

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 "Subzbiornik 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.

Przeznaczenie terenu na cele:	
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 3m²,
 - 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"> 1) Przeznaczenie: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna. 2) Na każdej z działek budowlanych ustala się możliwość lokalizacji: <ol style="list-style-type: none"> a) jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego, b) budynku gospodarczego, garażowego oraz obiektów małej architektury, 3) Dopuszcza się realizację garażu w jednej bryle z budynkiem mieszkalnym. 4) Dopuszcza się lokalizację: <ol style="list-style-type: none"> a) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej do obsługi terenu, b) miejsc postojowych, niezbędnych do obsługi terenu, c) dojazdów do nieruchomości, d) ogrodzeń. 5) Minimalny wskaźnik intensywności zabudowy działki budowlanej – 0,02. 6) Maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy działki budowlanej – 0,9. 7) Maksymalną powierzchnię zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej ustala się w wielkości 30%. 8) Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni

	<p>działki budowlanej ustala się w wielkości 50%.</p> <ol style="list-style-type: none"> 9) Powierzchnia zabudowy budynku mieszkalnego: od 90 m² do 200 m². 10) Wysokość zabudowy: do 10 m, przy czym wysokość wolnostojących budynków gospodarczych, garażowych i obiektów małej architektury do 6 m. 11) Wysokość budynków mieszkalnych - do dwóch kondygnacji nadziemnych z drugą w poddaszu użytkowym. 12) Dopuszcza się realizację piwnic. 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. 14) Rodzaj i kolorystyka dachu wysokiego – dachówka ceramiczna, bitumiczna, blachodachówka, gont lub materiały dachówkopodobne w kolorze czerwonym nawiązującym do koloru tradycyjnej dachówki. 15) Rodzaj materiałów wykończeniowych oraz kolorystyka elewacji – tynk, cegła, okładzina ceramiczna w kolorach: białym, ecru, lub jasnym szarym, drewno w kolorach naturalnych, kamień. 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. 17) Dla zabudowy dopuszcza się: remont, przebudowę, nadbudowę, rozbudowę, rozbiórkę, odbudowę w rozumieniu przepisów budowlanych, zgodnie z warunkami ustalonymi w planie. 18) Wskaźnik wyposażenia w miejsca postojowe: min. 2 miejsce postojowe na jeden lokal mieszkalny. 19) Minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej: 1000 m².
<p>1MNU, 2MNU</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1) Przeznaczenie: zabudowa mieszkaniowo-usługowa. 2) W ramach przeznaczenie podstawowego na jednej działce budowlanej: <ol style="list-style-type: none"> a) ustala się lokalizację jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego lub jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego z usługami. b) dopuszcza się lokalizację budynku gospodarczego, garażowego oraz obiektów małej architektury. 3) Dopuszcza się realizację garażu w jednej bryle z budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym lub mieszkalnym jednorodzinnym z usługami. 4) Dopuszcza się lokalizację: <ol style="list-style-type: none"> a) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej do obsługi terenu, b) miejsc postojowych, niezbędnych do obsługi terenu, c) dojazdów do nieruchomości d) ogrodzeń. 5) Minimalny wskaźnik intensywności zabudowy działki budowlanej – 0,02. 6) Maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy działki budowlanej – 0,9. 7) Maksymalną powierzchnię zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej ustala się w wielkości 35%. 8) Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej ustala się w wielkości 40%. 9) Powierzchnia zabudowy jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego: od 90 m² do 200 m². 10) Powierzchnia zabudowy jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego z usługami: do 350 m². 11) Maksymalny udział powierzchni całkowitej usług w budynku mieszkalnym jednorodzinnym z usługami nie może przekroczyć 50% powierzchni całkowitej

	<p>tego budynku.</p> <p>12) Wysokość zabudowy: do 10 m, przy czym wysokość wolnostojących budynków gospodarczych, garażowych i obiektów małej architektury do 6 m.</p> <p>13) Dopuszcza się realizację piwnic.</p> <p>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 części garażowej realizowanej jak w pkt. 3, jednak powierzchnia dachu płaskiego nie może przekraczać 30% powierzchni zabudowy całego budynku.</p> <p>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.</p> <p>16) Rodzaj materiałów wykończeniowych oraz kolorystyka elewacji – tynk, cegła, okładzina ceramiczna w kolorach: białym, ecru, lub jasnym szarym, drewno w kolorach naturalnych, kamień.</p> <p>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.</p> <p>18) Dla zabudowy dopuszcza się: remont, przebudowę, nadbudowę, rozbudowę, rozbiórkę, odbudowę w rozumieniu przepisów budowlanych, zgodnie z warunkami ustalonymi w planie.</p> <p>19) Wskaźnik wyposażenia w miejsca postojowe:</p> <p>a) min. 2 miejsce postojowe na jeden lokal mieszkalny</p> <p>b) min. 3 miejsce postojowe na każde 50 m² powierzchni użytkowej usług.</p> <p>20) Minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej: 1000 m².</p>
1ZP	<p>1) Przeznaczenie: zieleń urządzona.</p> <p>2) Dopuszcza się realizację:</p> <p>a) obiektów małej architektury oraz wiat związanych z obsługą terenu,</p> <p>b) sieci uzbrojenia terenu i urządzeń infrastruktury technicznej do obsługi terenu,</p> <p>c) ciągów spacerowych i rowerowych,</p> <p>d) miejsc parkingowych do obsługi terenu,</p> <p>e) ogrodzeń.</p> <p>3) Ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni terenu w wielkości 70%.</p> <p>4) Ustala się zachowanie istniejącej zieleni wysokiej.</p> <p>5) Ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej w wielkości 20%.</p> <p>6) Ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy wiaty w wielkości do 50 m².</p> <p>7) Wysokość zabudowy: do 4 m.</p> <p>8) Zakazuje się zabudowy budynkami.</p>
1KDD, 2KDD	<p>1) Przeznaczenie: drogi publiczne klasy dojazdowej.</p> <p>2) W ramach przeznaczenia podstawowego dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej, chodników oraz ścieżek rowerowych, o ile nie narusza to przepisów odrębnych;</p> <p>3) Zasady użytkowania i zagospodarowania terenów elementarnych:</p> <p>a) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających: min 10 m zgodnie z rysunkiem planu,</p> <p>b) ustala się zasady zagospodarowania terenów elementarnych zgodnie z przepisami odrębnymi.</p>
1KDW, 2KDW,	<p>1) Przeznaczenie: drogi wewnętrzne.</p> <p>2) W ramach przeznaczenia podstawowego dopuszcza się lokalizację</p>

3KDW, 4KDW, 5KDW, 6KDW, 7KDW, 8KDW, 9KDW	<p>infrastruktury technicznej, chodników oraz ścieżek rowerowych, o ile nie narusza to przepisów odrębnych.</p> <p>3) Zasady użytkowania i zagospodarowania terenów elementarnych:</p> <p>a) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających: zmienna w rejonie skrzyżowań, min. 6 m zgodnie z rysunkiem planu,</p> <p>b) ustala się zasady zagospodarowania terenów elementarnych zgodnie z przepisami odrębnymi.</p>
1CP	<p>1) Przeznaczenie: ciągi piesze.</p> <p>2) W ramach przeznaczenia podstawowego dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej, chodników oraz ścieżek rowerowych, realizowanych jeżeli nie narusza to przepisów odrębnych.</p> <p>3) Zasady użytkowania i zagospodarowania terenów elementarnych:</p> <p>a) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających: min. 4 m zgodnie z rysunkiem planu,</p> <p>b) ustala się zasady zagospodarowania terenów elementarnych zgodnie z przepisami odrębnymi.</p>

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 jednorodziną, ustala się minimalną powierzchnię działki w wielkości 1000 m² 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, telekomunikacyjnej, elektroenergetycznej SN i nn i urządzeń elektroenergetycznych SN i nn 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 i niezmienający przeznaczenia terenu.
- 8) Ustala się w robotach budowlanych sieci elektroenergetycznych SN i nn stosowanie linii napowietrznych lub kablowych, a przyłączy 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 1KDD i 2KDD, 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 "Subzbiornik 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

Bogusław Wierzbicki



**Uzasadnienie do uchwały Nr XII/109/20 Rady Miejskiej Jeziorany z dnia 28 lutego 2020 r.
w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Jeziorany
dla terenu położonego w rejonie ul. Parchimowicza i ul. Barczewskiej.**

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 2018 r., poz. 1945 z późn. zm.),
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.
- **wymagania ochrony przyrody i środowiska, w tym gospodarowania wodami** – plan wprowadza ustalenia w tym zakresie w §7.
W obszarze planu nie występują prawne formy ochrony przyrody, tereny zagrożone osuwaniem się mas ziemnych oraz tereny narażone na niebezpieczeństwo powodzi.
W przedmiotowym planie uregulowano kwestie zaopatrzenia w wodę, odprowadzania i oczyszczania ścieków oraz odprowadzania wód opadowych z dróg i działek budowlanych.
- **wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej** W granicach planu nie występują obiekty objęte ochroną konserwatorską na podstawie przepisów odrębnych.
- **wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych** – 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 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.
- **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 nie wyznacza się terenów przestrzeni publicznych.
- **potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych** – plan dopuszcza realizację, w ramach poszczególnych przeznaczeń terenów, realizację sieci 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 IV/29/19 o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Jeziorany dla terenu położonego w rejonie ul. Parchimowicza i ul. Barczewskiej, Rada Miejska Jeziorany podjęła dnia 26 lutego 2019 r. Następnie zgodnie z art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* Burmistrz Jezioran 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,
- wyłożył projekt planu wraz prognozą do publicznego wglądu – wpłynęła jedna uwaga, która została uwzględniona,
- ponownie wyłożył projekt planu wraz z prognozą do publicznego wglądu – wpłynęła jedna uwaga, która została uwzględniona.

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 i gminy Jeziorany.

Układ dróg publicznych i wewnętrznych zapewnia nie tylko bezpośrednią obsługę nieruchomości, ale także zabezpieczają możliwość racjonalnego poprowadzenia sieci infrastruktury technicznej.

Ze względu na brak uchwalonej przez Radę Miejską Jeziorany aktualnej analizy w sprawie oceny aktualności studium i planów miejscowych obowiązujących na terenie miasta i gminy Jeziorany nie przeanalizowano zgodności ustaleń planu z wynikami ww. analizy. Niemniej jednak plan sporządzany jest na podstawie aktualnego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Jeziorany.

Prognoza skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, wykazała, że wpływ planu miejscowego na finanse gminy będzie ograniczony, pozytywny wpływ na budżet Gminy.

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 uchwalenia 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 Jeziorany niniejszej uchwały jest uzasadnione.

Przewodniczący Rady Miejskiej

Bogusław Wierzbicki

