

**UCHWAŁA Nr XVII/149/20
RADY MIEJSKIEJ W JEZIORANACH**

z dnia 27 października 2020 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Jeziorany dla terenów położonych: w rejonie ul. Kasztanowej, w rejonie ul. Kościuszki, w rejonie ul. Krótkiej i rzeki Symsarny, w rejonie ul. Kajki

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2020 r. poz. 713 z późn. zm.) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2020r. poz. 293 z późn. zm.) Rada Miejska Jeziorany, uchwala co następuje:

Rozdział 1

Przepisy ogólne

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Jeziorany dla terenów położonych: w rejonie ul. Kasztanowej, w rejonie ul. Kościuszki, w rejonie ul. Krótkiej i rzeki Symsarny, w rejonie ul. Kajki, zwany dalej „planem”, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń zmiany Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta i Gminy Jeziorany, przyjętego uchwałą Nr IV/27/19 Rady Miejskiej Jeziorany z dnia 26 lutego 2019 r.

2. Ustalenia planu stanowią treść niniejszej uchwały.

§ 2. 1. Granice planu określa uchwała Nr XI/97/19 Rady Miejskiej Jeziorany z dnia 20 grudnia 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Jeziorany dla terenów położonych: w rejonie ul. Kasztanowej, w rejonie ul. Kościuszki, w rejonie ul. Krótkiej i rzeki Symsarny, w rejonie ul. Kajki.

2. Plan stanowi w części zmianę miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Jeziorany przyjętego uchwałą nr XVIII/144/96 Rady Miejskiej w Jezioranach z dnia 20 września 1996 r.
3. Rysunek planu, sporządzony na mapie zasadniczej w skali 1:1000, stanowi załączniki Nr 1, 2 i 3 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) granic strefy ochrony konserwatorskiej układów urbanistycznych i obiektów o wartościach kulturowych;
 - 5) alei drzew;
 - 6) oznaczeń przeznaczenia terenów elementarnych wyrażonych symbolem cyfrowo - literowym.
4. Oznaczenia wynikające z przepisów odrębnych:
 - 1) Obszar w granicach planu położony jest w całości na terenie Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 205 „Subzbiornik Warmia”;
 - 2) pas ochrony funkcyjnej od linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15 kV;
 - 3) granica strefy 50 m od cmentarza.
5. Pozostałe oznaczenia na rysunku planu (załączniki nr 1, 2 i 3), niewymienione w ust. 3 i 4 mają charakter informacyjny.

6. Rozstrzygnięcia wymagane przepisami art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym zawiera załącznik Nr 4 do uchwały.
7. 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 oraz przestrzeni publicznych.
8. W trakcie opracowania planu w planie zagospodarowania przestrzennego województwa nie wskazano krajobrazów priorytetowych oraz nie wykonano audytu krajobrazowego.

§ 3. Objaśnienie określeń użytych w uchwale.

1. Ustala się następującą interpretację użytych pojęć w niniejszej uchwale:
 - 1) teren – obszar o określonym przeznaczeniu lub o odrębnych zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi;
 - 2) linia rozgraniczająca – wyznaczona na rysunku planu linia, której oś określa przebieg granicy pomiędzy terenami o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
 - 3) nieprzekraczalna linia zabudowy – najmniejsza dopuszczalna odległość sytuowania ściany budynku od linii rozgraniczającej tereny 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;
 - 4) powierzchnia biologicznie czynna – należy przez to rozumieć powierzchnie terenu biologicznie czynnego w rozumieniu przepisów odrębnych;
 - 5) dach płaski – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci nad główną bryłą budynku do 12°;
 - 6) uciążliwości – zjawiska fizyczne lub stany powodujące przekroczenie zasad współzycia społecznego, a także standardów jakości środowiska zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 2 Ustalenia ogólne

§ 4. Ustalenia dotyczące przeznaczenia terenów.

1.

Przeznaczenie terenu na cele:	
MN/U	zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej
MN	zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
MWn	zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej o niskiej intensywności
U	zabudowy usługowej
ZN	zieleni nieurządzonej
ZU	zieleni urządzonej
WS	wód powierzchniowych śródlądowych
IT	infrastruktury technicznej
KDW	dróg wewnętrznych
KDJ	ciągów pieszo-jezdnych
KP	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, zgodnie z przepisami szczegółowymi planu dotyczącymi terenów elementarnych oraz zgodnie z przepisami odrębnymi.
3. Ustala się zakaz stosowania jaskrawej kolorystyki elewacji i dachów budynków.
4. Warunki sytuowania i rozmieszczenia reklam:
 - 1) zakazuje się sytuowania i rozmieszczania reklam, tablic reklamowych, urządzeń reklamowych i szyldów na terenach oznaczonych symbolami: ZN, ZU, WS i KP;
 - 2) zakazuje się stosowania reklam, tablic reklamowych, urządzeń reklamowych i szyldów emitujących pulsacyjne światło;
 - 3) zakazuje się stosowania reklam o powierzchni większej niż 3 m²,
 - 4) maksymalna wysokość nośnika reklamowego to 4 m.

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

1. W granicach planu występuje część strefy „B” ochrony konserwatorskiej układów urbanistycznych i obiektów o wartościach kulturowych – tereny dawnych przedmieść. W granicach ww. strefy obowiązuje zachowanie historycznego układu ulic i placów, historycznych podziałów parcelacyjnych oraz historycznej skali zabudowy. W wyznaczonej strefie zagospodarowanie terenu, prowadzenie badań i robót budowlanych oraz podejmowanie innych działań odbywa się na zasadach określonych w niniejszej uchwale oraz w przepisach odrębnych dotyczących ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.
2. W granicach planu nie występują obiekty wpisane do ewidencji oraz rejestru zabytków.

§ 7. Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska i przyrody.

1. Obszar planu znajduje poza prawnymi formami ochrony przyrody.
2. Aleję drzew wskazaną na załączniku nr 2 wskazuje się do zachowania i ochrony.
3. W granicach planu wskazuje się maksymalne poziomy hałasu o których mowa w przepisach prawa ochrony środowiska, dla terenów oznaczonych symbolami:
 - 1) MN/U – jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych;
 - 2) MN – jak dla terenów pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną;
 - 3) MWn – jak dla terenów pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną;
 - 4) U – jak dla terenów pod zabudowę usługową.
4. W granicach planu należy dążyć do zachowania istniejących zadrzewień oraz wkomponowania zieleni w sposób zagospodarowania terenów.
5. Ewentualną wycinkę drzew i zadrzewień należy prowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi w miejscach niezbędnych do lokalizacji zabudowy, terenów komunikacji określonej planem oraz niezbędnej infrastruktury towarzyszącej.
6. Ustala się, by uciążliwości generowane przez użytkowanie nieruchomości, zawierały się w granicach, do których inwestor posiada tytuł prawny.

7. 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.
8. Ustala się zastosowanie rozwiązań technicznych i technologicznych niepowodujących zagrożeń dla środowiska wodnego i mogących doprowadzić do skażenia wód podziemnych.
9. 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;
 - 4) inwestycji mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz inwestycji mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko za wyjątkiem inwestycji celu publicznego.
10. Tereny w granicach planu położone są w całości w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 205 "Subzbiornik Warmia".

Rozdział 3 Ustalenia szczegółowe

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

1.

Oznaczenie terenu	Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy
1MN/U	<ol style="list-style-type: none"> 1) przeznaczenie: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i usługowa; 2) funkcję usługową należy realizować w formie usług nieuciążliwych; 3) na każdej z działek budowlanych ustala się możliwość lokalizacji: <ol style="list-style-type: none"> a) jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego lub jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego z częścią usługową, lub jednego budynku usługowego wolnostojącego, lub jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego i jednego budynku usługowego wolnostojącego, b) budynku garażowego, c) budynku gospodarczego; 4) dopuszcza się realizację budynku mieszkalnego jednorodzinnego lub usługowego i budynku garażowego lub gospodarczego w jednej bryle; 5) w przypadku budynku mieszkalnego z częścią usługową nie przesądza się o wielkości udziałów poszczególnych funkcji w budynku; 6) na przedmiotowym terenie adaptuje się istniejący budynek mieszkalny wielorodzinny z możliwością remontu, przebudowy i rozbudowy z zachowaniem wskaźników niniejszej uchwały; 7) dopuszcza się lokalizację: <ol style="list-style-type: none"> a) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej do obsługi terenu, b) obsługi komunikacyjnej, niezbędnej do obsługi terenu, c) obiektów małej architektury, d) ogrodzeń, e) zieleni izolacyjnej; 8) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy działki budowlanej – 0,01;

	<p>9) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy działki budowlanej – 0,9;</p> <p>10) maksymalną powierzchnię zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej ustala się w wielkości 30%;</p> <p>11) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej ustala się w wielkości 50%;</p> <p>12) maksymalna wysokość zabudowy 8 m,</p> <p>13) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych:</p> <p>a) dwie z drugą kondygnacją w poddaszu użytkowym dla budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych i usługowych,</p> <p>b) jedna dla budynków garażowych i gospodarczych;</p> <p>14) zadania budynków należy kształtować w formie dachów dwuspadowych lub wielospadowych o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do płaszczyzny przekroju poziomego budynku w przedziale 25°-45°.</p> <p>15) dopuszczalny rodzaj i kolorystyka dachu – dachówka ceramiczna, bitumiczna, blachodachówka lub materiały dachówkopodobne w kolorach: czerwonym, pomarańczowym lub brązowym, zbliżonych do koloru tradycyjnej dachówki;</p> <p>16) dopuszczalny 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 1,8 m od poziomu terenu, w formie konstrukcji ażurowych, z wykluczeniem stosowania w wypełnieniach siatki drucianej oraz pełnych przęseł ogrodzenia z materiałów betonowych i żelbetowych;</p> <p>18) dla zabudowy dopuszcza się: remont, przebudowę, nadbudowę, rozbudowę, rozbiórkę i odbudowę w rozumieniu przepisów budowlanych;</p> <p>19) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej 700 m²;</p> <p>20) wskaźnik wyposażenia w miejsca postojowe:</p> <p>a) min. 2 miejsca postojowe na 1 lokal mieszkalny,</p> <p>b) min. 2 miejsca postojowe na jeden lokal usługowy;</p> <p>21) ustala się dostęp komunikacyjny z drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem 2KDW;</p>
<p>1MN, 2MN, 3MN, 4MN</p>	<p>1) przeznaczenie: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna</p> <p>2) na każdej z działek budowlanych ustala się możliwość lokalizacji:</p> <p>a) jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego,</p> <p>b) jednego budynku garażowego,</p> <p>c) jednego budynku gospodarczego;</p> <p>3) w graniach terenu 3MN ustala się pas terenu oznaczony na rysunku planu wskazany do nasadzeń zieleni izolacyjnej;</p> <p>4) dopuszcza się realizację budynku mieszkalnego jednorodzinnego i budynku garażowego lub gospodarczego w jednej bryle;</p> <p>5) dopuszcza się lokalizację:</p> <p>a) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej do obsługi terenu,</p> <p>b) obsługi komunikacyjnej, niezbędnej do obsługi terenu,</p> <p>c) zieleni izolacyjnej,</p> <p>d) obiektów małej architektury,</p> <p>e) ogrodzeń;</p> <p>6) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy działki budowlanej – 0,05;</p> <p>7) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy działki budowlanej – 0,75;</p> <p>8) maksymalną powierzchnię zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej ustala się w wielkości 25%;</p> <p>9) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni</p>

	<p>działki budowlanej ustala się w wielkości 60%;</p> <ol style="list-style-type: none"> 10) maksymalna wysokość zabudowy 10 m, w tym: <ol style="list-style-type: none"> a) 10 m dla budynków mieszkalnych, b) 6 m dla budynków garażowych i gospodarczych, c) 6 m dla pozostałych obiektów; 11) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: <ol style="list-style-type: none"> a) dwie z drugą kondygnacją w poddaszu użytkowym dla budynków mieszkalnych, b) jedna dla budynków garażowych i gospodarczych; 12) zadaszenia budynków należy kształtować w formie dachów dwuspadowych lub wielospadowych z wykluczeniem dachów namiotowych. 13) nachylenia głównych połaci dachowych do płaszczyzny przekroju poziomego budynku należy kształtować w przedziale 30°-45°; 14) dopuszcza się lokalizowanie lukarn min. 0,5 m poniżej kalenicy. Szerokość lukarny nie może być większa niż 30% długości głównej kalenicy; 15) na terenie 2MN, 3MN, 4MN dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych ustala się położenie głównych kalenic równoległe do frontu działki; 16) dopuszczalny rodzaj i kolorystyka dachu – dachówka ceramiczna, bitumiczna, blachodachówka lub materiały dachówkopodobne w kolorach: czerwonym, pomarańczowym lub brązowym, zbliżonych do koloru tradycyjnej dachówki. Na terenie 1MN dopuszcza się grafitowy kolor pokrycia dachu; 17) dopuszczalny rodzaj materiałów wykończeniowych oraz kolorystyka elewacji – tynk, cegła, okładzina ceramiczna w kolorach: białym, ecru, lub jasnym szarym, drewno w kolorach naturalnych, kamień; 18) ogrodzenia działek budowlanych od strony dróg należy kształtować do maksymalnej wysokości 1,8 m od poziomu terenu, w formie konstrukcji ażurowych, z wykluczeniem stosowania w wypełnieniach siatki drucianej oraz pełnych przęseł ogrodzenia z materiałów betonowych i żelbetowych; 19) dla zabudowy dopuszcza się: remont, przebudowę, nadbudowę, rozbudowę, rozbiórkę i odbudowę w rozumieniu przepisów budowlanych; 20) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej 1000 m²; 21) ustala się liczbę miejsc postojowych na poziomie min. 2 miejsc na jeden lokal mieszkalny; 22) ustala się dostęp komunikacyjny: <ol style="list-style-type: none"> a) dla terenu oznaczonego symbolem 1MN: z drogi wewnętrznej 1KDW, b) dla terenu oznaczonego symbolem 2MN: z drogi wewnętrznej zlokalizowanej poza granicami planu; c) dla terenu oznaczonego symbolem 3MN i 4MN: z ciągu pieszo-jezdnego 1KDJ,
1MWn	<ol style="list-style-type: none"> 1) przeznaczenie: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna o niskiej intensywności; 2) na każdej z działek budowlanych ustala się możliwość lokalizacji: <ol style="list-style-type: none"> a) jednego budynku mieszkalnego wielorodzinnego, b) budynków gospodarczych i garażowych; 3) dopuszcza się lokalizację: <ol style="list-style-type: none"> a) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej do obsługi terenu, b) obsługi komunikacyjnej, niezbędnej do obsługi terenu, c) obiektów małej architektury, d) ogrodzeń; 4) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy działki budowlanej – 0,05; 5) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy działki budowlanej – 1,2; 6) maksymalną powierzchnię zabudowy w stosunku do powierzchni działki

	<p>budowlanej ustala się w wielkości 30%;</p> <ol style="list-style-type: none"> 7) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej ustala się w wielkości 30%; 8) maksymalna wysokość zabudowy 12 m, w tym: <ol style="list-style-type: none"> a) 12 m dla budynków mieszkalnych, b) 6 m dla budynków garażowych i gospodarczych, c) 6 m dla pozostałych obiektów; 9) liczba kondygnacji nadziemnych: <ol style="list-style-type: none"> a) trzy kondygnacje z trzecią kondygnacją w poddaszu użytkowym dla budynków mieszkalnych, b) jedna dla budynków garażowych i gospodarczych; 10) zadaszenia budynków mieszkalnych należy kształtować w formie dachów dwuspadowych, dopuszcza się dachy naczółkowe, o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do płaszczyzny przekroju poziomego budynku w przedziale 30°-45°; 11) dopuszcza się lokalizowanie lukarn min. 0,5 m poniżej kalenicy. Szerokość lukarny nie może być większa niż 30% długości głównej kalenicy; 12) ustala się położenie głównych kalenic równoległe do frontu działki dla budynków mieszkalnych; 13) ustala się położenie kalenic równoległe lub prostopadle do frontu działki dla budynków gospodarczych i garażowych; 14) dopuszczalny rodzaj i kolorystyka dachu – dachówka ceramiczna, bitumiczna, blachodachówka lub materiały dachówkopodobne w kolorach: czerwonym, , zbliżonych do koloru tradycyjnej dachówki; 15) dopuszczalny 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 1,8 m od poziomu terenu, w formie konstrukcji ażurowych, z wykluczeniem stosowania w wypełnieniach siatki drucianej oraz pełnych przęseł ogrodzenia z materiałów betonowych i żelbetowych; 17) dla zabudowy dopuszcza się: remont, przebudowę, nadbudowę, rozbudowę, rozbiórkę i odbudowę w rozumieniu przepisów budowlanych; 18) ustala się liczbę miejsc postojowych na poziomie min. 2 miejsc na jeden lokal mieszkalny; 19) ustala się dostęp komunikacyjny: z ciągu pieszo-jezdnego oznaczonego symbolem 1KDJ lub z drogi publicznej wojewódzkiej zlokalizowanej poza granicami planu,
1U	<ol style="list-style-type: none"> 1) przeznaczenie: zabudowa usługowa w tym stacja paliw; 2) dopuszcza się lokalizację: <ol style="list-style-type: none"> a) budynków gospodarczych i wiat niezbędnych do obsługi terenu, b) obiektów, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej do obsługi terenu, c) obsługi komunikacyjnej, niezbędnej do obsługi terenu, d) obiektów małej architektury, e) zieleni izolacyjnej f) ogrodzeń; 3) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy działki budowlanej – 0,05; 4) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy działki budowlanej – 0,4; 5) maksymalną powierzchnię zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej ustala się w wielkości 40%; 6) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej ustala się w wielkości 20%;

	<ol style="list-style-type: none"> 7) maksymalna wysokość zabudowy: do 10 m; 8) zadania budynków należy kształtować w formie dachów dwuspadowych o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do płaszczyzny przekroju poziomego budynku w przedziale 15°-45°. Dopuszcza się dachy płaskie. 9) ustala się położenie głównej kalenicy budynku usługowego równoległe do ul. Kajki; 10) dopuszczalny rodzaj i kolorystyka dachu – dachówka ceramiczna, bitumiczna, blachodachówka lub materiały dachówkopodobne w kolorach: czerwonym, pomarańczowym lub brązowym, zbliżonych do koloru tradycyjnej dachówki; 11) dopuszczalny rodzaj materiałów wykończeniowych oraz kolorystyka elewacji – tynk, cegła, okładzina ceramiczna w kolorach: białym, ecru, lub jasnym szarym, drewno w kolorach naturalnych, kamień; 12) dla zabudowy dopuszcza się: remont, przebudowę, nadbudowę, rozbudowę, rozbiórkę i odbudowę w rozumieniu przepisów budowlanych; 13) ustala się liczbę miejsc postojowych na poziomie min. 3 miejsca na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej usług ; 14) ustala się dostęp komunikacyjny z drogi publicznej wojewódzkiej zlokalizowanej poza granicami planu;
1ZN	<ol style="list-style-type: none"> 1) przeznaczenie podstawowe: zieleń nieurządzona; 2) ustala się zakaz zabudowy;
1ZU, 2ZU	<ol style="list-style-type: none"> 1) przeznaczenie podstawowe: zieleń urządzona; 2) w ramach przeznaczenia podstawowego dopuszcza się lokalizację: <ol style="list-style-type: none"> a) infrastruktury technicznej niezbędnej do obsługi terenu lub terenów sąsiednich, b) ciągów pieszych i rowerowych, c) obiektów małej architektury, 3) zakazuje się wznoszenia wiat i obiektów kubaturowych; 4) ustala się maksymalna wysokość obiektów – 6 m; 5) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej w wielkości 75%
1WS	<ol style="list-style-type: none"> 1) przeznaczenie podstawowe: wody powierzchniowe śródlądowe; 2) dopuszcza się lokalizację urządzeń wodnych związanych z rekreacją i retencjonowaniem wody; 3) na przedmiotowym terenie mają zastosowanie przepisy odrębne dotyczące wód powierzchniowych;
1IT	<ol style="list-style-type: none"> 1) przeznaczenie podstawowe: infrastruktura techniczna; 2) w ramach przeznaczenia podstawowego dopuszcza się lokalizację słupów i przewodów elektroenergetycznych oraz infrastruktury towarzyszącej; 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 10%; 4) maksymalna wysokość zabudowy – 30 m; 5) ustala się możliwość realizacji: sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, obsługi komunikacji, dojazdów i dojazdów niezbędnych do obsługi terenu; 6) ustala się dostęp komunikacyjny przez drogę wewnętrzną oznaczoną symbolem 2KDW;
1KDW, 2KDW,	<ol style="list-style-type: none"> 1) przeznaczenie podstawowe: drogi wewnętrzne; 2) w ramach przeznaczenia podstawowego dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej, chodników oraz ścieżek rowerowych, realizowanych jeżeli nie narusza to przepisów odrębnych; 3) zakazuje się wznoszenia obiektów kubaturowych; 4) ustala się maksymalną wysokość obiektów – 6 m; 5) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających, na poziomie:

	a) dla terenu oznaczonego symbolem 1KDW – min. 8 m, b) dla terenu oznaczonego symbolem 2KDW – min. 10 m, 6) ustala się realizację systemu odwodnienia drogi w tym budowę urządzeń zabezpieczających działki przyległe do drogi przed spływem wód opadowych z terenu dróg;
1KDJ	1) przeznaczenie podstawowe: ciąg pieszo-jezdny; 2) w ramach przeznaczenia podstawowego dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej, chodników oraz ścieżek rowerowych, realizowanych jeżeli nie narusza to przepisów odrębnych; 3) zakazuje się wznoszenia obiektów kubaturowych; 4) ustala się maksymalną wysokość obiektów – 6 m; 5) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu, nie mniej niż 7 m 6) ustala się realizację systemu odwodnienia drogi w tym budowę urządzeń zabezpieczających działki przyległe do drogi przed spływem wód opadowych z terenu dróg;
1KP	1) przeznaczenie podstawowe: ciąg pieszy; 2) w ramach przeznaczenia podstawowego dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej, realizowanych jeżeli nie narusza to przepisów odrębnych; 3) ustala się maksymalną wysokość infrastruktury technicznej – 6 m; 4) zakazuje się wznoszenia obiektów kubaturowych; 5) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających min. 6 m.

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 granicach planu występują ww. ograniczenia związane z przebiegiem napowietrznych linii elektroenergetycznych SN 15kV dla której ustalono pas ochrony funkcyjnej o szerokości 11 m zgodnie z rysunkiem planu. Ww. ograniczenia nie będą występowały w przypadku skablowania linii napowietrznych.
3. W granicach planu występują ograniczenia związane z sąsiedztwem cmentarza (zlokalizowanego poza granicami planu). W przypadku lokalizacji nowych obiektów budowlanych należy uwzględnić wymagania w ww. zakresie określone w przepisach odrębnych.

§ 10. Ustalenia dotyczące zasad scalania i podziału nieruchomości.

1. W granicach planu nie ustala się terenów wymagających przeprowadzenie scalenia i podziału w rozumieniu przepisów o gospodarce nieruchomościami.
2. W przypadku rozpoczęcia procedury scalenia i podziału wyznacza się następujące parametry:
 - 1) minimalna powierzchnia działki na terenach oznaczonych symbolami MN/U, MN, MWn – 1000 m²;
 - 2) minimalna szerokość frontu działki - 25 m;
 - 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego od 70° do 110°.

3. Dopuszcza się wydziałanie działek o innych parametrach niż określone w ust. 2 pod lokalizację obsługi komunikacji, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

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

1. Układ zewnętrzny dla terenów w granicach planu przedstawionych na załączniku nr 1 i 2 stanowi droga wojewódzka nr 593 a dla terenów przedstawionych na załączniku nr 3 droga wojewódzka nr 595.
2. Dla terenów w granicach planu ustala się obsługę komunikacyjną oraz powiązanie z zewnętrznym układem komunikacyjnym poprzez układ dróg wewnętrznych oznaczonych symbolami: 1KDW, 2KDW i 1KDJ.
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) 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;
 - 6) gospodarkę odpadami, w tym odpadami niebezpiecznymi i innymi niż niebezpieczne, należy realizować zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 7) 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;
 - 8) roboty budowlane oraz lokalizacje sieci i urządzeń wodociągowych, kanalizacji sanitarnej, elektroenergetycznych i telekomunikacyjnych należy realizować w liniach rozgraniczających dróg wewnętrznych. Dopuszcza się lokalizację sieci wodociągowej, kanalizacji sanitarnej w granicach działek budowlanych o ile nie naruszy to przeznaczenia określonego w planie oraz przepisów odrębnych;
 - 9) ustala się w robotach budowlanych sieci elektroenergetycznych SN i nn stosowanie linii napowietrznych lub kablowych, a przyłączeń elektroenergetycznych – linii kablowych;
 - 10) w granicach planu ustala się możliwość lokalizacji sieci gazowej średniego ciśnienia o maksymalnym ciśnieniu roboczym do 0,5MPa i strefie kontrolowanej 1 m, w liniach rozgraniczających pasów drogowych dróg wewnętrznych oraz w granicach działek budowlanych w sposób nienaruszający podstawowego zagospodarowania terenu z zachowaniem odpowiednich odległości od obiektów budowlanych i urządzeń uzbrojenia terenu oraz zgodnie z przepisami odrębnymi.
 - 11) ustala się możliwość lokalizacji stacji transformatorowych sN/nn w liniach rozgraniczających pasów drogowych dróg wewnętrznych oraz w granicach działek budowlanych w sposób

nienaruszający podstawowego zagospodarowania terenu z zachowaniem odpowiednich odległości od obiektów budowlanych i urządzeń uzbrojenia terenu oraz zgodnie z przepisami odrębnymi;

- 12) dopuszcza się uzupełnienie zasilania w energię elektryczną wytwarzaną ze źródeł odnawialnych, przez urządzenia o mocy do 100kW, z zastrzeżeniem §7 ust. 9.

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

1. W planie nie wyznacza się lokalizacji inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym i ponadlokalnym, o których mowa w przepisach art. 2 pkt 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 13. Ustalenia dotyczące tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

1. W granicach planu nie ustala się tymczasowego zagospodarowania terenu.

§ 14. W granicach planu nie ustala się zadań własnych gminy z zakresu infrastruktury technicznej, o których mowa w art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Rozdział 4

Przepisy końcowe

§ 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 30%.

§ 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