady Miejskiej w Morągu (dalej: Rada, organ) z dnia 27 sierpnia 2021 r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru miasta Morąg w części dotyczącej działki nr 260/11 w Morągu przy ul. Kaszubskiej 6 obręb Morąg 1. Zaskarżonej uchwale zarzuciła naruszenie:

- art. 21 ust. 1 w zw. z art. 31 ust. 3, art. 64 ust. 1 i ust. 3 oraz art. 75 Konstytucji RP w zw. z art. 1 ust. 2 pkt 7 oraz art. 6 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2023 r. poz. 997 – u.p.z.p.) poprzez nadmierną ingerencję w istotę prawa własności skarżącej - w ten sposób, że dokonana zmiana nie znajduje jakiegokolwiek racjonalnego, faktycznego i celowego uzasadnienia, uniemożliwia realizację inwestycji skarżącej poprzez brak ochrony prawnej oraz koliduje z wcześniej wydanym pozwoleniem na budowę;
- art. 28 ust. 1 u.p.z.p. poprzez naruszenie zasad sporządzania planu miejscowego w postaci przekroczenia granic przysługującego gminie władztwa planistycznego, prowadzącego do niezgodnego z zasadą równości i zasadą proporcjonalności ograniczenia prawa własności skarżącej w odniesieniu do nieruchomości, co do której wprowadzono zmianę zagospodarowania, podczas gdy skarżąca legitymuje się ostateczną decyzją o pozwoleniu na budowę na przedmiotowej nieruchomości, zaś zmiana ta w sposób istotny i dotkliwy ogranicza możliwość wykorzystywania ww. działki do celów realizacji inwestycji gwarantowanych w istocie wydanym pozwoleniem na budowę;
- art. 140 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (k.c.) w zw. z art. 31 ust. 3 oraz art. 21 ust. 1 oraz art. 64 Konstytucji RP - poprzez ingerencję planu miejscowego w prawo własności skarżącej wbrew konstytucyjnej zasadzie proporcjonalności;
- art. 140 k.c. w zw. z art. 2 Konstytucji RP - w ten sposób, że na skutek zmienionej treści planu skarżąca została narażona na niepewność co do przysługujących jej praw i obowiązków, a także realną stratą ekonomiczną - co godzi w konstytucyjne zasady: zaufania do organów władzy publicznej oraz stanowionego przez nie prawa, a także poprawnej legislacji;

- art. 64 ust. 3 w zw. z art. 31 ust. 3 Konstytucji RP oraz w zw. z art. 1 Protokołu Nr 1 do Konwencji o Ochronie Praw Człowieka i Podstawowych Wolności sporządzonej w Rzymie w dniu 4 listopada 1950 r. - w ten sposób, że plan nadmiernie ingeruje w treść przysługującego skarżącej prawa własności oraz narusza zasadę, iż ograniczenie prawa własności może nastąpić jedynie w drodze ustawy;
- art. 9 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (k.p.a.) poprzez brak należytego i wyczerpującego informowania stron o okolicznościach faktycznych i prawnych, które mogą mieć wpływ na ustalenie ich praw i obowiązków będących przedmiotem postępowania administracyjnego.

W uzasadnieniu skargi wskazano, że w 2018 r. spółka rozpoczęła inwestycję pod nazwą: „Budowa budynku produkcyjnego wraz z infrastrukturą techniczną i placem manewrowym w Morągu przy ul. Kaszubskiej 6 dla LACTIMA Spółka z o.o. na działkach nr 259/10, 259/8, 260/11, 272/1, 271, 269/2 w Morągu przy ul. Kaszubskiej 6 obręb Morąg 1" prowadzoną na podstawie umowy o roboty budowlane, w której LACTIMA Sp. z o.o. z siedzibą w Morągu jest zamawiającym. Dla inwestycji wydano decyzję z dnia 16 czerwca 2015 r. o pozwoleniu na budowę. Decyzja nie wygasła do dnia rozpoczęcia robót budowlanych przez wykonawcę. Inwestor dochował staranności rozpoczynając budowę i prowadząc dziennik oraz nie przerwał budowy na okres dłuższy niż 3 lata. Decyzję o pozwoleniu na budowę wydano na podstawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru miasta Morąg (uchwała nr XXIII/340/12 Rady Miejskiej w Morągu z dnia 27 września 2012 r.). Przedmiotowy teren znalazł się w powyższej zmianie planu na granicy oznaczeń 7P i 1P - tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów. Na przedmiotowym terenie nie występowało oznaczenie drogi lokalnej KDL (tereny publicznych ulic lokalnych). W dniu 27 sierpnia 2021 r. ponownie uchwalono zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru miasta Morąg (uchwała nr XXVIII/413/21). W zmianie planu przedmiotowy teren znalazł się w obszarze następujących oznaczeń: 7P i 1P - tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów i 12KDL - terenu publicznych ulic lokalnych. Oznaczenie 12KDL przebiega przez całość działki nr 260/11, a więc przez sam środek inwestycji skarżącej. Zaskarżona uchwała w części dotyczącej działki nr 260/11 w Morągu przy ul. Kaszubskiej 6 obręb Morąg 1 narusza interes prawny skarżącej w postaci ingerencji w prawo własności nieruchomości i uniemożliwienia realizacji inwestycji. Zaskarżoną uchwałą ograniczono sposób wykonywania przez skarżącą przysługującego jej prawa własności, tym bardziej że skarżąca posiada ostateczną decyzję o pozwoleniu na budowę. Rada planem miejscowym dokonała

nadmiernej ingerencji w istotę prawa własności skarżącej i naruszyła zasadę proporcjonalności. Naruszenie to przyjęło postać pominięcia słusznych uprawnień właścicielskich w trakcie dokonywania zmiany przeznaczenia gruntów, obejmujących działkę będącą własnością skarżącej w planie miejscowym. Pomimo, że na wskazanej nieruchomości, zgodnie z ostateczną decyzją o pozwoleniu na budowę w dacie podjęcia zaskarżonej uchwały realizowana była inwestycja. Skoro zatem zaskarżoną uchwałą, ustanawiającą na działkach skarżącej drogę, Rada ograniczyła sposób wykonywania własności przez skarżącą to winna to uczynić proporcjonalnie do dyktowanych interesem publicznym potrzeb ingerencji w sferę praw i wolności bowiem w takim przypadku istnieje po stronie gminy obowiązek ważenia interesu publicznego oraz indywidualnego. Tymczasem postanowienia planu wpływają na realizację uprawnień spółki wynikających z wydanej decyzji o pozwoleniu na budowę. Spółka pozbawiona została ochrony prawnej dla realizacji swojej inwestycji - budowy nowego zakładu produkcyjnego, który stanowić będzie miejsce pracy dla wielu mieszkańców regionu. Zgodnie bowiem ze zmienionym planem zagospodarowania przez środek nieruchomości skarżącej przebiegać miałaby droga. Inwestycja zaś prowadzona jest na terenie dotychczas oznaczonym jako tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów zgodnie z uzyskanym pozwoleniem na budowę. Zmiana planu miejscowego z 2021 r. następowała w czasie, gdy formalnie trwała już realizacja inwestycji a decyzja o pozwoleniu na budowę była ostateczna. Wprowadzenie do planu miejscowego przebiegu publicznej ulicy lokalnej na terenie trwającego procesu budowlanego (a nie dotyczącego budynku tymczasowego) nie pozwala w żadnym wypadku uznać, aby wymóg proporcjonalności został zachowany. Wskazując na powyższe pełnomocnik skarżącej wniósł o stwierdzenie nieważności uchwały nr XXVIII/413/21 Rady Miejskiej w Morągu w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru miasta Morąg w części dotyczącej działki nr 260/11 w Morągu przy ul. Kaszubskiej 6 obręb Morąg 1 oraz zasądzenie od Rady zwrotu kosztów postępowania.

W odpowiedzi na skargę pełnomocnik organu wniósł o jej oddalenie. Przytaczając treść art. 34 ust. 2 oraz art. 65 ust. 1 pkt 2 i ust. 2 u.p.z.p. podniósł, że z żadnego przepisu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ani innych regulacji nie wynika konieczność dostosowania zapisów planu miejscowego do wydanych przed jego uchwaleniem decyzji o pozwoleniu na budowę. Ustalenia planu miejscowego muszą być zgodne ze studium, nie zaś z wydanymi decyzjami o warunkach zabudowy i pozwoleniami na budowę. Na gruncie niniejszej sprawy należy

zatem stwierdzić, że plan miejscowy w zaskarżonej części nie narusza istoty prawa własności skarżącej, a jedynie ogranicza sposób jej wykonywania, przez co nie narusza praw konstytucyjnych skarżącej. Skarżąca może bowiem kontynuować budowę na podstawie pozwolenia na budowę, które stało się ostateczne przed uchwalaniem zmiany planu miejscowego. Opracowanie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Morąg było realizowane zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w zaskarżonej części jest zgodny ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, które przesądziło o przebiegu tego układu komunikacyjnego. Rozwiązując obsługę komunikacyjną istniejących i planowanych terenów zainwestowania uwzględniano podłączenie tych terenów do drogi publicznej, w tym konkretnym przypadku zaprojektowano obsługę drogą 12KDL po istniejącym śladzie użytkowanego pasa drogowego. W ocenie autorów planu obsługa tego ternu nie jest możliwa bez tej drogi (np. p-poż).

Wojewódzki Sąd Administracyjny w Olsztynie zważył, co następuje:

Zgodnie z art. 3 § 1 ustawy z dnia 30 sierpnia 2002 r. Prawo o postępowaniu przed sądami administracyjnymi (Dz. U. z 2023 r. poz. 1634 – p.p.s.a.), sądy administracyjne sprawują kontrolę działalności administracji publicznej i stosują środki określone w ustawie. Stosownie do art. 3 § 2 pkt 5 p.p.s.a., kontrola działalności administracji publicznej przez sądy administracyjne obejmuje między innymi orzekanie w sprawach skarg na akty prawa miejscowego organów jednostek samorządu terytorialnego. Sąd uwzględniając skargę na akt, o których mowa w art. 3 § 2 pkt 5, stwierdza nieważność aktu w całości lub w części albo stwierdza, że został wydany z naruszeniem prawa, jeżeli przepis szczególny wyłącza stwierdzenie ich nieważności (art. 147 § 1 p.p.s.a.). Przepisy te korespondują z art. 91 u.s.g., który przewiduje, że uchwała lub zarządzenie organu gminy sprzeczne z prawem są nieważne.

Spółka wniosła skargę opierając się na art. 101 ust. 1 u.s.g. W myśl tego przepisu każdy, czyj interes prawny lub uprawnienie zostały naruszone uchwałą lub zarządzeniem podjętymi przez organ gminy w sprawie z zakresu administracji publicznej może zaskarżyć uchwałę lub zarządzenie do sądu administracyjnego. Z cytowanego art. 101 ust. 1 u.s.g. wynika, że na stronie skarżącej spoczywa obowiązek wykazania się nie tylko indywidualnym interesem prawnym lub uprawnieniem – jak ma to miejsce na gruncie art. 28 k.p.a. oraz art. 50 p.p.s.a. – ale

jeszcze zaistniałym w dacie wnoszenia skargi "naruszeniem" tego interesu prawnego lub uprawnienia. Interes prawny skarżącego, do którego wprost nawiązuje art. 101 ust. 1 u.s.g., musi wynikać z normy prawa materialnego kształtującej sytuację prawną wnoszącego skargę, przy czym winny ów interes cechować: bezpośredniość, indywidualność, konkretność i realny charakter. Dodatkowy wymóg zaistnienia "naruszenia" takiego interesu prawnego (uprawnienia) nakłada na skarżącego obowiązek wykazania, że istnieje określony związek pomiędzy jego indywidualną, prawnie gwarantowaną sytuacją, a zaskarżoną uchwałą, skutkujący ograniczeniem lub pozbawieniem danego podmiotu konkretnych uprawnień lub nałożeniem konkretnych obowiązków (por. wyrok WSA w Krakowie z 29 czerwca 2009 r., II SA/Kr 560/09, publ.: orzeczenia.nsa.gov.pl – CBOSA). Samo powołanie się na sprzeczność kwestionowanej uchwały z prawem nie legitymuje jeszcze do skutecznego wniesienia skargi w trybie art. 101 u.s.g. – gdyż skarga ta nie ma charakteru actio popularis – lecz niezbędne jest jeszcze wykazanie przez skarżącego naruszenia jego prawnie chronionego interesu prawnego lub uprawnienia. Dopiero po wykazaniu tej okoliczności, sąd administracyjny jest władny przystąpić do merytorycznej kontroli zaskarżonej uchwały.

Uprzedzając zatem zasadnicze merytoryczne rozważania w sprawie należy odnieść się do kwestii naruszenia interesu prawnego spółki zaskarżoną uchwałą. W tym zakresie należy wskazać, że niekwestionowane pozostaje, że spółka jest właścicielką działki o nr 260/11, która zgodnie z zaskarżoną uchwałą przeznaczona została pod teren drogi publicznej (12KDL). Skarżąca naruszenia jej interesu prawnego upatruje w przekroczeniu przez organ władztwa planistycznego i naruszeniu zasad proporcjonalności i równości.

Podkreślić trzeba, że wykazanie przez skarżącego naruszenia jego interesu prawnego jest nie tylko warunkiem skutecznego wniesienia skargi w trybie art. 101 ust. 1 u.s.g., ale też determinuje zakres merytorycznej kontroli zaskarżonego aktu. Zasadniczo rozstrzyganie przez sąd dotyczy tych części planu miejscowego, których ustalenia pozostają w związku z indywidualnym interesem podmiotu skarżącego i powodują dla niego następstwa w postaci ograniczenia bądź pozbawienia konkretnych uprawnień właścicielskich do danej nieruchomości. Wobec powyższego merytoryczna kontrola zaskarżonego aktu dokonywana jest w granicach wyznaczonych prawną ochroną przysługującą skarżącemu mającemu tytuł prawny do oznaczonej nieruchomości objętej planem, natomiast uwzględnienie skargi powinno zasadniczo skutkować stwierdzeniem nieważności zaskarżonej uchwały w części wyznaczonej

indywidualnym interesem skarżącego. Natomiast kontrola uchwały podjętej w przedmiocie miejscowego zagospodarowania przestrzennego powinna być dokonana w szerszym zakresie o tyle, o ile łączy się z naruszeniem interesu prawnego skarżącego (por. wyrok NSA z dnia 25 czerwca 2015 r., sygn. II OSK 115/15, CBOSA). Przenosząc powyższe na grunt niniejszej sprawy należy zatem wyjaśnić, że skarżąca posiadała legitymację do tego aby skutecznie dochodzić stwierdzenia nieważności uchwały - w części - wyznaczonej jej indywidualnym interesem, a więc dotyczącej jej działki. W tym zakresie skarżąca mogła skutecznie dochodzić stwierdzenia nieważności uchwały.

W myśl art. 28 ust. 1 u.p.z.p. nieważność uchwały rady gminy w całości lub w części powoduje naruszenie zasad sporządzania planu miejscowego, istotne naruszenie trybu jego sporządzania, a także naruszenie właściwości organów w tym zakresie. Zasady sporządzania planu miejscowego dotyczą treści merytorycznej, a więc jego zawartości, kwestii nienaruszenia ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz stanowiska organów uzgadniających i opiniujących, nieprzekroczenia władztwa planistycznego oraz zachowania standardów dokumentacji planistycznej. Podstawą uwzględnienia skargi na uchwałę dotyczącą planu jest zatem wyłącznie naruszenie obiektywnego porządku prawnego oraz przekroczenie przysługującego gminie, z mocy art. 3 ust. 1 oraz art. 1 u.p.z.p. władztwa planistycznego.

Przystępując do oceny zasadności złożonej skargi Sąd miał na uwadze, że Rada Gminy posiada kompetencję do ingerowania w interesy prywatne podmiotów indywidualnych, nawet w sposób niekorzystny dla nich. Dopuszczalność ingerencji planów w prawo własności jest niezaprzeczalna i znajduje jednoznaczne umocowanie zarówno w art. 64 ust. 3 Konstytucji RP jak i w art. 6 ust. 1 u.p.z.p. Zarazem jednak nie może ujść z pola widzenia, że plany miejscowe, choć będące aktami prawa ustanawianymi samodzielnie przez uprawniony organ w ramach przyznanej kompetencji prawotwórczej, są zarazem aktami prawnymi usytuowanymi najniżej w hierarchii aktów prawnych. Oznacza to, że dopuszczalność ingerencji planów miejscowych w prawo własności (umocowanej konstytucyjnie i ustawowo) nie stoi w sprzeczności z koniecznością uwzględniania w procesie planowania szeroko uregulowanych reguł tego procesu zawartych w ustawie. Od organów gminy należy nadto oczekiwać poszanowania dla akceptowanych i stanowiących fundament państwa prawa zasad, takich jak w szczególności zasada proporcjonalności. Władztwo planistyczne gminy nie jest zupełnie dowolne i niczym nieograniczone, ponieważ

przy jego wykonywaniu organ uchwałodawczy ma obowiązek uwzględnić wartości wymienione w art. 1 ust. 2 i 3 u.p.z.p. Zastrzec przy tym należy, że żadna z tych wartości nie posiada prymatu względem innej wartości. W orzecznictwie sądów administracyjnych podkreśla się, że interes publiczny nie ma na gruncie u.p.z.p. prymatu pierwszeństwa w odniesieniu do interesu jednostki. Przyjęte w u.p.z.p. rozwiązania prawne oparte są na zasadzie równowagi interesu ogólnopaństwowego, interesu gminy i interesu jednostki. Oznacza to obowiązek rozważnego wyważenia praw indywidualnych (interesów obywateli) i interesu publicznego, a także uwzględnienia aspektów racjonalności działań i proporcjonalności ingerencji w sferę wykonywania prawa własności, chronionego Konstytucją RP. Ma to szczególne znaczenie w przypadku kolizji interesów. Wskazuje się także, że poszanowanie prawa własności jest jedynym z wielu elementów podlegających uwzględnieniu w procesie planowania przestrzennego. Kreowanie poprzez plan miejscowy polityki przestrzennej na szczeblu gminy niejednokrotnie wymaga rozstrzygania konfliktów pomiędzy interesem indywidualnym a interesem publicznym, bądź pomiędzy sprzecznymi ze sobą interesami indywidualnymi. W razie kolizji przyznanie prymatu jednemu interesowi ponad drugim wymaga zatem każdorazowo porównania wartości chronionych z tymi, które w efekcie wprowadzanej regulacji ulec mają ograniczeniu. W konsekwencji uczynienie jednego z interesów nadrzędnym wymaga rozwagi i umotywowania (zob.: wyroki Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 28 października 2016 r., II OSK 165/16; 29 maja 2015 r., II OSK 2661/13; 21 czerwca 2016 r., II OSK 2541/14 i 1 października 2015 r., II OSK 269/14, CBOSA). Innymi słowy władztwo planistyczne daje gminie prawo ingerencji w uprawnienia właścicielskie, niemiej jednak ingerencja taka nie oznacza dowolności i arbitralności w tym zakresie. Ingerencja taka może mieć miejsce tylko na podstawie i w granicach obowiązujących ustaw (wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 8 grudnia 2016 r., OSK 673/15, CBOSA).

Wyjaśnić zatem należy, że naruszenie prawa polegające na nadużyciu władztwa planistycznego logicznie rzecz ujmując wyraża się w działaniu organu gminy zasadniczo w obszarze przyznanych kompetencji (art. 3 ust. 1 u.p.z.p.), tyle tylko, że z ich przekroczeniem, to jest działaniem nieuzasadnionym okolicznościami. Zdaniem Sądu uchwalenie zaskarżonego miejscowego planu wiązało się z nadużyciem władztwa planistycznego polegającego na przyjęciu środków nieadekwatnych i nieproporcjonalnych do osiągnięcia zamierzonych celów.

Odnosząc się zatem do kwestii lokalizacji drogi (12KDL) na terenie działki skarżącej (nr 260/11) należy wskazać, że ustalanie przebiegu dróg w planie

miejscowym powinno być poprzedzone bardzo wnikliwą analizą stanu faktycznego i prawnego, aby do niezbędnego minimum ograniczać sytuacje, w których Gmina planuje tego typu drogi na gruntach prywatnych. Chodzi bowiem o to, aby w sposób realny zaspokoić usprawiedliwione potrzeby lokalnej społeczności w zakresie dostępu do drogi publicznej, a taką gwarancję daje jedynie niewątpliwe ustalenie, że realizacja drogi nie napotka przeszkód niezależnych od gminy (np. spotka się z oporem właścicieli nieruchomości, na których jej przebieg został przewidziany w miejscowym planie - por. wyrok NSA z 17 kwietnia 2018 r., sygn. akt II OSK 1410/16, CBOSA).

W ocenie Sądu, dokumentacja planistyczna nie potwierdza zasadności przeznaczenia terenu działki nr 260/11 pod teren drogi publicznej (12KDL). Argumentacja odpowiedzi na skargę koncentruje się w tym zakresie na wykazaniu, że zaprojektowano obsługę drogą 12KDL po istniejącym pasie drogowym, a obsługa tego terenu nie jest możliwa bez tej drogi (np. p-poż.). Należy zwrócić uwagę, że dotychczas teren działki skarżącej (260/11) pozostawał przeznaczony, zgodnie z pozwoleniem na budowę, m.in. na plac manewrowy (por. geoportal.gov.pl). Powyższa okoliczność sugeruje, że lokalizacja (wybudowanie) drogi publicznej na działce skarżącej nie generowałaby dla Gminy takich kosztów jakie organ musiałby ponieść budując drogę w innej lokalizacji. Wybudowanie drogi na terenie działki skarżącej byłoby korzystniejsze finansowo dla Gminy, ale nie niemożliwe na innej działce. Ponadto, należy zauważyć, że organ nie rozważał możliwości lokalizacji drogi na innych działkach (nawet na działkach sąsiednich należących do skarżącej), co po raz kolejny sugeruje chęć zmniejszenia kosztów inwestycji. Również realne zapotrzebowanie społeczności lokalnej na tę drogę nie jest oczywiste i w żaden sposób nie zostało wykazane. Nie uzasadniono dlaczego komunikacyjna „obsługa tego terenu" musi odbywać się przez działkę skarżącej, a w innym przypadku nie jest możliwa. Z kolei na rozprawie pełnomocnik skarżącej podniósł, że spółka ma już zaplanowaną drogę przeciwpożarową do ul. Kaszubskiej.

Mając powyższe na uwadze, nie sposób nie dostrzec, że w sprawie organ nie przedstawił w zasadzie żadnych konkretnych przyczyn, które uzasadniały - w sposób przekonujący - przyjęcie rozwiązania zakładającego stworzenie drogi kosztem działki nr 260/11. Zawarta w odpowiedzi na skargę argumentacja nie przekonuje o zasadności takiego rozwiązania.

Przyjęte w niniejszej sprawie rozwiązanie, polegające na przeznaczeniu działki nr 260/11 pod drogę prowadzi do nadmiernego ograniczenia prawa własności skarżącej (art. 64 ust. 3 Konstytucji) i jest rażąco nieproporcjonalne (art. 31 ust. 3 Konstytucji).

Skoro uchwalając plan miejscowy Rada może ingerować w wykonywanie prawa własności, to taka ingerencja musi uwzględniać zasadę proporcjonalności wynikającą z art. 31 ust. 3 Konstytucji, zgodnie z którą ograniczenia w zakresie korzystania z konstytucyjnych wolności i praw mogą być ustanawiane tylko w ustawie i tylko wtedy, gdy są konieczne w demokratycznym państwie dla jego bezpieczeństwa lub porządku publicznego, bądź dla ochrony środowiska, zdrowia i moralności publicznej, albo wolności i praw innych osób, a same ograniczenia nie mogą naruszać istoty wolności i praw. Przy czym w świetle art. 64 ust. 3 Konstytucji RP ingerencja w sferę prawa własności musi pozostawać w racjonalnej i odpowiedniej proporcji do celów, dla osiągnięcia których ustanawia się określone ograniczenia. Rolą organu planistycznego jest właśnie wyważenie interesu publicznego i interesów prywatnych, tak aby w jak największym stopniu zabezpieczyć i rozwiązać potrzeby wspólnoty, jednak w jak najmniejszym naruszając prawa właścicieli nieruchomości objętych planem (por. wyrok NSA z 20 listopada 2020 r., sygn. akt II OSK 1464/18, CBOSA).

Zgodnie z art. 3 ust. 1 u.p.z.p. kształtowanie i prowadzenie polityki przestrzennej na terenie gminy, w tym uchwalanie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, należy do zadań własnych gminy. Z treści powyższego przepisu wynika, iż ustawodawca powierzył gminie kompetencje w zakresie władczego przeznaczania i ustalania zasad zagospodarowania terenu. Trybunał Konstytucyjny w wyroku z dnia 7 lutego 2001 r. sygn. akt K 27/00 (publ. OTK 2001/2/29) wskazał, iż organy gminy właściwe do sporządzenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i następnie do uchwalenia tego planu, muszą się kierować ogólnymi zasadami określonymi w art. 1 ust. 1 i 2 u.p.z.p., przepisami innych ustaw regulującymi określone sprawy szczegółowe z zakresu gospodarki przestrzennej oraz przepisami Konstytucji RP. Fakt nadania gminie władztwa planistycznego uprawniającego do autonomicznego decydowania o przeznaczeniu i zagospodarowaniu terenu, nie stoi jednocześnie w sprzeczności z koniecznością uwzględniania racjonalności w działaniu gminy w tym zakresie, realizującej się w przyjmowaniu finalnych, optymalnych rozwiązań planistycznych. Jednocześnie, Sąd rozpoznający niniejszą sprawę, miał na uwadze, że przepis art. 4 ust. 1 u.p.z.p. nie może stanowić legitymacji do nieograniczonej swobody w działaniach planistycznych, bowiem gminy w tych czynnościach są zobligowane do uwzględniania obowiązujących przepisów prawa w ramach nadrzędnej dyrektywy, sformułowanej w art. 7 Konstytucji RP (zob. wyrok WSA we Wrocławiu z dnia 12 maja 2010r., sygn. akt II SA/Wr 144/10, CBOSA). Tym samym, wszelkie ograniczenia własności, ustanowione w miejscowych planach

zagospodarowania przestrzennego, muszą być zgodne z normami konstytucyjnymi wyznaczającymi granice ingerencji prawodawczej w prawo własności, a naruszenie tego wymogu może stanowić podstawę do stwierdzenia nieważności uchwały. Prawo własności podlega ochronie przewidzianej w art. 64 ust. 3 i art. 31 ust. 3 Konstytucji RP. Jak wskazano powyżej, z przepisów tych wynika, iż własność może być ograniczona tylko w drodze ustawy i tylko w zakresie w jakim nie narusza ona istoty prawa własności. Ograniczenia te mogą być ustanawiane tylko wtedy, gdy są konieczne w demokratycznym państwie dla jego bezpieczeństwa lub porządku publicznego, bądź dla ochrony środowiska, zdrowia i moralności publicznej, albo wolności i praw innych osób oraz wtedy, gdy nie naruszają istoty wolności i praw.

Ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego kształtują wraz z innymi przepisami prawa sposób wykonywania prawa własności nieruchomości. Zgodnie z art. 6 ust. 2 u.p.z.p., każdy posiada prawo – w granicach określonych przez ustawy i zasady współżycia społecznego - do zagospodarowania terenu, do którego ma tytuł prawny oraz ochrony własnego interesu prawnego przy zagospodarowaniu terenów należących do innych osób. Władztwo planistyczne gminy stanowi uprawnienie organu do legalnej ingerencji w sferę wykonywania prawa własności, nie stanowi jednak władztwa absolutnego i nieograniczonego, gdyż gmina wykonując je ma obowiązek działać w granicach prawa, kierować się interesem publicznym, wyważać interesy publiczne z interesami prywatnymi, uwzględniać aspekt racjonalnego działania i proporcjonalności ingerencji w sferę wykonywania prawa własności. A zatem kształtowanie polityki przestrzennej gminy powinno odbywać się z jednej strony z uwzględnieniem prawa osoby posiadającej tytuł prawny do nieruchomości do jej zagospodarowania, zaś z drugiej strony z uwzględnieniem prawa do podejmowania działań, które w ramach ograniczonych m. in. zasadami współżycia społecznego, pozwolą zrealizować zasadę zrównoważonego rozwoju, a jednocześnie służyć będą zaspokajaniu zbiorowych potrzeb wspólnoty lokalnej. Wszystkie wymienione elementy powinny być rozpatrywane łącznie, a proporcjonalność ingerencji w sferę wykonywania poszczególnych praw własności winna być oceniana przez pryzmat ogólnych założeń planu.

Co do zasady należy więc przyjąć, że władztwo planistyczne przysługujące gminie, prowadzić może do ograniczeń w wykonywaniu prawa własności nieruchomości objętych planem. Aby władztwo planistyczne nie cechowało się dowolnością, nie przekraczało granic uznania planistycznego, czyli, aby nie doszło do nadużycia władztwa, organ musi respektować reguły składające się na istotę zasady

proporcjonalności. Należy zatem wskazać na wyrok Trybunału Konstytucyjnego z dnia 26 kwietnia 1995 r., sygn. akt K 11/94 (OTK 1995/1/12), w którym stwierdzono, że dla oceny, czy doszło do naruszenia zasady proporcjonalności konieczne jest udzielenie odpowiedzi na trzy pytania: 1/ czy wprowadzona regulacja ustawodawcza jest w stanie doprowadzić do zamierzonych przez nią skutków; 2/ czy regulacja ta jest niezbędna dla ochrony interesu publicznego, z którym jest powiązana, oraz 3/ czy efekty wprowadzanej regulacji pozostają w proporcji do ciężarów nakładanych przez nią na obywatela. Należy stwierdzić, iż treść art. 31 ust. 3 Konstytucji nie daje podstaw do ustalenia generalnie kryteriów uszczegóławiających sposób korzystania z zasady proporcjonalności. Dopiero wskazanie praw i wolności, które mają być ograniczane w zestawieniu z prawami lub wolnościami chronionymi umożliwia ustalenie, czy przesłanki objęte tą zasadą są spełnione (por. wyrok NSA z dnia 30 lipca 2010 r., II OSK 1053/10, CBOSA).

Mając na uwadze powyższe, Sąd stwierdził, że przyjęte w planie rozwiązanie nadmiernie i nieproporcjonalnie ingeruje w prawa właścicielskie skarżącej, pozbawiając ją praktycznie prawa własności do działki. Dokumentacja akt sprawy nie daje przy tym odpowiedzi dlaczego planowana droga musi przebiegać właśnie przez działkę skarżącej. Podkreślenia wymaga, że ograniczenie właścicieli w ich prawie własności, czego można spodziewać się po miejscowym planie zagospodarowania, uzasadnia tylko cel publiczny, ale także tylko wówczas, gdy innego rozwiązania, choć go szukano, nie można było znaleźć. Z akt sprawy nie wynika aby Gmina w ogóle rozważała lokalizację drogi na innych działkach. Nie może jednak budzić wątpliwości, że przeznaczenie w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego działki skarżącej pod drogę musi zostać racjonalnie uzasadnione, aby stwierdzić, że nie stanowi ono naruszenia tzw. władztwa planistycznego.

Mając na uwadze powyższe stwierdzić należy, że analiza przyjętych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego rozwiązań planistycznych doprowadziła do wniosku, że Gmina uchwalając zaskarżony plan w granicach zakreślonych interesem prawnym skarżącej, przekroczyła granice władztwa planistycznego, zasadę równości oraz zasadę proporcjonalności, w takim stopniu, że skutkuje to stwierdzeniem nieważności zaskarżonej uchwały w części tekstowej i graficznej w stosunku do działki 260/11

W tym stanie rzeczy Sąd, na podstawie art. 147 § 1 p.p.s.a., stwierdził nieważność zaskarżonej uchwały w części, o czym orzekł w pkt. I sentencji wyroku.

O kosztach Sąd orzekł na podstawie art. 200 i art. 205 2 p.p.s.a., w pkt. II sentencji wyroku. Zasądzone od organu na rzecz skarżącej koszty postępowania, stanowią: kwota uiszczonego wpisu od skargi oraz wynagrodzenie pełnomocnika i opłata od pełnomocnictwa.



Za zgodność z oryginałem
sekretarz N. Stemplewska

Sygn. akt **II SA/Ol 56/22**

ODPIS

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 Glabas
	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) 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 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 ma 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
Krzysztof Nestorak
podpis st. referendarza sądowego

WOJEWÓDZKI SĄD ADMINISTRACYJNY W OLSZTYNIE

Na oryginale właściwe podpisy

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

Sygn. akt II SA/Ol 56/22

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) 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 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 dziadzinie

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 ma położenie w sąsiedztwie Alei Wojska Polskiego wszystkie inwestycje wymagają uzgodnienia z Regionalnym Centrum Informatyki w Olsztynie." - zaskarżonej uchwały.

Wojewoda zarzucił podjętej uchwale:

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 reguluję 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 zieleń 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 rożnych zasadach

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 zawierającą 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 zaoponował 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 rzeczonej 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 sporządzana 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 rzeczonej 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 uchwala 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 rozstrzygania 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

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 budowalne)." 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 zieleń 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 uchwala plan miejscowy po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń studium.

W ocenie Sądu nie sposób w oparciu o takie 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 n 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

RADA MIEJSKA w MORĄGU
14-300 Morąg
ul. 11 Listopada 9

UCHWAŁA NR XXVIII/413/21
RADY MIEJSKIEJ W MORĄGU

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 uchwala** 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) **tereny 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 terenyo 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 jednorodzinną.

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 byłej 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 sportu i rekreacji.

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

a) obiektów kubaturowych urządzeń usług komercyjnych i publicznych;

b) dróg dojazdowych i parkingów niezbędnych dla obsługi terenu;

c) zieleni izolacyjnej, zieleni urządzonej, zieleni parkowej;

d) budynków związanych ze sportami wodnymi na terenie plaż i kąpielisk;

e) innych urządzeń związanych z podniesieniem standardu obiektów sportowych;

f) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

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

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

a) budynków związanych z ochrona 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 prowadzona 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 sporządzania 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 zieleń 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) ltan działkowych i obiektów gospodarczych o powierzchni zabudowy do 35 m^2, 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 zieleń izolacyjną, od obiektów i urządzeń stwarzających uciążliwości 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 zieleń 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. 1ustala 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 – 45^0, 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 – 45^0, 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. 1000m^2** (z tolerancją do 20%), **w zabudowie zagrodowej minimum 2000m^2**(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 – 45^0. ***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 połach dachowych ok. 30 – 45^0, 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 – 45^0;

- **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 - 35^0;

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.	*Kościoły, 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 Morąskie**, które jest terenem objętym prawną formą ochrony przyrody i jest uznane użytkiem ekologicznym rozporządzeniem Nr 153 z dnia 14 czerwca 1996r. Wojewody Olsztyńskiego. Teren użytku stanowi własność komunalną o powierzchni 121,63ha, położony w obrębie 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) *<u>Zespół Przyrodniczo – Krajobrazowy „Jezioro Skiertąg"</u> 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, uszkadzania 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;*
- *uszkadzania i zanieczyszczania 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 skał, w tym torfu, oraz skamieniałości, w tym kopalnych szczątków roślin i zwierząt, a także minerałów i bursztynu;*
- *umyślnego zabijania dziko występujących zwierząt, niszczenia nor, lęgowisk 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" wzmożonej 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 wnętrz blokowych przez przejścia bramowe;
- tworzenie we wnętrzach blokowych pasaży i dziedzińców lub miejsc zagospodarowanych zielenią; dostępność przejściami lub wjazdami bramowymi na zasadach służebności w zakresie koniecznej dostępności komunikacyjnej;

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

3) jednoczesnej 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" wchodzą 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 połaci 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) zespól 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 bezwzględnego 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	SAMULOWSKIEGO	010	DOM	A-3794/O	marzec 18, 1987
22	SAMULOWSKIEGO	011	DOM	A-582/O	wrzesień 21, 1960
23	SAMULOWSKIEGO	012	DOM	A-582/O	wrzesień 21, 1960
24	SAMULOWSKIEGO	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;
- treny 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 szczegółowych (w Rozdziale 7)

2. ***na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami 1 ZI - 4 ZI projektuje się zieleń 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 wykraczać 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 realizacje 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 kulturotwórczych.

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 przewężeń ustalonych liniami rozgraniczającymi na rysunku planu ustala się następujące minimalne szerokości pasa terenów w liniach rozgraniczających ulic i ciągów pieszo jezdnych oznaczonych na rysunku planu:

1) dla ulic leżących w ciągach dróg wojewódzkich:

a) **droga nr 527** Rychliki – Morąg - Olsztyn

- **8 KDZ** - 20,0m
- **7 KDZ** - 20,0m
- **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
- przy łączeniu 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 wyłączonego 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=205m^3/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=300m^3/h przy S=24m. 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 55m^3/h

- jednostka wojskowa – 1 studnia wiercona

2. dopuszcza się realizacje 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, usługowa oraz produkcyjną i składową oraz związana z inwestycjami rolniczymi.

5. Na projektowanej sieci należy przewidzieć zamontowanie armatury przeciwpożarowej (np. zasuwy, 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 dziadzinie 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 przepustowości 1600m^3/h na terenie o symbolu **2 IG** wraz ze strefą o której mówią przepisy szczególne,

- utrzymuje się lokalizację stacji redukcyjno-pomiarowej II° o przepustowości 3000m^3/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 zdalaczynną w obrębie obecnego zainwestowania zaopatrywanego w ciepło z w/w źródła;

– utrzymuje się istniejące przebiegi sieci ciepłowniczej zdalaczynnej.

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

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

4. Dopuszcza się zaopatrzenie w ciepło projektowanej zabudowy jednorodzinnej z indywidualnych kotłowni gazowych lub olejowych, również ze wspomaganiem 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 wystąpienia 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 stacja 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 25m^2 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 $30^0 \square 45^0$. ***Dopuszcza się stosowanie dachów wielospadowych z zaznaczoną kalenicą główną, w tym wypadku nachylenie dachu 15 - 45^0.***

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 m^2 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 30^0□45^0. 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 m^2 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 30^0□45^0.

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 25m^2 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 30^0 – 45^0. 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 m^2 powierzchni całkowitej obiektów usługowych zlokalizowanych na działce.

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

4. Realizacja dachów dwupołaciowych o symetrycznych kątach spadku połaci dachowych 30^0 – 45^0 lub wielospadowych z zaznaczona kalenicą główną o nachyleniu połaci dachowych 15 - 45^0.

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 30^0-45^0;

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 45^0, 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 25m^2 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 40m^2 powierzchni całkowitej obiektów usług administracji, handlu, rzemiosła lub zdrowia zlokalizowanych na działce;
- 1 miejsce na 10m^2 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 – 50^0 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 – 45⁰.*

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 lokalizowane w parterach;

c) udział powierzchni biologicznie czynnej - co najmniej 15% powierzchni terenu;

d) ilość miejsc parkingowych wynosić będzie minimum:

- 1 miejsce na 40m^2 powierzchni całkowitej obiektów usług administracji, handlu, rzemiosła lub zdrowia zlokalizowanych na działce;
- 1 miejsce na 10m^2 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 poziomu terenu do linii kalenicy dachu, przy czym linia oparcia głównych połaci dachu na ścianach zewnętrznych nie może być usytuowana wyżej niż 5,0m od poziomu terenu;

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

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 m^2 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 1000m^2;

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 m^2 – 1000 m^2 (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 równolegle lub prostopadle 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 m^2 powierzchni całkowitej obiektów usługowych zlokalizowanych na działce.

2. Na terenie oznaczonym symbolem **66MN, 73 MN, 116MN** dopuszcza się realizacje 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 m^2 - 1000 m^2 (z tolerancja 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 prostopadle 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 m^2 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 30^0-45^0;

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 – jezdnego, a dwie kondygnacje od strony fosy. Dachy wysokie dwuspadowe kryte dachówką ceramiczną. Kąty nachylenia połaci dachowych ok. 40^0. 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 zieleń wysoką w ilości minimum 1 drzewo na 4 miejsca parkingowe;

f) ilość miejsc parkingowych wynosić będzie minimum:

- 15 – 20 miejsc na 1000m^2 powierzchni użytkowej obiektów usług administracji, handlu, rzemiosła lub zdrowia zlokalizowanych na działce;
- 1 miejsce na 10m^2 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 1000m^2 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 godnie 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 realizacje obiektów towarzyszących jak, myjnie, usługi handlu Z uwagi ma 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 40m^2 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 obsługa 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 40m^2 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 40m^2 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 realizacje 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 40m^2 powierzchni całkowitej obiektów produkcyjnych, obiektów baz i składów nie mniejszej niż 1 miejsce na 2 zatrudnionych

2. Dopuszcza się realizacje 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

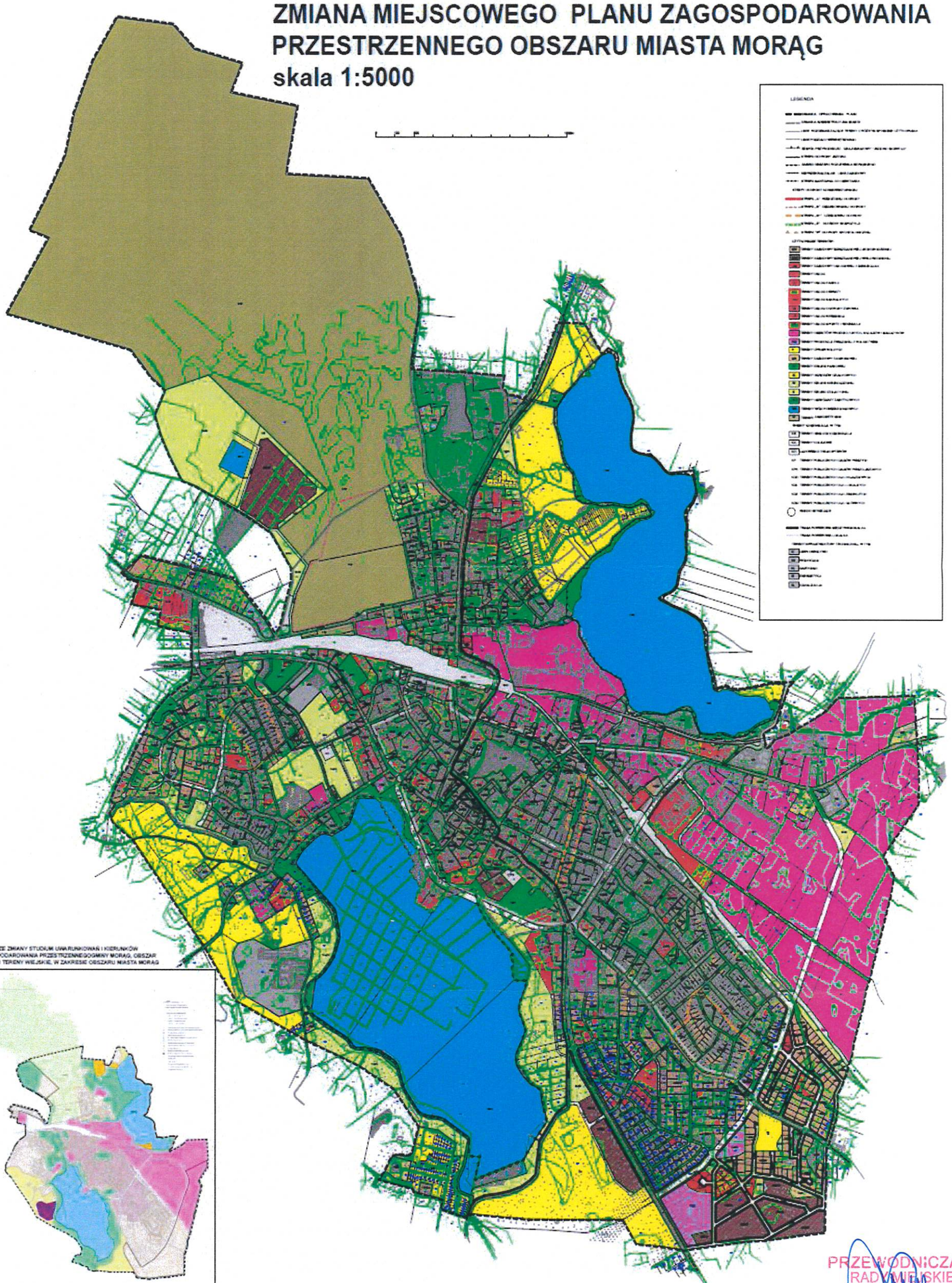
Przewodniczący Rady
Miejskiej

Marek Raćkowski

Załącznik nr 1
do Uchwały Nr XXVIII/413/21 Rady Miejskiej w Morągu
z dnia 27. 08. 2021 r.

ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OBSZARU MIASTA MORĄG

skala 1:5000



PRZEWODNICZĄCY
RADY MIEJSKIEJ
Marek Łaćkowski

ZAŁĄCZNIK 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 Rackowski

ZAŁĄCZNIK Nr 3
do uchwały Nr XXVIII/413/21
Rady Miejskiej w Morągu
z dnia 27 sierpnia 2021 r.

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 Rączkowski

ZAŁĄCZNIK NR 1
do uchwały Nr XXVIII/412/21
Rady Miejskiej w Morągu
z dnia 27 sierpnia 2021 r.

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

Wykaz dotyczy zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru miasta Morąg

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko, imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie wójta, burmistrza albo prezydenta miasta, w sprawie rozpatrzenia uwag		Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Morągu		Uwagi Uzasadnienie nie uwzględnienia
						uwaga uwzględn-iona	uwaga nieuwzględ-niona	uwaga uwzględ-niona	uwaga nieuwzględ-niona	
1.	20.07. 2021 r.	osoba fizyczna	Zmiana przeznaczenia działki nr 170 obręb Jędrychówko z 23 ZN na cele rolne	Działka nr 170 obręb Jędrychówko	**23 ZN**		X		X	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 na cele rolne	działka nr 514/16, nr 514/19 obręb Morąg Nr 2	**15 ZP, 7 WS**		X		X	Teren z ciekiem 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

										konkurencyjną do Ratusza.
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	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.
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 Położenie terenu w liniach rozgraniczających drogi

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 znajduje 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 znajduje 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 znajduje 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 Kruszewnia	**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 MIEJSKIEJ
Marek Paćkowski

ZAŁĄCZNIK NR 4
do uchwały Nr XXVIII/413/21
Rady Miejskiej w Morągu
z dnia 27 sierpnia 2021r.

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 Rączkowski

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

Dane przestrzennego 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 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 Rutkowski