

**Uchwała Nr .....**  
**Rady Miejskiej Jeziorany**  
**z dnia .....**

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Jeziorany dla terenu położonego w rejonie ul. Parchimowicza i ul. Barczewskiej**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2019 r. poz. 506 z późn. zm.) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2018 r. poz. 1945 z późn. zm.) Rada Miejska Jeziorany, uchwała co następuje:

**§ 1.** 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego **miasta Jeziorany dla terenu położonego w rejonie ul. Parchimowicza i ul. Barczewskiej**, zwany dalej „planem”.

2. Ustalenia planu stanowią treść niniejszej uchwały.

**§ 2.** 1. Granice planu określa uchwała Nr IV/29/19 Rady Miejskiej Jeziorany z dnia 26 lutego 2019 r. o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Jeziorany dla terenu położonego w rejonie ul. Parchimowicza i ul. Barczewskiej.

2. Rysunek planu, sporządzony na mapie zasadniczej w skali 1:1000, stanowi załącznik Nr 1 do uchwały i obowiązuje w następującym zakresie ustaleń planu:

- 1) granic planu,
- 2) linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
- 3) nieprzekraczalnych linii zabudowy,
- 4) oznaczeń przeznaczenia terenów na cele: MN – zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, MNU – zabudowy mieszkaniowo-usługowej, ZP – zieleni urządzonej, KDD - dróg publicznych klasy dojazdowej, KDW - dróg wewnętrznych, CP – ciągów pieszych.

3. Oznaczenia graficzne na rysunku planu wynikające z przepisów odrębnych:

- 1) położenia w zasięgu głównego zbiornika wód podziemnych nr 205 "Subniecka Warmia",
- 2) granic głównego zbiornika wód podziemnych nr 213 "Olsztyn",

4. Pozostałe oznaczenia graficzne na rysunku planu, nie wymienione w ust. 2 i 3 mają charakter informacyjny.

5. Rozstrzygnięcia wymagane przepisami art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym zawiera załącznik Nr 2 do uchwały.

6. Z powodu braku okoliczności faktycznie uzasadniających dokonania takich ustaleń w planie nie ustala się terenów zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych, terenów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi i obszarów wymagających scalania i podziału nieruchomości.

**§ 3.** Objaśnienie określeń użytych w uchwale.

1. Ustala się następującą interpretację użytych pojęć w niniejszej uchwale:

- 1) obszar planu – obszar objęty planem w granicach przedstawionych na rysunku planu,
- 2) teren – obszar o określonym przeznaczeniu lub o odrębnych zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi.
- 3) linia rozgraniczająca – wyznaczona na rysunku planu linia, której oś określa przebieg granicy pomiędzy terenami o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
- 4) nieprzekraczalna linia zabudowy – najmniejsza dopuszczalna odległość sytuowania ściany budynku od linii rozgraniczającej terenów komunikacji lub innych obiektów i urządzeń, z pominięciem loggii, balkonów, wykuszy wysuniętych poza obrys budynku mniej niż 1,5 m, elementów wejść do budynków (schody, podesty, podjazdy, pochylnie dla

- niepełnosprawnych, daszki), elementów odwodnienia,
- 5) dach płaski – dach o kącie nachylenia połaci dachowych do przekroju poziomego budynku nie większy niż 15°.
  - 6) powierzchnia biologicznie czynna – powierzchnia terenu biologicznie czynnego w rozumieniu przepisów odrębnych,
  - 7) uciążliwości – zjawiska fizyczne lub stany powodujące przekroczenie zasad współżycia społecznego, a także standardów jakości środowiska zgodnie z przepisami odrębnymi.

**§ 4. Ustalenia dotyczące przeznaczenia terenów:**

1.

<b>Przeznaczenie terenu na cele:</b>	
MN	zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
MNU	zabudowy mieszkaniowo-usługowej
ZP	zieleni urządzonej
KDD	dróg publicznych klasy dojazdowej
KDW	dróg wewnętrznych
CP	ciągów pieszych

**§ 5. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zasady kształtowania krajobrazu:**

1. W granicach planu zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego określone są ustaleniami zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu.
2. Ustala się lokalizację nowej zabudowy zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy oznaczonymi na rysunku planu i przepisami odrębnymi.
3. W stosunku do budynku istniejącego, usytuowanego niezgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, dopuszcza się jego przebudowę, rozbudowę i nadbudowę pod warunkiem, że:
  - 1) funkcja budynku jest zgodna z przeznaczeniem terenu elementarnego, na którym jest posadowiony budynek,
  - 2) budynek nie będzie rozbudowywany w pasie terenu pomiędzy wyznaczonymi na rysunku planu linią rozgraniczającą i nieprzekraczalną linią zabudowy.
4. W stosunku do budynków istniejących, niespełniających wymagań określonych w ustaleniach szczegółowych, dopuszcza się ich remont i przebudowę w dotychczasowych parametrach.
5. W granicach planu należy dążyć do zachowania istniejących zadrzewień oraz uwzględnienia ich przy zagospodarowaniu terenu.
6. Ustala się zakaz stosowania jaskrawej kolorystyki elewacji i dachów budynków.
7. Warunki sytuowania i rozmieszczenia reklam:
  - 1) zakaz sytuowania i rozmieszczania reklam, tablic reklamowych, urządzeń reklamowych i szyldów na terenie oznaczonym symbolem: ZP,
  - 2) zakazuje się stosowania reklam, tablic reklamowych, urządzeń reklamowych i szyldów emitujących pulsacyjne światło,
  - 3) zakazuje się stosowania reklam o powierzchni większej niż 3m<sup>2</sup>,
  - 4) maksymalna wysokość nośnika reklamowego to 4 m,
  - 5) dopuszcza się sytuowanie nośników reklamowych w pasie między nieprzekraczalną linią zabudowy a krawędzią jezdni, jednak nie bliżej niż 8 m od skrzyżowań dróg.

**§ 6. Ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.**

1. W granicach planu nie występują dobra kultury współczesnej ani tereny i obiekty objęte ochroną w rozumieniu przepisów odrębnych dot. ochrony zabytków.

**§ 7. Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska i przyrody.**

1. W granicach planu nie występują prawne formy ochrony przyrody.
2. W granicach planu wskazuje się w odniesieniu do dopuszczalnego poziomu hałasu, tereny oznaczone symbolami:
  - 1) MN - jak dla terenów pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, o których mowa w przepisach prawa ochrony środowiska,
  - 2) MNU - jak dla terenów pod zabudowę mieszkaniowo-usługową, o których mowa w przepisach prawa ochrony środowiska.
3. W związku z występującymi, zarówno w granicach planu jak i poza nimi, terenami komunikacji drogowej, zabudowę na terenach wspomnianych w §7 ust 2, należy realizować z uwzględnieniem przepisów odrębnych.
4. Ustala się, by uciążliwości generowane przez użytkowanie nieruchomości, zawierały się w granicach, do których inwestor posiada tytuł prawny.
5. Ustala się, by działalność usługowa była prowadzona przy zastosowaniu rozwiązań organizacyjnych, technicznych lub technologicznych zapewniających brak przekroczeń standardów jakości środowiska, w tym mogących powodować uciążliwości dla ludzi lub pogarszać warunki higieniczne i zdrowotne w granicach nieruchomości, do których inwestor posiada tytuł prawny jak również na terenach sąsiednich.
6. Zieleń towarzyszącą dopuszcza się na całym obszarze przedmiotowego planu.
7. Istniejące zadrzewienia należy wkomponować w projektowane zagospodarowanie terenu.
8. Ewentualną wycinkę drzew i zadrzewień należy prowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi.
9. Ustala się zastosowanie rozwiązań technicznych i technologicznych nie powodujących zagrożeń dla środowiska wodnego i mogących doprowadzić do skażenia wód podziemnych.
10. W granicach planu zakazuje się lokalizowania:
  - 1) elektrowni wiatrowych,
  - 2) obiektów lub zakładów stwarzających zagrożenia wystąpienia poważnej awarii przemysłowej,
  - 3) obiektów lub zakładów stwarzających zagrożenia dla życia lub zdrowia ludzi.
11. W granicach planu zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska za wyjątkiem inwestycji z zakresu łączności publicznej, komunikacji i infrastruktury technicznej.
12. Tereny w granicach planu położone są w zasięgu głównych zbiorników wód podziemnych, zgodnie z §13 ust. 1 i 2 niniejszej uchwały. Na przedmiotowych terenach ustala się zakaz działań powodujących obniżenie zwierciadła wód podziemnych.

**§ 8. Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu.**

1.

Oznaczenie terenu	Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy
1MN, 2MN, 3MN	<ol style="list-style-type: none"><li>1) Przeznaczenie: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.</li><li>2) Na każdej z działek budowlanych ustala się możliwość lokalizacji:<ol style="list-style-type: none"><li>a) jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego,</li><li>b) budynku gospodarczego, garażowego oraz obiektów małej architektury,</li></ol></li><li>3) Dopuszcza się realizację garażu w jednej bryle z budynkiem mieszkalnym.</li><li>4) Dopuszcza się lokalizację:<ol style="list-style-type: none"><li>a) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej do obsługi terenu,</li><li>b) miejsc postojowych, niezbędnych do obsługi terenu,</li><li>c) dojazdów do nieruchomości,</li></ol></li></ol>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>d) ogrodzeń.</li> <li>5) Minimalny wskaźnik intensywności zabudowy działki budowlanej – 0,02.</li> <li>6) Maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy działki budowlanej – 0,9.</li> <li>7) Maksymalną powierzchnię zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej ustala się w wielkości 30%.</li> <li>8) Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej ustala się w wielkości 50%.</li> <li>9) Powierzchnia zabudowy budynku mieszkalnego: od 90 m<sup>2</sup> do 200 m<sup>2</sup>.</li> <li>10) Wysokość zabudowy: do 10 m, przy czym wysokość wolnostojących budynków gospodarczych, garażowych i obiektów małej architektury do 6 m.</li> <li>11) Wysokość budynków mieszkalnych - do dwóch kondygnacji nadziemnych z drugą w poddaszu użytkowym.</li> <li>12) Dopuszcza się realizację piwnic.</li> <li>13) Zadaszenia budynków należy kształtować w formie dachów dwuspadowych i wielospadowych o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do płaszczyzny przekroju poziomego budynku w przedziale 30°-45°. Dopuszcza się przekrycie dachem płaskimi częściami garażowej realizowanej jak w pkt. 3, jednak powierzchnia dachu płaskiego nie może przekraczać 30% powierzchni zabudowy całego budynku.</li> <li>14) Rodzaj i kolorystyka dachu wysokiego – dachówka ceramiczna, bitumiczna, blachodachówka, gont lub materiały dachówkopodobne w kolorze czerwonym nawiązującym do koloru tradycyjnej dachówki.</li> <li>15) Rodzaj materiałów wykończeniowych oraz kolorystyka elewacji – tynk, cegła, okładzina ceramiczna w kolorach: białym, ecru, lub jasnym szarym, drewno w kolorach naturalnych, kamień.</li> <li>16) Ogrodzenia działek budowlanych od strony dróg należy kształtować do maksymalnej wysokości 1,2 m od poziomu terenu, w formie konstrukcji ażurowych, z wykluczeniem stosowania w wypełnieniach pełnych przęseł ogrodzenia z materiałów betonowych i żelbetowych.</li> <li>17) Dla zabudowy dopuszcza się: remont, przebudowę, nadbudowę, rozbudowę, rozbiórkę, odbudowę w rozumieniu przepisów budowlanych, zgodnie z warunkami ustalonymi w planie.</li> <li>18) Wskaźnik wyposażenia w miejsca postojowe: min. 2 miejsca postojowe na jeden lokal mieszkalny.</li> <li>19) Minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej: 1000 m<sup>2</sup>.</li> </ul>
1MNU, 2MNU	<ul style="list-style-type: none"> <li>1) Przeznaczenie: zabudowa mieszkaniowo-usługowa.</li> <li>2) W ramach przeznaczenie podstawowego na jednej działce budowlanej:: <ul style="list-style-type: none"> <li>a) ustala się lokalizację jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego lub jednego budynku mieszkalno-usługowego.</li> <li>b) dopuszcza się lokalizację budynku gospodarczego, garażowego oraz obiektów małej architektury.</li> </ul> </li> <li>3) Dopuszcza się realizację garażu w jednej bryle z budynkiem mieszkalnym lub mieszkalno-usługowym.</li> <li>4) Dopuszcza się lokalizację: <ul style="list-style-type: none"> <li>a) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej do obsługi terenu,</li> <li>b) miejsc postojowych, niezbędnych do obsługi terenu,</li> <li>c) dojazdów do nieruchomości</li> <li>d) ogrodzeń.</li> </ul> </li> <li>5) Minimalny wskaźnik intensywności zabudowy działki budowlanej – 0,02.</li> <li>6) Maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy działki budowlanej – 0,9.</li> <li>7) Maksymalną powierzchnię zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej ustala się w wielkości 35%.</li> </ul>

	<ol style="list-style-type: none"> <li>8) Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej ustala się w wielkości 40%.</li> <li>9) Powierzchnia zabudowy jednego budynku mieszkalnego: od 90 m<sup>2</sup> do 200 m<sup>2</sup>.</li> <li>10) Powierzchnia zabudowy jednego budynku mieszkalno-usługowego: do 350 m<sup>2</sup>.</li> <li>11) Maksymalny udział powierzchni całkowitej usług w budynku mieszkalno-usługowym nie może przekroczyć 50% powierzchni całkowitej tego budynku.</li> <li>12) Wysokość zabudowy: do 10 m, przy czym wysokość wolnostojących budynków gospodarczych, garażowych i obiektów małej architektury do 6 m.</li> <li>13) Dopuszcza się realizację piwnic.</li> <li>14) Zadaszenia budynków należy kształtować w formie dachów dwuspadowych i wielospadowych o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do płaszczyzny przekroju poziomego budynku w przedziale 25°-45°. Dopuszcza się przekrycie dachem płaskimi częściami garażowej realizowanej jak w pkt. 3, jednak powierzchnia dachu płaskiego nie może przekraczać 30% powierzchni zabudowy całego budynku.</li> <li>15) Rodzaj i kolorystyka dachu wysokiego – dachówka ceramiczna, bitumiczna, blachodachówka, gont lub materiały dachówkopodobne w kolorze czerwonym nawiązującym do koloru tradycyjnej dachówki lub w odcieniach szarości.</li> <li>16) Rodzaj materiałów wykończeniowych oraz kolorystyka elewacji – tynk, cegła, okładzina ceramiczna w kolorach: białym, ecru, lub jasnym szarym, drewno w kolorach naturalnych, kamień.</li> <li>17) Ogrodzenia działek budowlanych od strony dróg należy kształtować do maksymalnej wysokości 1,2 m od poziomu terenu, w formie konstrukcji ażurowych, z wykluczeniem stosowania w wypełnieniach pełnych przęseł ogrodzenia z materiałów betonowych i żelbetowych..</li> <li>18) Dla zabudowy dopuszcza się: remont, przebudowę, nadbudowę, rozbudowę, rozbiórkę, odbudowę w rozumieniu przepisów budowlanych, zgodnie z warunkami ustalonymi w planie.</li> <li>19) Wskaźnik wyposażenia w miejsca postojowe: <ol style="list-style-type: none"> <li>a) min. 2 miejsce postojowe na jeden lokal mieszkalny</li> <li>b) min. 3 miejsce postojowe na każde 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług.</li> </ol> </li> <li>20) Minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej: 1000 m<sup>2</sup>.</li> </ol>
1ZP	<ol style="list-style-type: none"> <li>1) Przeznaczenie: zieleń urządzona.</li> <li>2) Dopuszcza się realizację: <ol style="list-style-type: none"> <li>a) obiektów małej architektury oraz wiat związanych z obsługą terenu,</li> <li>b) sieci uzbrojenia terenu i urządzeń infrastruktury technicznej do obsługi terenu,</li> <li>c) ciągów spacerowych i rowerowych,</li> <li>d) miejsc parkingowych do obsługi terenu,</li> <li>e) ogrodzeń.</li> </ol> </li> <li>3) Ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni terenu w wielkości 70%.</li> <li>4) Ustala się zachowanie istniejącej zieleni wysokiej.</li> <li>5) Ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej w wielkości 20%.</li> <li>6) Ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy wiaty w wielkości do 50 m<sup>2</sup>.</li> <li>7) Wysokość zabudowy: do 4 m.</li> <li>8) Zakazuje się zabudowy budynkami.</li> </ol>

1KDD, 2KDD	<ol style="list-style-type: none"> <li>1) Przeznaczenie: drogi publiczne klasy dojazdowej.</li> <li>2) W ramach przeznaczenia podstawowego dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej, chodników oraz ścieżek rowerowych, o ile nie narusza to przepisów odrębnych;</li> <li>3) Zasady użytkowania i zagospodarowania terenów elementarnych: <ol style="list-style-type: none"> <li>a) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających: min 10 m zgodnie z rysunkiem planu,</li> <li>b) ustala się zasady zagospodarowania terenów elementarnych zgodnie z przepisami odrębnymi.</li> </ol> </li> </ol>
1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW, 5KDW, 6KDW, 7KDW, 8KDW, 9KDW	<ol style="list-style-type: none"> <li>1) Przeznaczenie: drogi wewnętrzne.</li> <li>2) W ramach przeznaczenia podstawowego dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej, chodników oraz ścieżek rowerowych, o ile nie narusza to przepisów odrębnych.</li> <li>3) Zasady użytkowania i zagospodarowania terenów elementarnych: <ol style="list-style-type: none"> <li>a) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających: zmienna w rejonie skrzyżowań, min. 6 m zgodnie z rysunkiem planu,</li> <li>b) ustala się zasady zagospodarowania terenów elementarnych zgodnie z przepisami odrębnymi.</li> </ol> </li> </ol>
1CP	<ol style="list-style-type: none"> <li>1) Przeznaczenie: ciągi piesze.</li> <li>2) W ramach przeznaczenia podstawowego dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej, chodników oraz ścieżek rowerowych, realizowanych jeżeli nie narusza to przepisów odrębnych.</li> <li>3) Zasady użytkowania i zagospodarowania terenów elementarnych: <ol style="list-style-type: none"> <li>a) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających: min. 4 m zgodnie z rysunkiem planu,</li> <li>b) ustala się zasady zagospodarowania terenów elementarnych zgodnie z przepisami odrębnymi.</li> </ol> </li> </ol>

2. Nieustalone w planie warunki zabudowy i zagospodarowania terenu regulują (odpowiednio) właściwe przepisy budowlane.

**§ 9.** Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy.

1. W granicach planu, w sąsiedztwie linii elektroenergetycznych, obowiązują ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenu wynikające z przepisów odrębnych. Przy realizacji zabudowy, zagospodarowania, nasadzeń zieleni, należy stosować odpowiednie odległości od sieci wynikające z przepisów odrębnych i norm branżowych.

**§ 10.** Ustalenia dotyczące zasad scalania i podziału nieruchomości.

1. Dla nowo wydzielanych działek budowlanych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, ustala się minimalną powierzchnię działki w wielkości 1000 m<sup>2</sup> oraz szerokość frontu minimum 18 m.
2. Kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego od 70° do 110°,
3. W granicach obszaru planu nie ustala się granic obszarów wymagających obowiązkowego scalania i podziału nieruchomości.

**§ 11.** Ustalenia dotyczące zasad budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.

1. Dla terenów w granicach planu ustala się obsługę komunikacyjną oraz powiązanie z zewnętrznym układem komunikacyjnym poprzez drogę publiczną 1KDD i 2KDD oraz układ dróg wewnętrznych oznaczonych symbolami: 1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW, 5KDW, 6KDW, 7KDW, 8KDW, 9KDW.

2. Ustala się parametry dróg zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów oraz zgodnie z rysunkiem planu.

3. Miejsca parkingowe należy lokalizować w granicach przedmiotowych działek budowlanych

w ilości nie mniejszej niż określona w ustaleniach szczegółowych. Miejsca parkingowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową należy realizować zgodnie z przepisami odrębnymi.

4. W granicach planu:

- 1) W granicach planu każda z działek budowlanych przeznaczonych pod zabudowę budynkami przeznaczonymi na pobyt ludzi powinna mieć zapewnioną możliwość przyłączenia uzbrojenia działki lub bezpośrednio budynku do zewnętrznych sieci: wodociągowej, kanalizacji sanitarnej i elektroenergetycznej.
- 2) Zaopatrzenie w wodę na cele bytowe, gospodarcze i przeciwpożarowe należy realizować poprzez przyłączenie do istniejącej oraz nowoprojektowanej sieci wodociągowej.
- 3) Ustala się obowiązek projektowania i wykonania sieci wodociągowej w sposób uwzględniający potrzeby ochrony przeciwpożarowej zgodnie z zasadami określonymi w przepisach odrębnych dotyczących ochrony przeciwpożarowej, w tym rozmieszczenie hydrantów nadziemnych zapewniających możliwość intensywnego czerpania wody do celów przeciwpożarowych.
- 4) Ustala się odprowadzanie ścieków przez przyłącza do gminnej sieci kanalizacji sanitarnej, z odprowadzeniem do gminnej oczyszczalni ścieków znajdującej się poza granicami planu.
- 5) Ustala się nakaz kształtowania powierzchni działek w sposób zabezpieczający sąsiednie tereny przed spływem wód opadowych i roztopowych.
- 6) Wody opadowe z dróg i działek budowlanych należy odprowadzać na teren nieutwardzony i zagospodarować w granicach nieruchomości bez szkody dla gruntów sąsiednich. Alternatywnie zezwala się na inne rozwiązania zgodne z warunkami określonymi przepisami prawa wodnego i budowlanego. Wody opadowe z placów utwardzonych i dróg należy odprowadzać po ich oczyszczeniu zgodnie z przepisami odrębnymi.
- 7) Roboty budowlane oraz lokalizacje sieci wodociągowej, kanalizacji sanitarnej, elektroenergetycznej i telekomunikacyjnych należy realizować w liniach rozgraniczających dróg. Dopuszcza się lokalizację sieci wodociągowej, kanalizacji sanitarnej na terenach oznaczonych symbolami ZP oraz w granicach działek budowlanych z zachowaniem odpowiednich odległości od obiektów budowlanych i urządzeń uzbrojenia terenu, zgodnie z przepisami odrębnymi oraz w sposób niekolidujący z przeznaczeniem terenu..
- 8) Ustala się w robotach budowlanych sieci elektroenergetycznych SN i nn stosowanie linii napowietrznych lub kablowych, a przyłączeń elektroenergetycznych – linii kablowych.
- 9) Ustala się możliwość lokalizacji stacji transformatorowych SN/nn w liniach rozgraniczających pasów drogowych dróg publicznych i wewnętrznych oraz w granicach działek budowlanych z zachowaniem odpowiednich odległości od obiektów budowlanych i urządzeń uzbrojenia terenu oraz zgodnie z przepisami odrębnymi.
- 10) Dopuszcza się na dostosowanie istniejących stacji transformatorowych do zwiększonego poboru mocy.

5. W granicach planu w zakresie gospodarki odpadami ustala się:

- 1) gromadzenie odpadów następuje w miejscach i pojemnikach w granicach nieruchomości, opróżnianych za pośrednictwem wyspecjalizowanych służb zgodnie z przepisami odrębnymi dot. utrzymania czystości i porządku w gminie
- 2) wywóz odpadów na składowisko odpadów zlokalizowane poza granicami planu za pośrednictwem wyspecjalizowanych służb zgodnie z przepisami odrębnymi dot. utrzymania czystości i porządku w gminie,
- 3) sposób zagospodarowania odpadów zgodnie z przepisami odrębnymi dot. utrzymania czystości i porządku w gminie.

6. W granicach planu w zakresie zaopatrzenie w ciepło ustala się wyposażenie budynków w urządzenia o wysokiej sprawności, które przy wytwarzaniu energii cieplnej nie będą powodowały przekroczenia dopuszczalnych zawartości substancji szkodliwych w powietrzu zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

7. Ustala się realizację: sieci kanalizacji sanitarnej i sieci wodociągowej jako inwestycji z zakresu

infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy.

**§ 12.** Lokalizacje inwestycji celu publicznego, o których mowa w przepisach art. 2 pkt 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

1. W planie nie występują inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, o których mowa w przepisach art. 2 pkt 5.
2. Teren oznaczony w rysunku planu symbolem 1KD i 2KD, stanowi ustaloną w planie lokalizację inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym, o której mowa w przepisach art. 2 pkt 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

**§ 13.** Granice i sposoby zagospodarowania terenów i obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych.

1. Obszar objęty planem położony jest w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 205 "Subniecka Warmia".
2. Część obszaru planu, zgodnie z załącznikiem graficznym położna jest w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 213 "Olsztyn".
3. Obszar objęty planem położony jest w obszarze aglomeracji Jeziorany o równoważnej licznie mieszkańców 5190 w którym mają zastosowanie właściwe przepisy odrębne.

**§ 14.** Ustalenia dotyczące tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

1. Nie ustala się tymczasowego zagospodarowania terenu.

**§ 15.** Ustalenia dotyczące stawek z tytułu art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

1. Ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu w wysokości 20%.

**§ 16.** 1. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko-Mazurskiego.

2. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Jeziorany.

**§ 17.** Uchwała wchodzi w życie po 14 dniach od daty jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko-Mazurskiego.

Przewodniczący Rady Miejskiej