

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta  
Jeziorany dla terenu położonego w obrębie działki 133/20.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2016 r. poz. 446, z późn. zm.) oraz art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016 r. poz. 778 z późn. zm.) Rada Miejska w Jezioranach uchwala, co następuje:

**§ 1.** 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Jeziorany dla terenu położonego w obrębie działki 133/20, zwany dalej „planem”, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Jeziorany, uchwalonego uchwałą Rady Miejskiej w Jezioranach Nr XXVI/184/17 z dnia 18 marca 2017 r.

2. Ustalenia planu stanowią treść niniejszej uchwały.

**§ 2.** 1. Granice planu określa uchwała Nr XVII/150/12 Rady Miejskiej w Jezioranach z dnia 27 czerwca 2012 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Jeziorany dla terenu położonego w obrębie działki 133/20.

2. Rysunek planu stanowi załącznik Nr 1 do uchwały.

3. Załącznik Nr 1 do uchwały, sporządzony na kopii mapy zasadniczej w skali 1:1000, obowiązuje w następującym zakresie ustaleń planu:

- a) granic planu,
- b) linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub zasadach zagospodarowania,
- c) nieprzekraczalnych linii zabudowy,
- d) strefy ochronnej od linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15kV,
- e) oznaczeń przeznaczenia terenów na cele: MN – zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, MN/U – zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej, U – zabudowy usługowej, US – usług sportu i rekreacji, ZP – zieleni urządzonej, ZI – zieleni izolacyjnej, WS – wód powierzchniowych śródlądowych, KDW – dróg wewnętrznych, CP – ciągów pieszych.

4. Rysunek planu zawiera jako treść informacyjną:

- a) oznaczenie: droga publiczna powiatowa, rzeka Symsarna,
- b) tereny o niekorzystnych warunkach glebowo-wodnych,
- c) zasady cech geometrycznych podziału terenu na działki budowlane,
- d) linia elektroenergetyczna średniego napięcia 15kV,
- e) orientacyjny przebieg planowanej obwodnicy miasta Jeziorany w ciągu drogi wojewódzkiej nr 593.

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

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

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

- a) obszar planu – obszar objęty planem w granicach przedstawionych na rysunku planu,
- b) teren – obszar o określonym przeznaczeniu lub o odrębnych zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi,
- c) przeznaczenie podstawowe – ustalone przeznaczenie, które przeważa na danym terenie,
- d) przeznaczenie uzupełniające – przeznaczenie inne niż podstawowe, dopuszczone na warunkach określonych planem,
- e) linia rozgraniczająca – wyznaczona na rysunku planu linia, której oś określa przebieg granicy pomiędzy terenami o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania.
- f) nieprzekraczalna linia zabudowy – najmniejsza dopuszczalna odległość sytuowania ściany budynku od linii rozgraniczającej terenów komunikacji lub innych obiektów i urządzeń, z pominięciem loggii, balkonów, wykusy wysuniętych poza obrys budynku mniej niż 1,0 m, elementów wejść do budynków (schody, podesty, podjazdy, pochylnie dla niepełnosprawnych, daszki), elementów odwodnienia.
- g) zabudowa usługowa – obiekty usługowe wolnostojące lub lokale wbudowane, służące funkcji usługowej (bez przesądzania profilu), nie związanej z wytwarzaniem dóbr materialnych metodami przemysłowymi, z wykluczeniem obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży większej niż 2000 m<sup>2</sup>; prowadzona działalność nie może powodować przekroczenia dopuszczalnych standardów jakości środowiska poza granicami działki, do której prowadzący działalność gospodarczą posiada tytuł prawny, określonych w ustawie prawo ochrony środowiska wraz z przepisami wykonawczymi,
- h) powierzchnia zabudowy – należy przez to rozumieć sumę powierzchni, liczonych po obrysie zewnętrznym ścian, wszystkich budynków o charakterze trwałym, zlokalizowanych na działce budowlanej do powierzchni tej działki,
- i) powierzchnia biologicznie czynna - należy przez to rozumieć powierzchnię terenu biologicznie czynnego zgodnie z przepisami odrębnymi,
- j) miejsce parkingowe – w przypadku zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej należy przez to rozumieć również miejsca postojowe w garażach i na podjazdach do garaży,

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

1.

<b>Przeznaczenie terenu na cele:</b>	
1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN, 11MN, 12MN, 13MN	zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
1MN/U, 2MN/U, 3MN/U	zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej
1U, 2U, 3U	zabudowy usługowej
1US	usług sportu i rekreacji
1ZP, 2ZP	zieleni urządzonej
1ZI	zieleni izolacyjnej
1WS, 2WS	wód powierzchniowych
1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW, 5KDW, 6KDW, 7 KDW, 8KDW, 9KDW, 10KDW, 11KDW	dróg wewnętrznych
1CP	ciągów pieszych

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

1. W granicach planu zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego określone są ustaleniami:
  - a) nieprzekraczalnych linii zabudowy,
  - b) zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu.
2. Ustala się zakaz stosowania jaskrawej kolorystyki elewacji i dachów budynków.
3. Warunki sytuowania i rozmieszczenia reklam
  - a) Zakaz sytuowania i rozmieszczania reklam na terenach oznaczonych symbolami: WS i ZP. Warunki sytuowania i rozmieszczania reklam na pozostałych terenach zgodnie z ustaleniami określonymi w § 8 ust 1.
  - b) Zakazuje się stosowania oświetlenia pulsacyjnego szyldów i reklam.
  - c) Zakazuje się lokalizacji reklam na samodzielnych wolnostojących konstrukcjach za wyjątkiem okazjonalnych reklam w formie banerów i przenośnych nośników informacyjnych związanych z okolicznościowymi imprezami kulturalnymi na okres nie dłuższy niż 21 dni.
4. Plan ustala, że teren przestrzeni publicznej stanowi, teren zieleni urządzonej, oznaczony na rysunku planu symbolem 1ZP i 2ZP. Zasady zagospodarowania przestrzeni publicznej polegają na:
  - a) maksymalnym zachowaniu istniejącego drzewostanu z możliwością nowych nasadzeń,
  - b) dostosowanie przestrzeni tych terenów do korzystania przez osoby niepełnosprawne,
  - c) wyposażenie terenu 2ZP w oświetlenie.

**§ 6. Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego.**

1. W granicach planu wskazuje się w odniesieniu do dopuszczalnego poziomu hałasu następujące rodzaje terenów, o których mowa w przepisach prawa ochrony środowiska:
  - a) dla terenów oznaczonych symbolami: MN – jak dla terenów pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną,
  - b) dla terenów oznaczonych symbolami: MN/U – jak dla terenów pod zabudowę mieszkaniowo-usługową,
  - c) dla terenów oznaczonych symbolami: U – jak dla terenów pod zabudowę mieszkaniowo-usługową i zamieszkania zbiorowego,
  - d) dla terenów oznaczonych symbolami: US – jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych.
2. Na przedmiotowym obszarze ustala się zakaz lokalizowania inwestycji mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko zgodnie z przepisami odrębnymi dot. ochrony środowiska.
3. Dla lokalizacji inwestycji mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko mają zastosowanie właściwe przepisy dot. ochrony środowiska.
4. Ustala się zachowanie drożności istniejących rowów melioracyjnych. Dopuszcza się przebudowę lub zabudowę rowów melioracyjnych zgodnie z przepisami odrębnymi.

**§ 7. Ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego.**



1. Na terenie planu nie występują obiekty podlegające ochronie zgodnie z przepisami odrębnymi o ochronie i opiece nad zabytkami.

§ 8. Ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy, parametrów i wskaźników zagospodarowania terenu:

1.

Oznaczenie terenu	Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy
1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN, 11MN, 12MN, 13MN	<ol style="list-style-type: none"> <li>1) Przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.</li> <li>2) Na każdej z działek budowlanych ustala się lokalizację jednego wolnostojącego budynku mieszkalnego jednorodzinnego lub jednego segmentu w zabudowie bliźniaczej.</li> <li>3) Na każdej z działek budowlanych ustala się możliwość lokalizacji budynków gospodarczych, garażowych, obiektów małej architektury oraz zieleni urządzonej.</li> <li>4) Dopuszcza się lokalizację robót budowlanych, w tym budowy:               <ol style="list-style-type: none"> <li>a) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej związanej z obsługą terenu,</li> <li>b) miejsc postojowych, niezbędnych do obsługi w/w terenów,</li> <li>c) ciągów pieszych i rowerowych,</li> <li>d) ogrodzeń.</li> </ol> </li> <li>5) Minimalny wskaźnik intensywności zabudowy działki budowlanej ustala się w wielkości 0,03.</li> <li>6) Maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy działki budowlanej ustala się w wielkości 0,5.</li> <li>7) Maksymalną powierzchnię zabudowy w stosunku do powierzchni działki ustala się w wielkości 25%.</li> <li>8) Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki ustala się w wielkości 60%.</li> <li>9) Wysokość zabudowy mieszkaniowej – do dwóch kondygnacji nadziemnych, nie więcej niż 10 m, z możliwością realizacji drugiej kondygnacji w poddaszu użytkowym.</li> <li>10) Wysokość zabudowy gospodarczej i garażowej – jedna kondygnacja nadziemna, nie więcej niż 6 m.</li> <li>11) Zadaszenia zabudowy należy kształtować w formie symetrycznych dachów dwuspadowych lub wielospadowych o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do płaszczyzny przekroju poziomego budynku w przedziale 15°-45°.</li> <li>12) Rodzaj i kolorystyka dachu – dachówka ceramiczna, bitumiczna, blacho dachówka lub materiały dachówkopodobne w kolorach: czerwonym, pomarańczowym, brązowym, zbliżonych do koloru tradycyjnej dachówki lub grafitowym, czarnym.</li> <li>13) Rodzaj materiałów wykończeniowych oraz kolorystyka elewacji – tynk, cegła, okładzina ceramiczna w kolorach: białym, kremowym, szarym, brązowym, beżowym, żółtym, drewno w kolorach naturalnych, kamień.</li> <li>14) Ogrodzenia działek budowlanych od strony dróg publicznych i wewnętrznych należy kształtować do maksymalnej wysokości 1,8 m od poziomu terenu, w formie konstrukcji ażurowych, z wykluczeniem stosowania w wypełnieniach przesł</li> </ol>



	<p>ogrodzenia materiałów betonowych i żelbetowych.</p> <p>15) Dla zabudowy jednorodzinnej i gospodarczej dopuszcza się: remont, przebudowę, nadbudowę i rozbudowę oraz rozbiórkę i odbudowę w rozumieniu przepisów budowlanych, zgodnie z warunkami ustalonymi w planie dla nowej zabudowy.</p> <p>16) Warunki sytuowania i rozmieszczenia reklam:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>ustala się układ nośników o powierzchni nie przekraczającej 1,5 m<sup>2</sup>, prostopadle do osi drogi w pasach terenu pomiędzy liniami rozgraniczającymi drogi publiczne i wewnętrzne, a linią zabudowy;</li> <li>zakaz umieszczania na ogrodzeniach i elewacjach budynków reklam o powierzchni przekraczającej 1 m<sup>2</sup>,</li> <li>dopuszcza się umieszczenie na jednym budynku po jednym szyldzie na jedną firmę.</li> </ol> <p>17) Ustalenia dla miejsc postojowych, jak w § 10 ustęp 2.</p>
<p>1MN/U, 2MN/U, 3MN/U</p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>Przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i usługowa</li> <li>Na każdej z działek budowlanych ustala się lokalizację:       <ol style="list-style-type: none"> <li>jednego wolnostojącego budynku mieszkalnego jednorodzinnego lub w zabudowie bliźniaczej</li> <li>jednego wolnostojącego budynku usługowego,</li> <li>jednego wolnostojącego budynku mieszkalno – usługowego lub jednego wolnostojącego budynku mieszkalnego i jednego wolnostojącego budynku usługowego.</li> </ol> </li> <li>Na każdej z działek budowlanych ustala się możliwość lokalizacji budynków gospodarczych, garażowych, obiektów małej architektury oraz zieleni urządzonej.</li> <li>Dopuszcza się na lokalizację robót budowlanych, w tym budowy:       <ol style="list-style-type: none"> <li>sieci i urządzeń infrastruktury technicznej związanej z obsługą terenu,</li> <li>dróg dojazdowych, miejsc postojowych, niezbędnych do obsługi w/w terenów,</li> <li>ciągów pieszych i rowerowych,</li> <li>ogrodzeń.</li> </ol> </li> <li>Dla zabudowy mieszkaniowej ustala się:       <ol style="list-style-type: none"> <li>Minimalny wskaźnik intensywności zabudowy działki budowlanej ustala się w wielkości 0,03.</li> <li>Maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy działki budowlanej ustala się w wielkości 0,6.</li> <li>Maksymalną powierzchnię zabudowy w stosunku do powierzchni działki ustala się w wielkości 25%.</li> <li>Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki ustala się w wielkości 60%.</li> <li>Wysokość zabudowy do dwóch kondygnacji nadziemnych, nie więcej niż 10 m</li> <li>Możliwość realizacji poddasza użytkowego w drugiej kondygnacji.</li> </ol> </li> <li>Dla zabudowy usługowej i mieszkaniowo - usługowej ustala się:       <ol style="list-style-type: none"> <li>Minimalny wskaźnik intensywności zabudowy działki budowlanej ustala się w wielkości 0,03.</li> <li>Maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy działki budowlanej ustala się w wielkości 0,7.</li> <li>Maksymalną powierzchnię zabudowy w stosunku do powierzchni działki ustala się w wielkości 40%.</li> <li>Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki ustala się w wielkości 50%.</li> <li>Wysokość zabudowy do trzech kondygnacji nadziemnych, nie więcej niż 10 m.</li> <li>Możliwość realizacji poddasza użytkowego w ostatniej kondygnacji.</li> </ol> </li> </ol>

	<p>7) Wysokość zabudowy gospodarczej i garażowej – jedna kondygnacja nadziemna, nie więcej niż 6 m.</p> <p>8) Zadaszenia zabudowy należy kształtować w formie symetrycznych dachów dwuspadowych lub wielospadowych o kącie nachylenia połaci dachowych do płaszczyzny przekroju poziomego budynku w przedziale 15°-45°.</p> <p>9) Rodzaj i kolorystyka dachu – dachówka ceramiczna, bitumiczna, blachodachówka lub materiały dachówkopodobne w kolorach: czerwonym, pomarańczowym i brązowym, zbliżonych do koloru tradycyjnej dachówki oraz grafitowym i czarnym.</p> <p>10) Rodzaj materiałów wykończeniowych oraz kolorystyka elewacji – tynk, cegła, okładzina ceramiczna w kolorach: białym, kremowym, szarym, brązowym, beżowym, żółtym, drewno w kolorach naturalnych, kamień.</p> <p>11) Ogrodzenia działek budowlanych od strony dróg publicznych i wewnętrznych należy kształtować do maksymalnej wysokości 1,8 m od poziomu terenu, w formie konstrukcji ażurowych, z wykluczeniem stosowania w wypełnieniach przęseł ogrodzenia materiałów betonowych i żelbetowych.</p> <p>12) Dla istniejącej zabudowy jednorodzinnej, usługowej, rekreacji indywidualnej i gospodarczej dopuszcza się: remont, przebudowę, nadbudowę, rozbudowę, rozbiórkę, odbudowę w rozumieniu przepisów budowlanych, zgodnie z warunkami ustalonymi w planie dla nowej zabudowy.</p> <p>13) Warunki sytuowania i rozmieszczenia reklam:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>ustala się układ nośników o powierzchni nie przekraczającej 1,5 m<sup>2</sup>, prostopadle do osi drogi w pasach terenu pomiędzy liniami rozgraniczającymi drogi publiczne i wewnętrzne, a linią zabudowy;</li> <li>zakaz umieszczania na ogrodzeniach i elewacjach budynków reklam o powierzchni przekraczającej 1 m<sup>2</sup>,</li> <li>dopuszcza się umieszczenie na budynku po jednym szyldzie na jedną firmę.</li> </ol> <p>14) Ustalenia dla miejsc postojowych, jak w § 10 ustęp 2.</p>
1U	<p>1) Przeznaczenie podstawowe: zabudowa usługowa, w szczególności zabudowa usługowo – mieszkaniowa o szerokim zakresie w postaci hoteli, pensjonatów, obsługa ruchu turystycznego.</p> <p>2) Przeznaczenie uzupełniające: zieleń urządzona, usługi użyteczności publicznej, usługi handlu, usługi sportu i rekreacji, zabudowa gospodarcza i garażowa.</p> <p>3) Dopuszcza się na lokalizację robót budowlanych, w tym budowy:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>obiektów sportowych, takich jak: boiska, bieżnie itp.</li> <li>sieci i urządzeń infrastruktury technicznej związanej z obsługą terenu,</li> <li>dróg dojazdowych, miejsc postojowych, niezbędnych do obsługi w/w terenów,</li> <li>ciągów pieszych i rowerowych,</li> <li>obiektów małej architektury</li> <li>ogrodzeń.</li> </ol> <p>4) Minimalny wskaźnik intensywności zabudowy działki budowlanej ustala się w wielkości 0,03.</p> <p>5) Maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy działki budowlanej ustala się w wielkości 0,5.</p> <p>6) Maksymalną powierzchnię zabudowy w stosunku do powierzchni działki ustala się w wielkości 40%.</p> <p>7) Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni</p>

	<p>działki ustala się w wielkości 40%.</p> <p>8) Wysokość zabudowy do czterech kondygnacji nadziemnych, nie więcej niż 15 m.</p> <p>9) Możliwość realizacji poddasza użytkowego w ostatniej kondygnacji.</p> <p>10) Wysokość zabudowy gospodarczej i garażowej – jedna kondygnacja nadziemna, nie więcej niż 6 m.</p> <p>11) Zadaszenia zabudowy należy kształtować w formie dachów dwuspadowych lub wielospadowych o kącie nachylenia połaci dachowych do płaszczyzny przekroju poziomego budynku w przedziale 15°-45°. Dla obiektów sportowych nie określa się form dachów.</p> <p>12) W przypadku realizacji zabudowy usługowej zamieszkania zbiorowego (hotele, pensjonaty) dopuszcza się uzupełnienie dachów wysokich dachami płaskimi pokrywającymi nie więcej niż 50% budynku.</p> <p>13) Rodzaj i kolorystyka dachu (nie dotyczy dachów płaskich i obiektów sportowych) – dachówka ceramiczna, bitumiczna, blacho dachówka lub materiały dachówkopodobne w kolorach: czerwonym, pomarańczowym i brązowym, zbliżonych do koloru tradycyjnej dachówki oraz grafitowym i czarnym.</p> <p>14) Rodzaj materiałów wykończeniowych oraz kolorystyka elewacji – tynk, cegła, okładzina ceramiczna w kolorach: białym, kremowym, szarym, brązowym, beżowym, żółtym, drewno w kolorach naturalnych, kamień.</p> <p>15) Ogrodzenia działek budowlanych od strony dróg wewnętrznych należy kształtować do maksymalnej wysokości 1,8 m od poziomu terenu, w formie konstrukcji ażurowych, z wykluczeniem stosowania w wypełnieniach przęseł ogrodzenia materiałów betonowych i żelbetowych.</p> <p>16) Dla istniejącej zabudowy jednorodzinnej, usługowej, rekreacji indywidualnej i gospodarczej dopuszcza się: remont, przebudowę, nadbudowę i rozbudowę oraz rozbiórkę i odbudowę w rozumieniu przepisów budowlanych, zgodnie z warunkami ustalonymi w planie dla nowej zabudowy.</p> <p>17) Warunki sytuowania i rozmieszczenia reklam:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>ustala się układ nośników o powierzchni nie przekraczającej 1,5 m<sup>2</sup>, prostopadle do osi drogi w pasach terenu pomiędzy liniami rozgraniczającymi drogi wewnętrznych, a linią zabudowy,</li> <li>zakaz umieszczania na ogrodzeniach i elewacjach budynków reklam, o powierzchni przekraczającej 2 m<sup>2</sup>,</li> <li>dopuszcza się umieszczenie na budynku po jednym szyldzie na jedną firmę.</li> </ol> <p>18) Ustalenia dla miejsc postojowych, jak w § 10 ustęp 2.</p>
2U, 3U	<p>1) Przeznaczenie podstawowe: zabudowa usługowa, w tym: usługi użyteczności publicznej, obsługa ruchu turystycznego, usługi gastronomii i handlu</p> <p>2) Przeznaczenie uzupełniające: zieleń urządzona, , zabudowa gospodarcza i garażowa.</p> <p>3) Dopuszcza się na lokalizację robót budowlanych, w tym budowy:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>sieci i urządzeń infrastruktury technicznej związanej z obsługą terenu,</li> <li>dróg dojazdowych, miejsc postojowych, niezbędnych do obsługi w/w terenów,</li> <li>ciągów pieszych i rowerowych,</li> <li>obiektów małej architektury</li> <li>ogrodzeń.</li> </ol>



	<ol style="list-style-type: none"> <li>4) Minimalny wskaźnik intensywności zabudowy działki budowlanej usta się w wielkości 0,03.</li> <li>5) Maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy działki budowlanej ustala się w wielkości 0,7.</li> <li>6) Maksymalną powierzchnię zabudowy w stosunku do powierzchni działki ustala się w wielkości 40%.</li> <li>7) Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki ustala się w wielkości 50%.</li> <li>8) Wysokość zabudowy do trzech kondygnacji nadziemnych, nie więcej niż 10 m.</li> <li>9) Wysokość zabudowy gospodarczej i garażowej – jedna kondygnacja nadziemna, nie więcej niż 6 m.</li> <li>10) Zadaszenia zabudowy należy kształtować w formie dachów dwuspadowych lub wielospadowych o kącie nachylenia połaci dachowych do płaszczyzny przekroju poziomego budynku w przedziale 15°-45°.</li> <li>11) Ustala się możliwość realizacji poddasza użytkowego w ostatniej kondygnacji</li> <li>12) Rodzaj i kolorystyka dachu – dachówka ceramiczna, bitumiczna, blacho dachówka lub materiały dachówkopodobne w kolorach: czerwonym, pomarańczowym i brązowym, zbliżonych do koloru tradycyjnej dachówki oraz grafitowym i czarnym.</li> <li>13) Rodzaj materiałów wykończeniowych oraz kolorystyka elewacji – tynk, cegła, okładzina ceramiczna w kolorach: białym, kremowym, szarym, brązowym, beżowym, żółtym, drewno w kolorach naturalnych, kamień.</li> <li>14) Ogrodzenia działek budowlanych od strony dróg publicznych i wewnętrznych należy kształtować do maksymalnej wysokości 1,8 m od poziomu terenu, w formie konstrukcji ażurowych, z wykluczeniem stosowania w wypełnieniach przęseł ogrodzenia materiałów betonowych i żelbetowych.</li> <li>15) Dla istniejącej zabudowy dopuszcza się: remont, przebudowę, nadbudowę i rozbudowę oraz rozbiórkę i odbudowę w rozumieniu przepisów budowlanych, zgodnie z warunkami ustalonymi w planie dla nowej zabudowy.</li> <li>16) Warunki sytuowania i rozmieszczenia reklam:       <ol style="list-style-type: none"> <li>a) ustala się układ nośników o powierzchni nie przekraczającej 1,5 m<sup>2</sup>, prostopadle do osi drogi w pasach terenu pomiędzy liniami rozgraniczającymi drogi publiczne i wewnętrzne, a linią zabudowy,</li> <li>b) zakaz umieszczania na ogrodzeniach i elewacjach budynków reklam, o powierzchni przekraczającej 2 m<sup>2</sup>, ,</li> <li>c) dopuszcza się umieszczenie na budynku po jednym szyldzie na jedną firmę.</li> </ol> </li> <li>17) Ustalenia dla miejsc postojowych, jak w § 10 ustęp 2.</li> </ol>
1US	<ol style="list-style-type: none"> <li>1) Przeznaczenie podstawowe: usługi sportu i rekreacji</li> <li>2) Przeznaczenie uzupełniające: zieleń urządzona, parkingi.</li> <li>3) Na oznaczonym terenie ustala się możliwość lokalizacji budynków, budowli i obiektów związanych z usługami kultury, usługami sportu i rekreacji.</li> <li>4) Miejsca parkingowe i zespoły parkingowe należy realizować w formie parkingów</li> </ol>

	<p>zielonych (przerastających)</p> <p>5) Dopuszcza się na lokalizację robót budowlanych, w tym budowy:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>objektów sportowych, takich jak: boiska, bieżnie itp.,</li> <li>ciągów pieszych i tras rowerowych,</li> <li>budowli i obiektów małej architektury w rozumieniu przepisów budowlanych,</li> <li>dróg dojazdowych, miejsc postojowych, niezbędnych do obsługi w/w terenów</li> <li>sieci i urządzeń infrastruktury technicznej związanej z obsługą terenu,</li> <li>ogrodzeń.</li> </ol> <p>6) Minimalnego i maksymalnego wskaźnika intensywności nie ustala się.</p> <p>7) Maksymalną powierzchnię zabudowy w stosunku do powierzchni działki ustala się w wielkości 25%.</p> <p>8) Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki ustala się w wielkości 70%.</p> <p>9) Ogrodzenia działek budowlanych od strony dróg wewnętrznych należy kształtować do maksymalnej wysokości 1,8 m od poziomu terenu, w formie konstrukcji ażurowych, z wykluczeniem stosowania w wypełnieniach przęseł ogrodzenia materiałów betonowych i żelbetowych.</p> <p>10) Ustalenia dla miejsc postojowych, jak w § 10 ustęp 2.</p>
1ZP, 2ZP	<p>1) Przeznaczenie podstawowe: zieleń parkowa.</p> <p>2) Nie zezwala się na zabudowę terenu obiektami budowlanymi oraz prowadzenia innych robót budowlanych za wyjątkiem:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>prac związanych z zachowaniem i rewitalizacją terenu,</li> <li>sieci uzbrojenia terenu i urządzeń infrastruktury technicznej,</li> <li>ciągów spacerowych,</li> <li>ścieżek rowerowych,</li> <li>objektów małej architektury i innych elementów urządzenia terenu wynikających z funkcji przeznaczenia terenu.</li> </ol> <p>3) W zależności od potrzeb należy dokonywać uzupełnień zieleni niskiej, średniej i wysokiej.</p>
1ZI	<p>1) Przeznaczenie podstawowe: zieleń izolacyjna.</p> <p>2) Ustala się zakaz zabudowy terenu obiektami budowlanymi oraz prowadzenia innych robót budowlanych, za wyjątkiem:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>sieci uzbrojenia terenu i urządzeń infrastruktury technicznej,</li> <li>ciągów spacerowych i rowerowych,</li> <li>objektów małej architektury,</li> <li>dojazdów do nieruchomości.</li> </ol>
1WS, 2WS	<p>1) Przeznaczenie podstawowe: wody powierzchniowe śródlądowe</p> <p>2) Dopuszcza się regulację, umocnienie brzegów.</p> <p>3) Dopuszcza się pogłębienie zbiorników.</p> <p>4) Ustala się zakaz zabudowy terenu obiektami budowlanymi oraz prowadzenia innych robót budowlanych, za wyjątkiem pomostów i obiektów małej architektury (w tym ogrodzeń).</p> <p>5) Na przedmiotowym terenie mają zastosowanie przepisy odrębne dotyczące wód.</p>

2. Nieustalone w planie warunki zabudowy i zagospodarowania terenu regulują (odpowiednio) właściwe przepisy budowlane.
3. W granicach planu ustala się zakaz lokalizacji budynków, budowli przeznaczonych na pobyt ludzi oraz nasadzeń i zadrzewień w pasie terenu o szerokości 11m, tj. po 5,5m w obie strony od osi linii średniego napięcia 15kV, oznaczonym na rysunku planu jako strefa ochronna od linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15kV.
4. Ustala się obowiązek udostępniania linii elektroenergetycznych gestorowi sieci w celach eksploatacyjnych i remontowych w rozumieniu przepisów budowlanych.
5. Zezwala się na przebudowę istniejących linii napowietrznych i kablowych na podstawie właściwych przepisów odrębnych.
6. W przypadku przebudowy, skablowania linii średniego napięcia i poprowadzenia ich w terenach dróg publicznych oraz na terenach nowoprojektowanych i istniejących dróg wewnętrznych, przestają obowiązywać ustalenia planu z § 8 ust. 3.

#### § 9. Ustalenia dotyczące zasad podziału terenu na działki budowlane.

1. W granicach planu podział terenu na działki budowlane powinien spełniać warunki określone dla działki budowlanej przepisami art. 2 pkt 12 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wraz z ustaleniami i rysunkiem planu.
2. Dla nowowydzielanych działek pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i mieszkaniowo – usługową ustala się minimalną powierzchnię działki budowlanej w wysokości 1000 m<sup>2</sup>.
3. Dla nowowydzielanych działek pod zabudowę usługową ustala się minimalną powierzchnię działki budowlanej w wysokości 600 m<sup>2</sup>.

#### § 10. Ustalenia dotyczące zasad budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.

##### 1. Drogi i ciągi piesze.

Oznaczenia terenu	Funkcja komunikacyjna	Szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających
6KDW	Drogi wewnętrzne (ciągi pieszo-jezdne)	min. 15 m lub w jak w istniejących liniach rozgraniczających
2KDW, 7KDW, 9KDW	Drogi wewnętrzne (ciągi pieszo-jezdne)	min. 12 m lub w jak w istniejących liniach rozgraniczających
3KDW, 10KDW	Drogi wewnętrzne (ciągi pieszo-jezdne)	min. 10 m lub w jak w istniejących liniach rozgraniczających
1KDW, 4KDW, 5KDW, 8KDW, 11KDW	Drogi wewnętrzne (ciągi pieszo-jezdne)	min. 8 m lub w jak w istniejących liniach rozgraniczających
1CP	Ciągi piesze	min. 5 m lub w jak w istniejących liniach rozgraniczających

##### 2. Miejsca postojowe

- a) Ustala się lokalizację miejsc postojowych dla samochodów na przedmiotowej nieruchomości, do której inwestor ma tytuł prawny, wg niżej ustalonych min. wskaźników:



Rodzaj funkcji	Podstawa odniesienia	Wskaźnik miejsc postojowych
Budynki mieszkalne jednorodzinne	1 lokal mieszkalny	2
Pensjonaty i budynki zamieszkania zbiorowego	10 łózek	6
Restauracje, kawiarnie, bary	100 miejsc konsumpcyjnych	24
Biura, urzędy, poczty, banki	1000m <sup>2</sup> powierzchni użytkowej	30
Budynki oświaty	100 zatrudnionych	30
Inne niż wymienione wyżej budynki usługowe	100 m <sup>2</sup> powierzchni użytkowej	4

- b) Ustala się minimalną ilość miejsc parkingowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi w tym również dla terenów innych niż drogi publiczne, strefy ruchu i zamieszkania.
3. Ustala się obsługę terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami:
- 1MN – za pośrednictwem drogi oznaczonej symbolem 1KDW,
  - 2MN, 3MN – za pośrednictwem dróg oznaczonych symbolami 2KDW i 3KDW,
  - 4MN, 5MN – za pośrednictwem drogi oznaczonej symbolem 5KDW,
  - 6MN – za pośrednictwem drogi oznaczonej symbolem 4KDW,
  - 7MN – za pośrednictwem drogi oznaczonej symbolem 8KDW,
  - 8MN – za pośrednictwem dróg oznaczonych symbolami 7KDW i 8KDW,
  - 9MN, 10MN – za pośrednictwem drogi oznaczonej symbolem 7KDW,
  - 11MN, 12MN – za pośrednictwem dróg oznaczonych symbolami 9KDW i 10KDW,
  - 13MN – za pośrednictwem dróg oznaczonych symbolami 10KDW i 11KDW.
4. Systemy infrastruktury technicznej.
- 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;
  - Zaopatrzenie w wodę na cele bytowe, gospodarcze i przeciwpożarowe należy realizować poprzez przyłączenie do istniejącej oraz nowoprojektowanej sieci wodociągowej. Do czasu realizacji wyżej ww. sieci ustala się możliwość zaopatrzenia w wodę z ujęć indywidualnych.
  - 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.
  - Ustala się odprowadzanie ścieków przez przyłącza do gminnej sieci kanalizacji sanitarnej, z odprowadzeniem do gminnej oczyszczalni ścieków znajdującej się poza granicami planu. Do czasu realizacji wyżej ww. sieci ustala się możliwość odprowadzania ścieków do zbiorników bezodpływowych.
  - Po wybudowaniu sieci wodociągowej i sieci kanalizacji sanitarnej ustala się obowiązek podłączenia budynków do ww. sieci.
  - Ustala się odprowadzenie wód opadowych z dróg i działek budowlanych, przez przyłączenie do wewnętrznej sieci kanalizacji deszczowej, z zachowaniem

wymaganych przepisami prawa wodnego i ochrony środowiska piaskowników i separatorów. Dopuszcza się odprowadzanie wód opadowych na teren nieutwardzony działek budowlanych (alternatywnie dopuszcza się na inne rozwiązania zgodne z warunkami określonymi przepisami prawa wodnego i budowlanego). Wody opadowe z placów utwardzonych należy podczyszczać w piaskownikach i separatorach.

- g) Ustala się nakaz kształtowania powierzchni działek w sposób zabezpieczający sąsiednie tereny przed spływem wód opadowych i roztopowych.
- h) Roboty budowlane oraz lokalizacje sieci wodociągowej, kanalizacji sanitarnej oraz deszczowej należy realizować w liniach rozgraniczających pasów drogowych dróg publicznych, wewnętrznych i ciągach pieszych. Dopuszcza się lokalizację sieci wodociągowej, kanalizacji sanitarnej oraz deszczowej na terenach oznaczonych symbolami: US, ZP oraz w granicach działek budowlanych z zachowaniem odpowiednich odległości od obiektów budowlanych i urządzeń uzbrojenia terenu.
- i) Zasilanie w energię elektryczną z istniejących lub projektowanych linii kablowych lub napowietrznych 15kV i 0,4kV. Dopuszcza się uzupełnienie zasilania w energię elektryczną o energię wytworzoną z ogniw fotowoltaicznych.
- j) Ustala się w robotach budowlanych sieci elektroenergetycznych SN i nn stosowanie linii napowietrznych lub kablowych, a przyłączeń elektroenergetycznych – linii kablowych.
- k) Ustala się możliwość lokalizacji sieci elektroenergetycznych oraz stacji transformatorowych SN/nn w liniach rozgraniczających pasów drogowych dróg publicznych, wewnętrznych i ciągach pieszych. Dopuszcza się lokalizację sieci elektroenergetycznych SN i nn na terenach oznaczonych symbolami: US, ZP oraz w granicach działek budowlanych z zachowaniem odpowiednich odległości od obiektów budowlanych i urządzeń uzbrojenia terenu.
- l) W przypadku kolizji projektowanych obiektów z istniejącymi urządzeniami elektroenergetycznymi należy je przebudować i dostosować do projektowanego zagospodarowania zgodnie z właściwymi obowiązującymi przepisami i normami
- m) Dopuszcza się na dostosowanie istniejących stacji transformatorowych do zwiększonego poboru mocy.
- n) Sieci telekomunikacyjne należy projektować jako podziemne z rozprawdzeniem w liniach rozgraniczających pasów drogowych dróg publicznych, wewnętrznych, ciągach pieszo-jezdnym i ciągach pieszych. Dopuszcza się lokalizację sieci telekomunikacyjnej na terenach oznaczonych symbolem: US, ZP oraz w granicach działek budowlanych z zachowaniem odpowiednich odległości od obiektów budowlanych i urządzeń uzbrojenia terenu. W przypadku kolizji projektowanych obiektów z istniejącymi urządzeniami telekomunikacyjnymi należy je przebudować i dostosować do projektowanego zagospodarowania zgodnie z właściwymi obowiązującymi przepisami i normami.
- o) W zakresie telefonii bezprzewodowej ustala się możliwość realizacji stacji bazowych telefonii komórkowej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

- a) gromadzenie odpadów następuje w miejscach i pojemnikach w granicach nieruchomości w miejscach do tego wyznaczonych,
- b) wywóz odpadów na składowisko odpadów zlokalizowane poza granicami planu.

6. W granicach planu w zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się:
- zaopatrzenie w gaz z indywidualnych zbiorników gazowych lokalizowanych na terenie własnej działki
  - dopuszcza się budowę sieci wysokiego ciśnienia na warunkach określonych właściwymi przepisami jakim powinny odpowiadać sieci gazowe, pod warunkiem, że strefa kontrolowana nowego obiektu, lub jej przebieg nie uniemożliwi zagospodarowania działek budowlanych zgodnie z ich przeznaczeniem i ustaleniami planu,
  - zaopatrzenie działek budowlanych w gaz przewodowy można realizować stosownie do możliwości zasilenia,
  - sieci gazowe średniego ciśnienia i przyłączy gazowych należy projektować jako podziemne z rozprowadzeniem w terenach przeznaczonych pod ciągi komunikacyjne. Dopuszcza się budowę sieci gazowych średniego ciśnienia na innych terenach pod warunkiem, że strefa kontrolowana nowego obiektu, lub jej przebieg nie uniemożliwi zagospodarowania działek budowlanych zgodnie z ich przeznaczeniem i ustaleniami planu
7. W granicach planu w zakresie zaopatrzenia w ciepło ustala się:
- budynki w granicach planu mogą być zaopatrywane w energię cieplną w oparciu o zasilanie: gazem, energią elektryczną, olejem niskosiarkowym, węglem spalonym w piecach niskiemisyjnych lub przez przyłączenie do sieci gazowej, o której mowa w § 9 ust. 5
  - zakazuje się stosowania do celów grzewczych miału, koksu oraz olei ciężkich i przepalonych.
8. W granicach planu nie ustala się inwestycji należących do zadań własnych gminy z zakresu infrastruktury technicznej, o których mowa w przepisach art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

**§ 11.** Ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych.

- W granicach planu nie występują tereny górnicze.
- W granicach planu nie występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią.
- W granicach planu nie występują obszary osuwania się mas ziemnych.
- W granicach planu nie występują tereny chronione z tytułu przepisów o ochronie przyrody.

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

1. W graniach planu ustala się zakaz lokalizowania tymczasowych obiektów budowlanych, w tym przyłączy takich obiektów do sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, z wyjątkiem lokalizacji zapleczy budowy w rozumieniu właściwych przepisów budowlanych.



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

Oznaczenie terenu	Stawka w %
1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN, 11MN, 12MN, 13MN	30
1MN/U, 2MN/U, 3MN/U	30
1U, 2U, 3U	30
1US	30
1ZP, 2ZP	30
1ZI	30
1WS, 2WS	30
1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW, 5KDW, 6KDW, 7 KDW, 8KDW, 9KDW, 10KDW, 11KDW	30
1CP	30

2. Stawki z tytułu przepisów art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym nie mają zastosowania dla gruntów stanowiących własność gminy.

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

2. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Jezioran.

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

Przewodniczący Rady Miejskiej

Bogusław Wierzbicki

**Uzasadnienie do uchwały Nr XXVII/190/17 Rady Miejskiej Jeziorany  
z dnia 31 marca 2017 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania  
przestrzennego miasta Jeziorany dla terenu położonego w obrębie działki 133/20.**

**Ustalenia planu realizują wymogi wynikające z art. 1 ust. 2-4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016r., poz. 778.), tj.:**

- **wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury** – poprzez ustalenie przeznaczenia terenu w §4, zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego w §5, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu w §8, z uwzględnieniem istniejącego stanu zagospodarowania.
- **walory architektoniczne i krajobrazowe** – przede wszystkim poprzez określenie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu w §8 porządkujących potencjalną zabudowę na przedmiotowym obszarze oraz zachowanie naturalnych zbiorników wodnych i wyznaczenie terenów otwartych.
- **wymagania ochrony przyrody i środowiska, w tym gospodarowania wodami** – plan wprowadza ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, zawierające nakazy, zakazy, dopuszczenia i ograniczenia w zagospodarowaniu terenów wynikające z potrzeb ochrony środowiska, w tym z ustawy – Prawo ochrony środowiska.  
W przedmiotowym planie uregulowano też kwestie zaopatrzenia w wodę, odprowadzania i oczyszczania ścieków oraz odprowadzania wód opadowych z dróg i działek budowlanych.  
W planie wskazano dopuszczalny poziom hałasu dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowy mieszkaniowo-usługowej, zabudowy zamieszkania zbiorowego, zabudowy rekreacyjno-wypoczynkowej.  
W obszarze planu nie występują: prawne formy ochrony przyrody, tereny zagrożone osuwaniem się mas ziemnych, obszary szczególnego zagrożenia powodzią.
- **wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej**  
W obszarze planu nie występują obiekty i tereny podlegające ochronie zgodnie z przepisami odrębnymi o ochronie i opiece nad zabytkami.
- **wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych** – z uwagi na wymóg ochrony zdrowia i bezpieczeństwa ludzi, plan zawiera szereg ustaleń z zakresu ochrony środowiska, m.in. standardy akustyczne dla terenów zabudowy mieszkaniowej, mieszkaniowo-usługowej, zabudowy zamieszkania zbiorowego, zabudowy rekreacyjno-wypoczynkowej. Plan nie wprowadza żadnych ograniczeń uniemożliwiających realizację rozwiązań architektonicznych dla potrzeb osób niepełnosprawnych w tym ilości miejsc parkingowych przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową;
- **walory ekonomiczne przestrzeni** – Plan miejscowy został opracowany zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wraz z przepisami wykonawczymi, dlatego jego treść nie odnosi się bezpośrednio do walorów ekonomicznych terenu, dla którego jest sporządzany. Jednak zapisy zawarte w §8 przedmiotowego projektu dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu mają na uwadze optymalne wykorzystanie walorów ekonomicznych przestrzeni.
- **prawo własności** – ustalenia planu miejscowego wyznaczają granice korzystania z nieruchomości, między innymi poprzez ustalenia co do przeznaczenia terenu, czy zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, parametrów i wskaźników kształtowania

zabudowy oraz zagospodarowania terenu. Ograniczenia w wykonywaniu prawa własności wystąpią w strefie ochronnej od linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15kV,

- **potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa** – nie dotyczy, w obrębie obszaru planu docelowo nie przewiduje się terenów i obiektów spełniających potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa.
- **potrzeby interesu publicznego** – w planie ustalone są teren usługowe i mieszkalno-usługowe na których dopuszcza się realizację usług publicznych (w szczególności 2U i 3U), służących zaspokajaniu potrzeb mieszkańców. Ponadto plan wyznacza tereny zieleni parkowej jako tereny przestrzeni publicznej. W planie wyznaczona jest sieć drogowa zabezpieczająca obsługę przedmiotowego terenu oraz powiązanie go z systemem dróg publicznych. Zgodnie z ustaleniami planu - tereny dróg wewnętrznych i ciągów pieszo-jezdnym przeznaczony są także do realizacji celów związanych z budową oraz utrzymaniem obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej.
- **potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych** – plan wyznacza możliwość, w ramach uzupełniającego sposobu zagospodarowania terenów, realizację sieci, przyłączy i urządzeń infrastruktury technicznej.
- **zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej** – organ sporządzający plan zapewnił udział społeczeństwa w opracowywaniu projektu planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, poprzez ogłoszenie o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego i prognozy oddziaływania na środowisko, umożliwienie składania uwag i wniosków, wyłożenie do publicznego wglądu projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko oraz zorganizowanie publicznej dyskusji nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami.
- **zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych:**  
Uchwałą Nr XVII/150/12 w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Jeziorany dla terenu położonego w obrębie działki 133/20, Rada Miejska w Jezioranach podjęła dnia 27 czerwca 2012 r. Następnie zgodnie z art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o *planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* Burmistrz Miasta Jeziorany kolejno:
  - ogłosił w miejscowej prasie oraz przez obwieszczenie o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzenia ww. planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, określając formę, miejsce i termin składania wniosków do planu,
  - zawiadomił na piśmie o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzenia ww. planu miejscowego oraz prognozy oddziaływania na środowisko instytucje i organy właściwe do uzgadniania i opiniowania planu,
  - wystąpił do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska i Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego o uzgodnienie zakresu i stopnia szczegółowości informacji koniecznych do ujęcia w prognozie oddziaływania na środowisko,
  - rozpatrzył złożone wnioski,
  - sporządził projekt planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko,
  - sporządził prognozę skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego,
  - uzyskał wymagane ustawą opinie i uzgodnienia projektu planu oraz prognozy oddziaływania na środowisko,
  - wprowadził zmiany wynikające z uzyskanych opinii i dokonanych uzgodnień,



- ogłosił o wyłożeniu projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu na co najmniej 7 dni przed dniem wyłożenia i wyłożył ten projekt wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu w okresie od 01 września 2015 r. do 30 września 2015 r. oraz w dniu 17 września 2015 r. zorganizował dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami,
- wyznaczył termin do 21 października 2015 r., w którym osoby fizyczne i prawne oraz jednostki organizacyjne nie posiadające osobowości prawnej mogły wnieść uwagi dotyczące projektu planu i prognozy oddziaływania na środowisko. Podczas wyłożenia do publicznego wglądu projektu planu miejscowego nie wpłynęły uwagi do planu.

Tym samym zostały zakończone prace związane ze sporządzeniem planu miejscowego oraz skompletowaniem dokumentacji planistycznej;

Ustalając przeznaczenie terenu organ **rozważył interes publiczny i interesy prywatne**, w tym zgłaszane w postaci wniosków do planu, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne. Zaprojektowane rozwiązania planu są zgodne z oczekiwaniami mieszkańców w granicach dopuszczonych ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Jeziorany.

Interes publiczny został uwzględniony poprzez zachowanie terenów zielonych oraz wprowadzenie systemu sieci dróg. Układ dróg wewnętrznych zapewnia nie tylko bezpośrednią obsługę nieruchomości, ale także zabezpieczają możliwość racjonalnego poprowadzenia sieci infrastruktury technicznej.

Ze względu na brak uchwalonej przez Gminę Miejską Jeziorany aktualnej analizy w sprawie oceny aktualności studium i planów miejscowych obowiązujących na terenie gminy Jeziorany, nie przeanalizowano zgodność ustaleń planu z wynikami ww. analizy. Zasadność przystąpienia do opracowywania przedmiotowego planu została potwierdzona poprzez Radę Miejską w Jezioranach, która przyjęła uchwałę Nr XVII/150/12 z dnia 27 czerwca 2012 w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu zagospodarowania przestrzennego miasta Jeziorany dla terenu położonego w obrębie działki 133/20.

Potrzeba sporządzenia niniejszego planu wynika z ustaleń pomiędzy Przewodniczącym Zarządu Powiatu Olsztyńskiego a Burmistrzem Jezioran, Gmina Jeziorany zobowiązała się do przeprowadzenia częściowej zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Jeziorany w obrębie działki 133/20 w mieście Jeziorany i uchwalenia planu zagospodarowania przestrzennego miasta Jeziorany dla terenu położonego w granicach działki 133/20.

Prognoza skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, wykazała, wpływ planu miejscowego na finanse gminy będzie ograniczony, więc skutki finansowe uchwalenia planu pozwalają na jego uchwalenie.

Na podstawie art. 17 pkt 14 ustawy *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* – Burmistrz przedstawia radzie miejskiej projekt planu miejscowego wraz z listą nieuwzględnionych uwag. Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag stanowi załącznik nr 2 do uchwały w sprawie planu.

Przedstawiony do uchwalenia projekt planu powstał po przeprowadzeniu pełnej procedury planistycznej, zgodnie z art. 17 ustawy *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*. Posiada

on niezbędne opinie i uzgodnienia, a jego uchwalenie przyczyni się do lepszego wykorzystania funkcji obszaru oraz zachowania w jego granicach ładu przestrzennego.

Przy przygotowywaniu projektu planu wykorzystano opracowania sporządzone w toku procedury planistycznej, tj.: „Opracowanie ekofizjograficzne”, „Prognozę oddziaływania na środowisko” oraz „Prognozę skutków finansowych uchwalenia planu”, wymagane odpowiednimi przepisami.

Mając na uwadze powyższe, przyjęcie przez Radę Miejską w Jezioranach niniejszej uchwały jest uzasadnione.



Przewodniczący Rady Miejskiej

Bogusław Wierbicki

Załącznik Nr 2  
do uchwały Nr XXVII/190/17  
Rady Miejskiej Jeziorany  
z dnia 31 marca 2017 r.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2016 r. poz. 778 z późn. zm.) Rada Miejska Jeziorany postanawia, co następuje:

1. Do projektu planu nie wniesiono uwag w trybie przepisów art. 18 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
2. W związku z treścią § 10 ust. 8 uchwały, w granicach planu nie występują zadania własne gminy z zakresu infrastruktury technicznej, o których mowa w art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Przewodniczący Rady Miejskiej

Bogusław Wierzbicki

