

**Uchwała Nr XXVII/232/21
Rady Miejskiej w Jezioranach
z dnia 26 listopada 2021 r.**

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Jeziorany dla terenu położonego w rejonie ul. Sienkiewicza i ul. Wolności

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2021 r. poz. 735 z późn. zm.) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2021r. poz. 741 z późn. zm.) Rada Miejska Jeziorany, uchwala co następuje:

Rozdział 1

Przepisy ogólne

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Jeziorany dla terenu położonego w rejonie ul. Sienkiewicza i ul. Wolności 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 XV/137/20 Rady Miejskiej Jeziorany z dnia 27.08.2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Jeziorany dla terenu położonego w rejonie ul. Sienkiewicza i ul. Wolności.

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) granic administracyjnych miasta;
 - 5) oznaczeń przeznaczenia terenów elementarnych wyrażonych symbolem cyfrowo - literowym.
3. Oznaczenia wynikające z przepisów odrębnych:
 - 1) Obszar w granicach planu położony jest w całości na terenie Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 205 „Subzbiornik Warmia”;
4. Pozostałe oznaczenia na rysunku planu, niewymienione 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. Dane przestrzenne dla niniejszego planu miejscowego, wymagane przepisami art. 67a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym zawiera załącznik Nr 3 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) Wysokości zabudowy – w stosunku do budynków należy przez to rozumieć wysokość budynku zgodnie z przepisami odrębnymi, a w stosunku do innych niż budynki obiektów budowlanych – stanowi zewnętrzny, pionowy gabaryt, mierzony od poziomu gruntu do najwyższego punktu lub najwyższej krawędzi obiektu budowlanego. W przypadku lokalizacji innego niż budynek obiektu budowlanego na nierównym terenie, poziom gruntu należy wyznaczać jako średnią z wartości warstwicy terenu w obrębie posadowienia obiektu.
- 6) Uciążliwości – zjawiska fizyczne lub stany powodujące przekroczenie zasad współżycia 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	zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
MW	zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami
KDL	dróg publicznych klasy lokalnej
KDW	dróg wewnętrznych
IT	Infrastruktury technicznej

§ 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 stosowania reklam, tablic reklamowych, urządzeń reklamowych i szyldów emitujących pulsacyjne światło;

- 2) zakazuje się stosowania reklam o powierzchni większej niż 3 m²,
- 3) maksymalna wysokość nośnika reklamowego to 4 m.

§ 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. Obszar planu znajduje poza prawnymi formami ochrony przyrody.
2. W granicach planu wskazuje się maksymalne poziomy hałasu o których mowa w przepisach prawa ochrony środowiska, dla terenów oznaczonych symbolami MN – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz dla terenów oznaczonych symbolem MW – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i mieszkaniowo-usługowej .
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. W granicach planu należy dążyć do zachowania istniejących zadrzewień oraz wkomponowania zieleni w sposób zagospodarowania terenów.
7. 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.
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, 2MN	<ol style="list-style-type: none"> 1) Przeznaczenie: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna 2) Na terenie 1MN na każdej z działek budowlanych ustala się możliwość lokalizacji: <ol style="list-style-type: none"> a) jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego lub jednego budynku w zabudowie bliźniaczej (dwa segmenty), b) jednego budynku garażowego na każdy lokal mieszkalny, c) jednego budynku gospodarczego na każdy lokal mieszkalny; 3) Na terenie 2MN na każdej z działek budowlanych ustala się możliwość lokalizacji: <ol style="list-style-type: none"> a) jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego, b) jednego budynku garażowego, c) jednego budynku gospodarczego; 4) Dopuszcza się realizację budynku mieszkalnego jednorodzinnego i budynku garażowego lub gospodarczego w jednej bryle; 5) 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) zieleni izolacyjnej i urządzonej, d) obiektów małej architektury, e) ogrodzeń; 6) Minimalny wskaźnik intensywności zabudowy działki budowlanej – 0,05; 7) Maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy działki budowlanej – 0,75; 8) Maksymalną powierzchnię zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej ustala się w wielkości 25%; 9) Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej ustala się w wielkości 60%; 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) Dopuszczalny rodzaj i kolorystyka dachu – dachówka ceramiczna, bitumiczna, blacho dachówka, blacha na rąbek lub materiały dachówkopodobne w kolorach: czerwonym, pomarańczowym lub brązowym, zbliżonych do koloru

	<p>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 1000 m²;</p> <p>20) Ustala się liczbę miejsc postojowych na poziomie min. 2 miejsc na jeden lokal mieszkalny;</p>
1MW	<p>1) Przeznaczenie: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna z usługami.</p> <p>2) Ustala się możliwość lokalizacji:</p> <p>a) budynków mieszkalnych wielorodzinnych,</p> <p>b) budynków mieszkalnych wielorodzinnych z usługami realizowanymi w parterach tych budynków,</p> <p>c) garaży w kondygnacjach podziemnych budynków.</p> <p>3) Ustala się zakaz lokalizacji zabudowy usługowej o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m².</p> <p>4) Dopuszcza się lokalizację:</p> <p>a) obiektów małej architektury,</p> <p>b) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej do obsługi przedmiotowych terenów,</p> <p>c) miejsc postojowych, niezbędnych do obsługi przedmiotowych terenów,</p> <p>d) dojazdów do nieruchomości,</p> <p>e) ciągów pieszych i rowerowych,</p> <p>5) Minimalny wskaźnik intensywności zabudowy działki budowlanej – 0,1.</p> <p>6) Maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy działki budowlanej – 2,5</p> <p>7) Maksymalną powierzchnię zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej ustala się w wielkości 50%.</p> <p>8) Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej ustala się w wielkości 30%.</p> <p>9) Wysokość budynków mieszkalnych wielorodzinnych: nie więcej niż 15 m.</p> <p>10) Wysokość zabudowy nie wymienionej powyżej – nie więcej niż 5 m.</p> <p>11) Liczba kondygnacji budynków wielorodzinnych: od trzech do czterech kondygnacji nadziemnych z ostatnią w poddaszu użytkowym.</p> <p>12) Zadaszenia budynków należy kształtować w formie dachów dwu- lub wielospadowych o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do płaszczyzny przekroju poziomego budynku w przedziale 30°-45°.</p> <p>13) Rodzaj i kolorystyka dachu – dachówka ceramiczna, bitumiczna, blacho dachówka lub materiały dachówkopodobne w kolorach: czerwonym, pomarańczowym lub brązowym, zbliżonych do koloru tradycyjnej dachówki.</p> <p>14) Rodzaj materiałów wykończeniowych oraz kolorystyka elewacji – tynk, cegła, okładzina ceramiczna w kolorach: białym, kremowym, lub w odcieniach żółtego, szarego, drewno w kolorach naturalnych, kamień.</p> <p>15) Zakazuje się grodzienia nieruchomości.</p> <p>16) Min. powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 1000 m².</p>
1KDL	<p>1) Przeznaczenie: drogi publiczne klasy lokalnej;</p> <p>2) W ramach przeznaczenia podstawowego dopuszcza się lokalizację</p>

	<p>infrastruktury technicznej, chodników oraz ścieżek rowerowych, realizowanych jeżeli nie narusza to przepisów odrębnych;</p> <p>3) Ustala się szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu, min. 8 m,</p> <p>4) Ustala się realizację systemu odwodnienia drogi w tym budowę urządzeń zabezpieczających działki przyległe do drogi przed spływem wód opadowych z terenu dróg;</p>
1KDW, 2KDW	<p>1) Przeznaczenie: drogi wewnętrzne;</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) Ustala się szerokość w liniach rozgraniczających, na poziomie:</p> <p>a) dla terenu oznaczonego symbolem 1KDW, 2KDW – min. 8 m,</p> <p>b) dla terenu oznaczonego symbolem 3KDW – min. 6 m,</p> <p>4) Ustala się realizację systemu odwodnienia drogi w tym budowę urządzeń zabezpieczających działki przyległe do drogi przed spływem wód opadowych z terenu dróg;</p>
1IT	<p>1) Przeznaczenie: infrastruktura techniczna;</p> <p>2) W ramach przeznaczenia podstawowego dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej;</p> <p>3) Minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,01;</p> <p>4) Maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,9;</p> <p>5) Maksymalna wysokość zabudowy – 3 m;</p> <p>6) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej - 5%;</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. 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

§ 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, MW – 1000 m²;
 - 2) minimalna szerokość frontu działki na terenach oznaczonych symbolami: MN, MW: - 15 m;
 - 3) kąt położenia granic działek na terenach oznaczonych symbolami MN, MW w stosunku do pasa drogowego od 70° do 110°.
3. Dopuszcza się wydzielanie 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 stanowi droga powiatowa nr 1434N.
2. Dla terenów w granicach planu ustala się obsługę komunikacyjną oraz powiązanie z zewnętrznym

układem komunikacyjnym poprzez układ dróg wewnętrznych oznaczonych symbolami: 1KDW, 2KDW oraz drogę publiczną gminą oznaczoną symbolem 1KDL. Dopuszcza się obsługę z przyległej drogi powiatowej jeżeli nie narusza to przepisów odrębnych.

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 na terenie IT oraz w liniach rozgraniczających dróg wewnętrznych i publicznych. Dopuszcza się lokalizację ww. sieci i urządzeń 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) ustala się możliwość skablowania i przebudowy istniejących linii napowietrznych średniego napięcia 15kV i niskiego napięcia na podstawie właściwych przepisów odrębnych;
 - 11) 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.
 - 12) 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;
 - 13) 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 ponadlokalnym, o których mowa przepisach art. 2 pkt 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
2. W planie droga publiczna klasy lokalnej oznaczona symbolem 1KDL stanowi lokalizację inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym, o których mowa przepisach art. 2 pkt 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 13. Ustalenia dotyczące tymczasowego zagospodarowania, urządzenia 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


Andrzej Szuwalski

Uzasadnienie do uchwały Nr XXVI/232/21 Rady Miejskiej Jeziorany z dnia 26 listopada 2021r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Jeziorany dla terenu położonego w rejonie ul. Sienkiewicza i ul. Wolności.

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 2021 r., poz. 741 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:**
Uchwałę Nr XV/137/20 w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Jeziorany dla terenu położonego w rejonie ul. Sienkiewicza i ul. Wolności, Rada

Miejska Jeziorany podjęła dnia 27.08.2020 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 dwukrotnie projekt planu wraz prognozą do publicznego wglądu – w procedurze wyłożenia nie wpłynęły uwagi.

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 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 pozytywny.

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



Andrzej Szuwałski

RYSEK MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA JEZIORANACH DLA TERENU POŁOŻONEGO W REJONIE UL. SIENKIEWICZA I UL. WOLNOŚCI
SKALA 1: 1000

DO UCHWAŁY NR XXVII/232/21 RADY MIEJSKIEJ W JEZIORANACH Z DNIA 26 LISTOPADA 2021 R.

ZAŁĄCZNIK NR 1

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAN I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA I GMINY JEZIORANY

GRANICE PLANU



OZNACZENIA:

- GRANICA PLANU
- LINE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU I ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- NIEPRZEKRACZALNE LINE ZABUDOWY
- GRANICE ADMINISTRACYJNE MIASTA

PRZEZNACZENIE TERENÓW NA CELE:

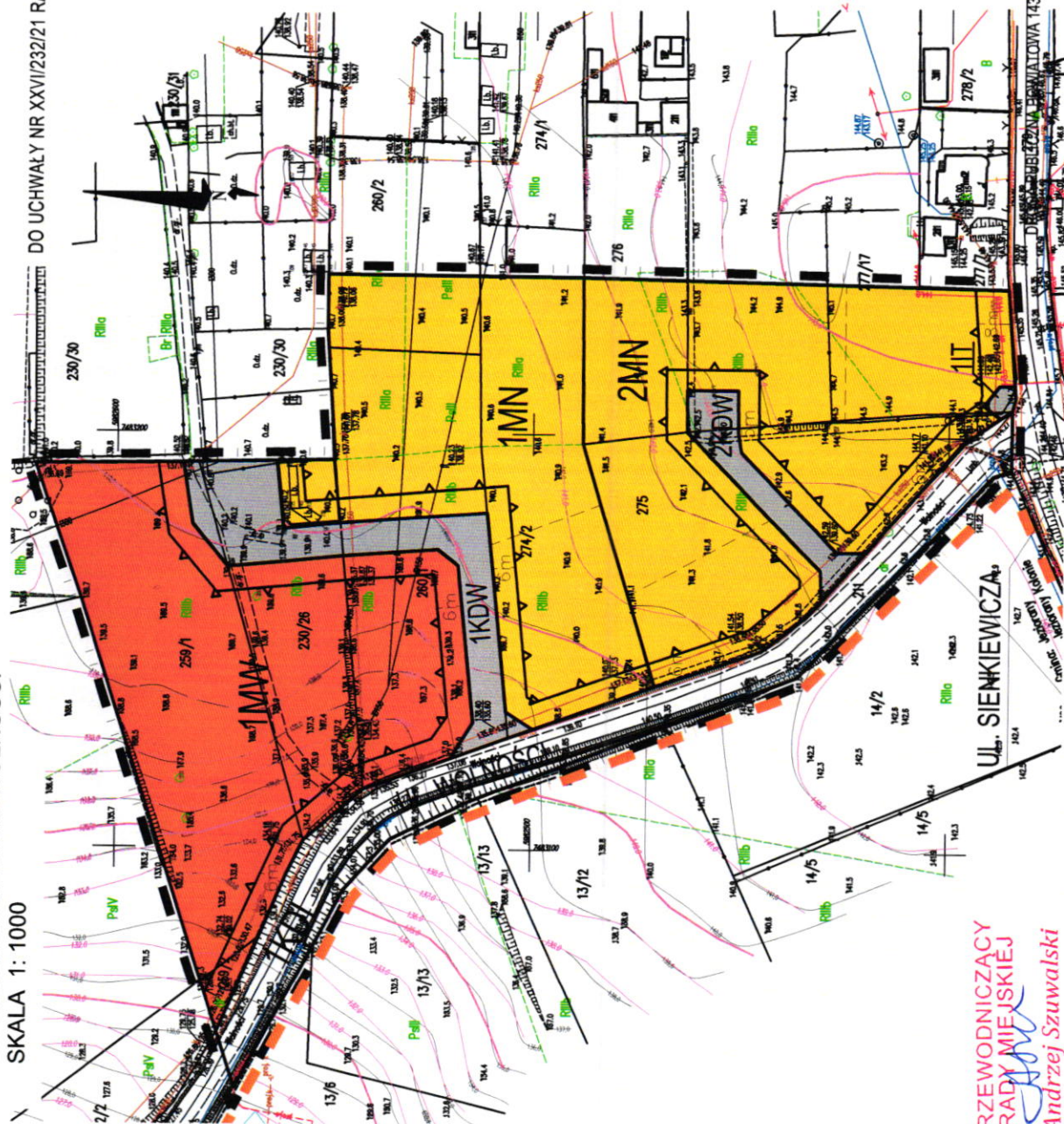
- MN** ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
- MW** ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ Z USŁUGAMI
- KDL** DRÓG PUBLICZNYCH LOKALNYCH
- KDW** DRÓG WEWNĘTRZNYCH
- IT** INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

OZNACZENIA WYNIKAJĄCE Z PRZEPISÓW ODRĘBNYCH:

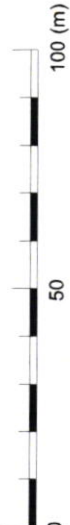
OBSZAR W GRANICACH PLANU POŁOŻONY JEST W CAŁOŚCI NA TERENIE GŁÓWNEGO ZBIORNIKA WÓD PODZIEMNYCH NR 205 „SUBZIÓRNIK WARMIA”

TREŚĆ INFORMACYJNA:

- DROGA PUBLICZNA POWIATOWA 1434N
- UL. SIENKIEWICZA
- UL. WOLNOŚCI
- ZASADY CECH GEOMETRYCZNYCH PODZIAŁU NA DZIAŁKI BUDOWLANE



PRZEWODNICZĄCY RADY MIEJSKIEJ
Andrzej Szuwalski



Załącznik Nr 2
do uchwały Nr XXVI/232/21
Rady Miejskiej Jeziorany
z dnia 26 listopada 2021 r.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2021 r. poz. 741 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. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Jeziorany dla terenu położonego w rejonie ul. Sienkiewicza i ul. Wolności nie ustala zadań własnych gminy z zakresu infrastruktury technicznej, o których mowa w art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. W przypadku zaistnienia konieczności budowy nowych lub modernizacji i rozbudowy istniejących sieci infrastruktury technicznej finansowanie przedmiotowych inwestycji odbywać się będzie w trybie przepisów o finansach publicznych w oparciu o budżet gminy lub środki zewnętrzne z uwzględnieniem środków pomocowych i z założeniem możliwości finansowania przez inne podmioty gospodarcze na podstawie przepisów odrębnych, w tym wynikających z ustawy o partnerstwie publiczno-privatnym.

Przewodniczący Rady Miejskiej


Andrzej Szuwalski

Załącznik Nr 3
do uchwały Nr XXVI/232/21
Rady Miejskiej Jeziorany
z dnia 26 listopada 2021 r.

DANE PRZESTRZENNE.XML

PRZEWODNICZĄCY
RADY MIEJSKIEJ

Andrzej Szuwalski