

**Uchwała Nr XXXIV/288/22
Rady Miejskiej Jeziorany
z dnia 27 września 2022 r.**

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Jeziorany dla terenu położonego w obrębie miejscowości Tłokowo

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2022 r. poz. 559 z późn. zm.) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2022 r. poz. 503 z późn. zm.) Rada Miejskiej Jeziorany, uchwala co następuje:

**Rozdział 1
Przepisy ogólne**

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Jeziorany dla terenu położonego w obrębie miejscowości Tłokowo, 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/98/19 Rady Miejskiej Jeziorany z dnia 20 grudnia 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Jeziorany dla terenu położonego w obrębie miejscowości Tłokowo.

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 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 Jeziorany
- 5) 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) Obszar w granicach planu położony jest w całości na terenie Obszaru Chronionego Krajobrazu Doliny Symsarny”;
- 3) pas ochrony funkcyjnej od linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15 kV.

5. Pozostałe oznaczenia na rysunku planu (załącznik nr 1), niewymienione w ust. 3, 4 mają charakter informacyjny.

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

7. Dane przestrzenne dla niniejszego planu miejscowego, wymagane przepisami art. 67a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym zawiera załącznik Nr 3 do uchwały.

8. 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.

9. 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.

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
RM	zabudowy zagrodowej
ZN	zieleni naturalnej
KDW	dróg wewnętrznych

§ 5. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zasady kształtowania krajobrazu.

1. W granicach planu zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego określone są ustaleniami zasad kształtowania zabudowy 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. Zakazuje się stosowania reklam, tablic reklamowych, urządzeń reklamowych i szyldów emitujących pulsacyjne światło.

5. Minimalną powierzchnie nowo wydzielonej działki budowlanej na terenie oznaczonym symbolem 1MN należy odnieść do działki przeznaczonej pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną lub łącznie do działki przeznaczonej pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną i części działki przeznaczonej pod zielen naturalną (oznaczenie ZN).
6. Wskaźnik intensywności zabudowy, maksymalną powierzchnię zabudowy oraz minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej na terenie oznaczonym symbolem 1MN należy odnieść do działki przeznaczonej pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną lub łącznie do działki budowlanej obejmującej obszar przeznaczony pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną i obszar przeznaczony pod zielen naturalną (oznaczenie ZN).

§ 6. Ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – w granicach planu nie występują obszary i obiekty objęte ochroną konserwatorską.

§ 7. Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska i przyrody.

1. Obszar planu znajduje się w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Doliny Symsarny, dla którego mają zastosowanie przepisy odrębne. W związku z położeniem terenu planu w ww. obszarze chronionym, w granicach planu występują następujące ograniczenia:

- 1) ustala się zakaz dokonywania zmian stosunków wodnych,
- 2) ustala się zakaz likwidowania naturalnych zbiorników wodnych i obszarów wodno-błotnych.
- 3) ustala się zakaz wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu w tym skarp przydrożnych.

1. W granicach planu wskazuje się maksymalne poziomy hałasu:

- 1) dla terenu oznaczonego symbolem MN – jak dla terenów pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną,
- 2) dla terenu oznaczonego symbolem MN/U – jak dla terenów pod zabudowę mieszkaniowo-usługowych,
- 3) dla terenu oznaczonego symbolem RM - jak dla terenów pod zabudowę zagrodową

2. W granicach planu zakazuje się likwidowania i niszczenia zadrzewień śródpolnych, przydrożnych i nawodnych zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. 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.

4. Ustala się zastosowanie rozwiązań technicznych i technologicznych niepowodujących zagrożeń dla środowiska wodnego i mogących doprowadzić do skażenia wód podziemnych.

5. W granicach planu zakazuje się lokalizowania:

- 1) elektorowi 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 infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony środowiska.

6. 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	<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) jednego budynku garażowego,c) jednego budynku gospodarczego;3) dopuszcza się realizację budynku mieszkalnego i budynku garażowego lub gospodarczego w jednej bryle;4) 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;5) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy działki budowlanej – 0,05;6) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy działki budowlanej – 0,8;7) maksymalną powierzchnię zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej ustala się w wielkości 25%;8) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej ustala się w wielkości 60%;9) maksymalna powierzchnia zabudowy budynku mieszkalnego – 180 m²;10) maksymalna powierzchnia zabudowy budynku garażowego i gospodarczego – 70 m²;11) maksymalna wysokość zabudowy 9 m;12) 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;13) zadaszenia budynków należy kształtować w formie dachów dwuspadowych lub wielospadowych o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do płaszczyzny przekroju poziomego budynku w przedziale 30°-45°. Dopuszcza się przekrycia dachami płaskimi łączników pomiędzy budynkami mieszkalnymi a budynkami gospodarczymi/garażowymi;14) dopuszcza się lokalizowanie lukarn min. 0,5 m poniżej kalenicy. Szerokość lukarny nie może być większa niż 30% długości głównej kalenicy;15) ustala się położenie głównych kalenic równoległe do frontu działki dla

	<p>budynków mieszkalnych jednorodzinnych;</p> <p>16) ustala się położenie kalenic równoległe lub prostopadle do frontu działki dla budynków gospodarczych i garażowych;</p> <p>17) dopuszczalny rodzaj i kolorystyka dachu – dachówka ceramiczna, bitumiczna, blachodachówka lub materiały dachówkopodobne w kolorach: czerwonym lub brązowym, zbliżonych do koloru tradycyjnej dachówki oraz w odcieniach szarości;</p> <p>18) 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>19) 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>20) dla zabudowy dopuszcza się: remont, przebudowę, nadbudowę, rozbudowę, rozbiórkę i odbudowę w rozumieniu przepisów budowlanych;</p> <p>21) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej 1000 m²;</p> <p>22) ustala się liczbę miejsc postojowych na poziomie min. 2 miejsc na jeden lokal mieszkalny;</p> <p>23) ustala się dostęp komunikacyjny z drogi wewnętrznej, oznaczonej symbolem 1KDW;</p>
1MN/U	<p>1) przeznaczenie: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i usługowa;</p> <p>2) funkcję usługową należy realizować w formie usług nieuciążliwych;</p> <p>3) na każdej z działek budowlanych ustala się możliwość lokalizacji:</p> <p>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,</p> <p>b) budynku garażowego,</p> <p>c) budynku gospodarczego;</p> <p>4) dopuszcza się realizację budynku mieszkalnego jednorodzinnego lub usługowego i budynku garażowego lub gospodarczego w jednej bryle;</p> <p>5) w przypadku budynku mieszkalnego z częścią usługową nie przesądza się o wielkości udziałów poszczególnych funkcji w budynku;</p> <p>6) 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) obiektów małej architektury,</p> <p>d) ogrodzeń,</p> <p>e) zieleni izolacyjnej;</p> <p>7) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy działki budowlanej – 0,01;</p> <p>8) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy działki budowlanej – 0,9;</p> <p>9) maksymalną powierzchnię zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej ustala się w wielkości 30%;</p>

	<p>10) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej ustala się w wielkości 50%;</p> <p>11) maksymalna wysokość zabudowy 8 m,</p> <p>12) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych:</p> <p>a) dwie z drugą kondygnacją w poddaszu użytkowym dla budynków mieszkalnych, mieszkalnych z częścią usługową i usługowych,</p> <p>b) jedna dla budynków garażowych i gospodarczych;</p> <p>13) zadaszenia budynków należy kształtować w formie dachów dwuspadowych lub wielospadowych o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do płaszczyzny przekroju poziomego budynku w przedziale 30°-45°.</p> <p>14) dopuszczalny rodzaj i kolorystyka dachu – dachówka ceramiczna, bitumiczna, blachodachówka lub materiały dachówkopodobne w kolorach: czerwonym lub brązowym, zbliżonych do koloru tradycyjnej dachówki oraz w odcieniach szarości;</p> <p>15) 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>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;</p> <p>17) dla zabudowy dopuszcza się: remont, przebudowę, nadbudowę, rozbudowę, rozbiórkę i odbudowę w rozumieniu przepisów budowlanych;</p> <p>18) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej 1200 m²;</p> <p>19) 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>20) ustala się dostęp komunikacyjny z drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem 1KDW;</p>
1RM	<p>1) przeznaczenie: zabudowa zagrodowa.</p> <p>2) na każdej z działek budowlanych ustala się możliwość lokalizacji:</p> <p>a) jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego w zabudowie zagrodowej,</p> <p>b) jednego budynku garażowego,</p> <p>c) jednego budynku gospodarczego i inwentarskiego;</p> <p>3) 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) obiektów małej architektury,</p> <p>d) ogrodzeń;</p> <p>4) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy działki budowlanej – 0,05;</p> <p>5) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy działki budowlanej – 0,8;</p> <p>6) maksymalną powierzchnię zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej ustala się w wielkości 35%;</p>

	<p>7) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej ustala się w wielkości 50%;</p> <p>8) maksymalna powierzchnia zabudowy budynku mieszkalnego – 180 m²;</p> <p>9) maksymalna powierzchnia zabudowy budynku garażowego – 70 m²;</p> <p>10) maksymalna powierzchnia zabudowy budynku inwentarskiego i gospodarczego – 200 m²;</p> <p>11) maksymalna wysokość zabudowy 9 m;</p> <p>12) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych:</p> <p>a) dwie z drugą kondygnacją w poddaszu użytkowym dla budynków mieszkalnych,</p> <p>b) jedna dla budynków garażowych, inwentarskich i gospodarczych;</p> <p>13) zadania budynków należy kształtować w formie dachów dwuspadowych lub wielospadowych o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do płaszczyzny przekroju poziomego budynku w przedziale 30°-45°;</p> <p>14) dopuszcza się lokalizowanie lukarn min. 0,5 m poniżej kalenicy. Szerokość lukarny nie może być większa niż 30% długości głównej kalenicy;</p> <p>15) ustala się położenie głównych kalenic równoległe do frontu działki dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych;</p> <p>16) dopuszczalny rodzaj i kolorystyka dachu – dachówka ceramiczna, bitumiczna, blachodachówka lub materiały dachówkopodobne w kolorach: czerwonym lub brązowym, zbliżonych do koloru tradycyjnej dachówki oraz w odcieniach szarości;</p> <p>17) 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>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;</p> <p>19) dla zabudowy dopuszcza się: remont, przebudowę, nadbudowę, rozbudowę, rozbiórkę i odbudowę w rozumieniu przepisów budowlanych;</p> <p>20) ustala się liczbę miejsc postojowych na poziomie min. 2 miejsc na jeden lokal mieszkalny;</p> <p>21) ustala się dostęp komunikacyjny z drogi wewnętrznej, oznaczonej symbolem 1KDW;</p>
1ZN	<p>1) przeznaczenie: zieleń naturalna</p> <p>2) ustala się zachowanie istniejącej zieleni naturalnej</p> <p>3) ustala się zakaz zabudowy za wyjątkiem robót budowlanych związanych z usprawnieniem i konserwacją istniejących urządzeniami melioracyjnymi.</p>
1KDW	<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) zasady użytkowania i zagospodarowania terenów elementarnych:</p> <p>a) ustala się szerokość na poziomie min. 8 m w liniach rozgraniczających dróg, zgodnie z rysunkiem planu,</p>

	<p>b) ustala się realizację systemu odwodnienia drogi w tym budowę urządzeń zabezpieczających działki przyległe do drogi przed spływem wód opadowych z terenu dróg,</p> <p>c) 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. 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 wskazano pas ochrony funkcyjnej o szerokości 11 m zgodnie z rysunkiem planu. Ww. ograniczenia nie będą występowały w przypadku skablowania linii napowietrznych.

§ 10. Ustalenia dotyczące zasad scalania i podziału nieruchomości.

1. W granicach planu nie ustala się terenów wymagających przeprowadzenie scalenia i podziału.

2. W przypadku rozpoczęcia procedury scalenia i podziału wyznacza się następujące parametry:

- 1) minimalna powierzchnia działki na terenach oznaczonych symbolami MN i MN/U: 1000 m²;
- 2) minimalna szerokość frontu działki na terenach oznaczonych symbolami MN i MN/U: 18 m;
- 3) kąt położenia granic działek na terenach oznaczonych symbolami MN i MN/U 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. Dla terenu MN, MN/U, RM w granicach planu ustala się obsługę komunikacyjną oraz powiązanie z zewnętrznym układem komunikacyjnym – drogą powiatową nr 1422N, poprzez drogę wewnętrzną oznaczoną symbolem 1KDW.

2. 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.

3. 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) do czasu realizacji sieci wodociągowej ustala się możliwość zaopatrzenia działki budowlanej w wodę z ujęcia własnego;
- 4) ustala się obowiązek projektowania i wykonania sieci wodociągowej w sposób uwzględniający potrzeby ochrony przeciwpożarowej zgodnie z zasadami określonymi

- w przepisach odrębnych dotyczących ochrony przeciwpożarowej, w tym rozmieszczenie hydrantów nadziemnych zapewniających możliwość intensywnego czerpania wody do celów przeciwpożarowych;
- 5) ustala się odprowadzanie ścieków przez przyłącza do gminnej sieci kanalizacji sanitarnej, z odprowadzeniem do gminnej oczyszczalni ścieków znajdującej się poza granicami planu;
 - 6) 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) gospodarkę odpadami, w tym odpadami niebezpiecznymi i innymi niż niebezpieczne, należy realizować zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 8) 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;
 - 9) 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;
 - 10) ustala się w robotach budowlanych sieci elektroenergetycznych SN i nn stosowanie linii napowietrznych lub kablowych, a przyłączeń elektroenergetycznych – linii kablowych;
 - 11) ustala się możliwość lokalizacji stacji transformatorowych SN/nn w liniach rozgraniczających pasów drogowych dróg wewnętrznych oraz w granicach działek budowlanych 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 przez mikroinstalacje odnawialnego źródła energii.

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

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. 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.

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 Szuwałski

**Uzasadnienie do uchwały Nr XXXIV/288/22 Rady Miejskiej Jeziorany
z dnia 27 września 2022 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu
zagospodarowania przestrzennego gminy Jeziorany dla terenu położonego
w obrębie miejscowości Tłokowo.**

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 2022 r., poz. 503 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 i ochrony gruntów rolnych i leśnych** – plan wprowadza ustalenia w tym zakresie w §7.
W obszarze planu występują prawne formy ochrony przyrody - Obszar Chronionego Krajobrazu Doliny Symsarny,
W obszarze planu występują nie 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.
Teren objęty planem wymagał - zgodnie z przepisami ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o *ochronie gruntów rolnych i leśnych* (Dz. U. z 2021 r., poz.1326, ze zm.) - uzyskania w toku procedury planistycznej zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych klasy III na cele nierolnicze i nieleśne. Ww. zgodę uzyskano na część terenu objętego wnioskiem wobec czego plan został dostosowany do wymagań prawnych w niezbędnym zakresie.
- **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 XI/98/19 w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Jeziorany dla terenu położonego w obrębie miejscowości Tłokowo, Rada Miejska Jeziorany podjęła dnia 20.12.2019 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,
- wystąpił o zgodę na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze i nieleśne,
- wprowadził zmiany wynikające z uzyskanych opinii i dokonanych uzgodnień,
- wyłożył projekt planu wraz prognozą do publicznego wglądu – w procedurze wyłożenia nie wpłynęły uwagi.
- skierował na sesję Rady Miejskiej Jeziorany na której podjęta została uchwała przyjmująca plan,
- przekazano uchwalony plan wraz z dokumentacją prac planistycznych do Wojewody Warmińsko-Mazurskiego, który rozstrzygnięciem nadzorczym uchylił uchwałę Rady Miejskiej Jeziorany,
- w wyniku rozstrzygnięcia nadzorczego ponowiono procedurę uzgodnienia planu z Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska w wyniku której uzyskano pozytywne uzgodnienie planu,
- wyłożył ponownie projekt planu wraz prognozą do publicznego wglądu – w procedurze wyłożenia nie wpłynęły uwagi,
- skierował na sesję Rady Miejskiej Jeziorany.

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 Szuwalski

RYSUNEK MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY JEZIORANY DLA TERENU POŁOŻONEGO W OBRĘBIE MIEJSCOWOŚCI TŁOKOWO

SKALA 1:1000

OZNACZENIA:

- · · · — GRANICA PLANU
- LINE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- ▲ — NIEPRZEKACZALNE LINIE ZABUDOWY
- · · · — GRANICE ADMINISTRACYJNE MIASTA JEZIORANY

PRZEZNACZENIE TERENÓW NA CELE:

- MN/U** ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ I USŁUGOWEJ
- MN** ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
- RM** ZABUDOWY ZAGRODOWEJ
- ZN** ZIELENI NATURALNEJ
- KDW** DRÓG WEWNĘTRZNYCH

OZNACZENIA I INFORMACJE WYNIKAJĄCE Z PRZEPISÓW ODREBNYCH:

OBSZAR W GRANICACH PLANU POŁOŻONY JEST W CAŁOŚCI NA TERENIE GŁÓWNEGO ZBIORNIKA WÓD PODZIEMNYCH NR 205 "SUBZBIORNIK WARMIA"

OBSZAR W GRANICACH PLANU POŁOŻONY JEST W CAŁOŚCI NA TERENIE OBSZARU CHRONIONEGO KRAJOBRAZU DOLINY SYMSARWY

PAS OCHRONY FUNKCYJNEJ OD LINII ELEKTROENERGETYCZNEJ ŚREDNIEGO NAPIĘCIA 15 kV

TREŚĆ INFORMACYJNA:

- GRUNTY ROLNE KLASY III
- TERENY O TRUDNYCH WARUNKACH GRUNTOWYCH
- OŚ PROJEKTOWANEJ LINII ELEKTROENERGETYCZNEJ WYSOKIEGO NAPIĘCIA WN 110 kV
- OŚ LINII ELEKTROENERGETYCZNEJ ŚREDNIEGO NAPIĘCIA SN 15 kV
- ZASADY PODZIAŁU

DROGA PUBLICZNA POWIATOWA NR 1422N

OBREB: JEZIORANY 1

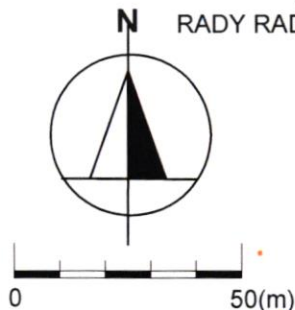
OBREB: TŁOKOWO

MIASTO: JEZIORANY

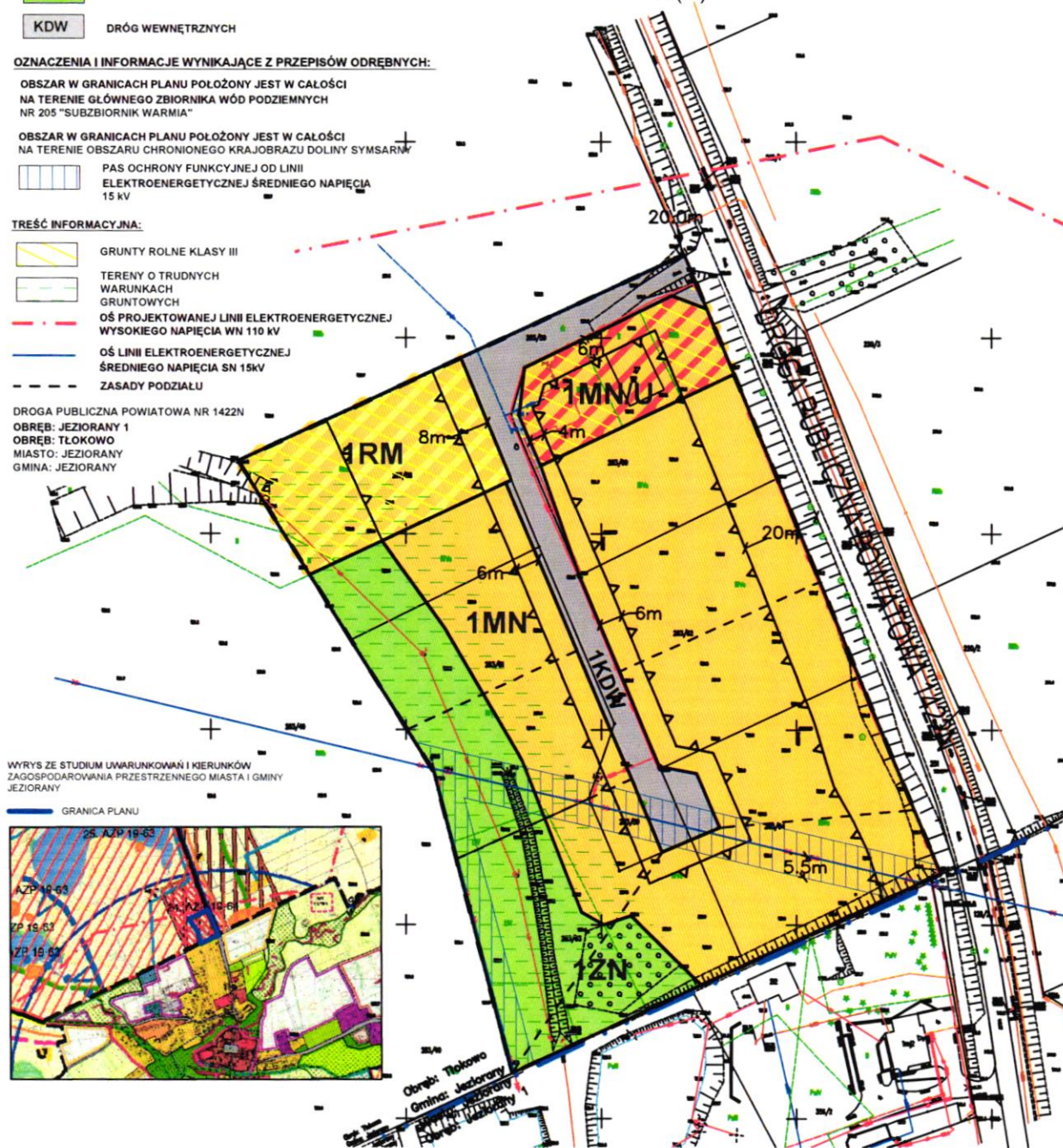
GMINA: JEZIORANY

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

GRANICA PLANU



ZAŁĄCZNIK NR 1
DO UCHWAŁY NR XXXIV/288/22
RADY RADY MIEJSKIEJ W JEZIORANACH
Z DNIA 27 WRZEŚNIA 2022 R.



PRZEWODNICZĄCY
RADY MIEJSKIEJ
Andrzej Szuwalski

Załącznik Nr 2
do uchwały Nr XXXIV/288/22
Rady Miejskiej Jeziorany
z dnia 27 września 2022 r.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2022 r. poz. 503 z późn. zm.) Rada Miejska Jeziorany postanawia, co następuje:

1. Do projektu planu na etapie pierwszego jak i na etapie drugiego wyłożenia do publicznego wglądu nie wniesiono uwag w trybie przepisów art. 18 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
2. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Jeziorany dla terenu położonego w obrębie miejscowości Tłokowo 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-prywatnym.

Przewodniczący Rady Miejskiej


Andrzej Szuwalski

Załącznik Nr 3
do uchwały Nr XXXIV/288/22
Rady Miejskiej Jeziorany
z dnia 27 września 2022 r.

DANE PRZESTRZENNE TŁOKOWO.XML

PRZEWODNICZĄCY
RADY MIEJSKIEJ

Andrzej Szuwalski