

Uchwała Nr XI/96/19
Rady Miejskiej Jeziorany
z dnia 20 grudnia 2019 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Jeziorany dla terenu położonego pomiędzy ul. Łąkową a ul. Kościuszki

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2019r. 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 pomiędzy ul. Łąkową a ul. Kościuszki, zwany dalej „planem”.

2. Ustalenia planu stanowią treść niniejszej uchwały.

§ 2. 1. Granice planu określa uchwała Nr IV/28/19 Rady Miejskiej Jeziorany z dnia 26 lutego 2019 r. o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Jeziorany dla terenu położonego pomiędzy ul. Łąkową a ul. Kościuszki.

2. Rysunek planu, sporządzony na mapie zasadniczej w skali 1:1000 stanowi załącznik Nr 1 do uchwały. 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) granicy strefy konserwatorskiej ochrony krajobrazu,
 - 5) oznaczeń przeznaczenia terenów na cele: PU - zabudowy produkcyjnej, usługowej, składowej, ZP – zieleni urządzonej, KS - komunikacji drogowej, usług komunikacji i parkingów, KDW – dróg wewnętrznych.
3. Oznaczenia graficzne na rysunku planu wynikające z przepisów odrębnych:
- 1) położenia w zasięgu głównego zbiornika wód podziemnych nr 205 "Subzbiornik Warmia",
 - 2) strefy ochronnej w odległości 150 m od cmentarza,
 - 3) strefy ochronnej w odległości 50 m od cmentarza.
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:
- 1) terenów zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych,
 - 2) terenów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi,

- 3) obszarów wymagających scalania i podziału nieruchomości,
- 4) zasad ochrony przyrody i krajobrazu kulturowego,
- 5) krajobrazów priorytetowych.

§ 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) przeznaczenie podstawowe – ustalone przeznaczenie, które przeważa na danym terenie,
 - 4) przeznaczenie dopuszczalne - przeznaczenie inne niż podstawowe, które uzupełnia funkcję podstawową,
 - 5) linia rozgraniczająca – wyznaczona na rysunku planu linia, której oś określa przebieg granicy pomiędzy terenami o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
 - 6) nieprzekraczalna linia zabudowy – wyznaczona na rysunku planu linię określającą najmniejszą dopuszczalną odległość budynku od linii rozgraniczającej drogę lub innego terenu,
 - 7) powierzchnia biologicznie czynna – należy przez to rozumieć powierzchnie terenu biologicznie czynnego w rozumieniu przepisów odrębnych.

§ 4. Ustalenia dotyczące przeznaczenia terenów:

1.

Przeznaczenie terenu na cele:	
1PU, 2PU	Zabudowy produkcyjnej, usługowej, składowej
1ZP, 2ZP	Zieleni urządzonej
1KS	Komunikacji drogowej, usług komunikacji i parkingów
1KDW, 2KDW, 3KDW	Dróg wewnętrznych

§ 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, liniami zabudowy oraz wskaźnikami zagospodarowania terenu.
2. Ustala się lokalizację nowej zabudowy zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy oznaczonymi na rysunku planu i przepisami odrębnymi.
3. Ustala się zakaz stosowania jaskrawej kolorystyki elewacji i dachów budynków.

4. Warunki sytuowania i rozmieszczenia reklam:
 - 1) Zakazuje się stosowania reklam, tablic reklamowych, urządzeń reklamowych i szyldów emitujących pulsacyjne światło.

§ 6. Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska.

1. Ustala się zastosowanie rozwiązań technicznych i technologicznych nie powodujących zagrożeń dla środowiska wodnego i mogących doprowadzić do skażenia wód powierzchniowych i podziemnych jak również pogorszeni ich stanu ilościowego i jakościowego.
2. Ewentualną wycinkę drzew i zadrzewień należy prowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi.
3. Ustala się ograniczenie działań powodujących obniżenie zwierciadła wód podziemnych.
4. Ustala się, by uciążliwości generowane przez działalność przemysłową i usługową, zawierały się w granicach, do których inwestor posiada tytuł prawny.
5. Ustala się, by działalność przemysłowa i 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. Przy budowie obiektów budowlanych należy stosować rozwiązania, które ograniczają skutki ujemnego oddziaływania na grunty.
7. W odniesieniu do gatunków dziko występujących zwierząt, roślin i grzybów podlegających ochronie gatunkowej jak również w przypadku usuwania drzew i krzewów pociągających za sobą zabronione oddziaływanie na ww. gatunki chronione mają zastosowanie właściwe przepisy odrębne do ochrony przyrody.
8. 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.

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

1. W granicach planu występuje część strefy ochrony konserwatorskiej ochrony krajobrazowej obejmujący przedpole historycznego Starego Miasta Jeziorany. W strefie konserwatorskiej ustala się ochronę ekspozycji zespołu zabytkowej części miasta poprzez zakaz wznoszenia obiektów kubaturowych oraz masztów i innych konstrukcji wysokościowych.

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

1.

Oznaczenie terenu	Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy
1PU, 2PU	<ol style="list-style-type: none">1) Przeznaczenie podstawowe: zabudowa produkcyjna, usługowa, składowa.2) Ustala się zakaz lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m².3) Ustala się zakaz lokalizowania zabudowy związanej z:<ol style="list-style-type: none">a) złomowaniem pojazdów,b) skupem złomu,c) gospodarką odpadami,d) produkcją fermową.4) Dopuszcza się lokalizację:<ol style="list-style-type: none">a) budynków magazynowych, gospodarczych, garażowych, wiat oraz obiektów małej architektury,b) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej do obsługi terenu,c) miejsc postojowych, niezbędnych do obsługi przedmiotowych terenów,d) dojazdów do nieruchomości,e) ciągów pieszych i rowerowych,f) ogrodzeń,g) zieleni urządzonej.5) Minimalny wskaźnik intensywności zabudowy działki budowlanej – 0,01.6) Maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy działki budowlanej – 1,2.7) Maksymalną powierzchnię zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej ustala się w wielkości 60%.8) Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej ustala się w wielkości 30%.9) Wysokość budynków usługowych i produkcyjnych: do 12 m.10) Wysokość obiektów inżynierskich (silosy, zbiorniki itp.) służących przechowywaniu paliw lub innych produktów: do 20 m.11) Wysokość zabudowy nie wymienionej powyżej, za wyjątkiem obiektów inżynierskich takich jak kominy, maszty itp.: do 8 m.12) Zadaszenia budynków należy kształtować w formie dachów dwuspadowych o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do płaszczyzny przekroju poziomego budynku w przedziale 22°-45°. Dopuszcza się dachy płaskie.13) Rodzaj i kolorystyka dachów dwuspadowych – dachówka ceramiczna, bitumiczna, blacho dachówka lub materiały dachówko podobne w kolorach czerwieni zbliżonych do koloru tradycyjnej dachówki, odcienie szarości.14) Rodzaj materiałów wykończeniowych oraz kolorystyka elewacji – tynk, cegła, okładzina ceramiczna w kolorach: białym, kremowym, lub w odcieniach żółtego, szarego, drewno w kolorach naturalnych, kamień.15) Ogrodzenia działek budowlanych od strony dróg publicznych i wewnętrznych oraz od strony terenów zieleni urządzonej należy kształtować do maksymalnej wysokości 2 m od poziomu terenu, w formie konstrukcji ażurowych, z wykluczeniem stosowania w wypełnieniach przęseł ogrodzenia materiałów betonowych i żelbetowych.

	<p>16) Dla zabudowy dopuszcza się: remont, przebudowę, nadbudowę, rozbudowę, rozbiórkę, odbudowę w rozumieniu przepisów budowlanych, zgodnie z warunkami ustalonymi w planie dla nowej zabudowy.</p>
1ZP, 2ZP	<ol style="list-style-type: none"> 1) Przeznaczenie podstawowe: zieleń urządzona. 2) Dopuszcza się realizację: ciągów pieszych i rowerowych oraz innych elementów urządzenia terenu wynikających z funkcji terenu. 3) Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki – 75%. 4) Ustala się zakaz zabudowy terenu.
1KS	<ol style="list-style-type: none"> 1) Przeznaczenie podstawowe: Komunikacja drogowa, usługi komunikacji i parkingi. 2) Przeznaczenie uzupełniające: zieleń urządzona. 3) Dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej do obsługi terenu, chodników oraz ścieżek rowerowych realizowanych zgodnie z przepisami odrębnymi 4) Zasady użytkowania i zagospodarowania terenów elementarnych: <ol style="list-style-type: none"> a) ustala się szerokość dróg wewnętrznych w liniach rozgraniczających: od 8 m do 15 m, b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 30%, c) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 60%, d) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy działki budowlanej: 0,01, e) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy działki budowlanej: 0,4, f) maksymalna wysokość zabudowy: 6 m. 5) Zadaszenia budynków należy kształtować w formie dachów dwuspadowych o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do płaszczyzny przekroju poziomego budynku w przedziale 22°-45°. Dopuszcza się dachy płaskie. 6) Rodzaj i kolorystyka dachów dwuspadowych – dachówka ceramiczna, bitumiczna, blacho dachówka lub materiały dachówko podobne w kolorach: czerwonym zbliżonych do koloru tradycyjnej dachówki, odcienie szarości. 7) Rodzaj materiałów wykończeniowych oraz kolorystyka elewacji – tynk, cegła, okładzina ceramiczna w kolorach: białym, kremowym, lub w odcieniach żółtego, szarego, drewno w kolorach naturalnych, kamień. 8) Ogrodzenia działek budowlanych od strony dróg publicznych i wewnętrznych należy kształtować do maksymalnej wysokości 2 m od poziomu terenu, w formie konstrukcji ażurowych, z wykluczeniem stosowania w wypełnieniach przęseł ogrodzenia materiałów betonowych i żelbetowych. 9) Dla zabudowy dopuszcza się: remont, przebudowę, nadbudowę, rozbudowę, rozbiórkę, odbudowę w rozumieniu przepisów budowlanych, zgodnie z warunkami ustalonymi w planie dla nowej zabudowy.
1KDW, 2KDW, 3KDW	<ol style="list-style-type: none"> 1) Przeznaczenie podstawowe: drogi wewnętrzne. 2) Dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej, zieleni urządzonej, chodników oraz ścieżek rowerowych realizowanych zgodnie z przepisami odrębnymi. 3) Zasady użytkowania i zagospodarowania terenów elementarnych: <ol style="list-style-type: none"> a) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających drogi oznaczonej symbolem 1KDW: min. 15 m zgodnie z rysunkiem planu;

	b) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających drogi oznaczonej symbolem 2KDW i 3KDW: min. 8 m zgodnie z rysunkiem planu c) ustala się zasady zagospodarowania terenów elementarnych zgodne z przepisami odrębnymi.
--	---

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. Roboty budowlane oraz lokalizacja budynków w pobliżu istniejących i projektowanych sieci elektroenergetycznych zarówno napowietrznych jak i kablowych należy prowadzić i realizować z uwzględnieniem powszechnie obowiązujących norm, przepisów i zasad branżowych, w których występują ograniczenia w użytkowaniu i lokalizacji budynków.
2. W planie, zgodnie z przepisami odrębnymi dot. sytuowania cmentarzy, występuje 50 metrowa i 150 metrowa strefa ochronna od cmentarza, oznaczona na rysunku planu, w której mają zastosowanie ww. przepisy odrębne.

§ 10. Ustalenia dotyczące zasad podziału nieruchomości na działki budowlane.

1. W granicach planu podziały nieruchomości na działki budowlane powinny spełniać warunki określone dla działki budowlanej przepisami art. 2 pkt 12 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wraz z ustaleniami planu.
2. Dla nowo wydzielanych działek pod zabudowę produkcyjno-usługową na terenach PU, ustala się minimalną powierzchnię działki budowlanej w wielkości 2000 m².

§ 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 układ dróg wewnętrznych, oznaczonych symbolami: 1KDW, 2KDW, 3KDW oraz przez teren 1KS.
2. Miejsca parkingowe należy lokalizować w granicach przedmiotowych działek budowlanych w ilości:
 - 1) 3 miejsc na 100 m² powierzchni użytkowej usług,
 - 2) 5 miejsc na 10 zatrudnionych w zakładzie produkcyjnym.
3. Miejsca parkingowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową należy realizować zgodnie z przepisami odrębnymi.
4. W granicach planu:
 - 1) 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) Do czasu realizacji sieci wodociągowej ustala się możliwość zaopatrzenia działki budowlanej w wodę z ujęcia własnego.
- 4) 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.
- 5) Ustala się odprowadzanie ścieków przez przyłącza do gminnej sieci kanalizacji sanitarnej, z odprowadzeniem do gminnej oczyszczalni ścieków znajdującej się poza granicami planu.
- 6) Ustala się nakaz kształtowania powierzchni działek w sposób zabezpieczający sąsiednie tereny przed spływem wód opadowych i roztopowych.
- 7) 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.
- 8) Roboty budowlane oraz lokalizacje sieci wodociągowej, kanalizacji sanitarnej należy realizować w liniach rozgraniczających pasów drogowych dróg wewnętrznych. Dopuszcza się lokalizację sieci wodociągowej, kanalizacji sanitarnej na terenach oznaczonych symbolem PU i ZP oraz w granicach działek budowlanych z zachowaniem odpowiednich odległości od obiektów budowlanych i urządzeń uzbrojenia terenu oraz zgodnie z przepisami odrębnymi.
- 9) Ustala się w robotach budowlanych sieci elektroenergetycznych SN i nn stosowanie infrastruktury liniowej w wykonaniu napowietrznym lub kablowym, a zasilanie odbiorców energii elektrycznej następuje z istniejących lub projektowanych sieci elektroenergetycznych SN, nN, poprzez ich budowę i rozbudowę, według przepisów odrębnych.
- 10) Ustala się możliwość lokalizacji sieci elektroenergetycznych oraz stacji transformatorowych SN/nn w liniach rozgraniczających pasów drogowych dróg wewnętrznych. Dopuszcza się lokalizację sieci elektroenergetycznych nN oraz stacji transformatorowych SN/nn na terenach oznaczonych symbolem PU i ZP oraz w granicach działek budowlanych z zachowaniem odpowiednich odległości od obiektów budowlanych i urządzeń uzbrojenia terenu oraz zgodnie z przepisami odrębnymi.

- 11) Ustala się możliwość skablowania istniejących linii napowietrznych średniego napięcia 15kV na podstawie właściwych przepisów odrębnych.
 - 12) Dopuszcza się uzupełnienie zasilania w energię elektryczną wytwarzaną ze źródeł odnawialnych, przez urządzenia o mocy do 100kW, z zastrzeżeniem §6 ust. 8.
 - 13) Dopuszcza się dostosowanie istniejącej infrastruktury elektroenergetycznej do zwiększonego poboru mocy.
 - 14) W przypadku kolizji planowanego zagospodarowania terenu z istniejącymi urządzeniami elektroenergetycznymi ustala się możliwość przebudowy tych urządzeń elektroenergetycznych na zasadach i zgodnie z przepisami odrębnymi
5. W granicach planu w zakresie gospodarki odpadami ustala się:
- 1) gromadzenie odpadów następuje w miejscach i pojemnikach przystosowanych do ich selektywnego gromadzenia 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. Ustala się zaopatrzenie budynków w energię ciepłą ze źródeł charakteryzujących się niskimi wskaźnikami emisji zanieczyszczeń powietrza.

§ 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. W planie nie ustala się inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym, o których mowa w przepisach art. 2 pkt 5, należących do zadań własnych gminy.

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

1. Obszar planu położony jest w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 205 "Subzbiornik Warmia".
2. Część obszaru planu położona jest w strefach sanitarnych od cmentarza, oznaczonych na rysunku planu, w których mają zastosowanie ww. przepisy odrębne.
3. Obszar objęty planem położony jest w obszarze aglomeracji Jeziorany o równoważnej licznie mieszkańców 5190 w której 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 Jezioran.

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

Przewodniczący Rady Miejskiej

Bogusław Wierzbicki