

UCHWAŁA Nr XXVII/.../26
RADY MIEJSKIEJ JEZIORANACH
z dnia 14 sierpnia 2026 r.

w sprawie uchwalenia zintegrowanego planu inwestycyjnego gminy Jeziorany dla terenu położonego w obrębie Piszewo – działka nr 92/1.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz.U. z 2026 r. poz. 662) i art. 20 ust.1 i art. 37ea ust 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2026 r. poz. 538) oraz w nawiązaniu do art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. z 2023 r. poz. 1688) w związku z Uchwałą Nr XIV/86/25 Rady Miejskiej w Jezioranach z dnia 30 maja 2025 r. w sprawie wyrażenia zgody na przystąpienie do sporządzenia zintegrowanego planu inwestycyjnego gminy Jeziorany dla terenu położonego w obrębie Piszewo – działka nr 92/1, Rada Miejska w Jezioranach uchwala, co następuje:

Rozdział 1
Przepisy ogólne

§ 1. 1. Uchwala się zintegrowany plan inwestycyjny gminy Jeziorany dla terenu położonego w obrębie Piszewo – działka nr 92/1, 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 w Jezioranach z dnia 26 lutego 2019 r.

2. Ustalenia planu stanowią treść niniejszej uchwały.

§ 2. 1. Granice obszaru objętego planem, o którym mowa w § 1 są określone na rysunku planu, sporządzonym na mapie zasadniczej w skali 1: 1000.

2. Rysunek planu stanowi załącznik Nr 1 i Nr 2 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) nieprzekraczalnych linii zabudowy od zbiorników wodnych,
- 5) wymiarowania,
- 6) oznaczeń przeznaczenia terenów elementarnych wyrażonych symbolem cyfrowo – literowym.

3. Oznaczenia i informacje wynikające z przepisów odrębnych:

- 1) Obszar w granicach planu położony jest w całości na terenie Obszaru Chronionego Krajobrazu Doliny Symsarny.
- 2) Obszar w granicach planu położony jest w całości w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 205 "Subzbiornik Warmia".

4. Pozostałe oznaczenia na rysunku planu (załącznik nr 1), niewymienione w ust. 2, 3 mają charakter informacyjny.

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

6. Z powodu braku okoliczności faktycznie uzasadniających dokonania takich ustaleń,

w planie nie ustala się:

- 1) obszarów osuwania się mas ziemnych,
- 2) terenów górniczych,
- 3) obszarów szczególnego zagrożenia powodzią,
- 4) granic obszarów wymagających obowiązkowego scalania i podziału nieruchomości,
- 5) krajobrazu kulturowego,
- 6) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej,
- 7) krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa.

§ 3. 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) nieprzekraczalna linia zabudowy od zbiorników wodnych – najmniejsza dopuszczalna odległość sytuowania obiektów budowlanych, z wyłączeniem lokalizowania ścieżek rowerowych, ciągów pieszych oraz infrastruktury technicznej i obiektów małej architektury służących utrzymaniu porządku.

Rozdział 2

Ustalenia ogólne

§ 4. Ustala się następujące przeznaczenie terenów elementarnych oznaczonych na rysunku planu symbolem:

- 1) ML – teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej,
- 2) RN – teren rolnictwa z zakazem zabudowy,
- 3) KR – teren komunikacji drogowej wewnętrznej,
- 4) I – teren infrastruktury technicznej,

§ 5. Ustala się następujące zasady 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 powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej na terenie oznaczonym symbolem 3ML należy odnieść do działki przeznaczonej pod zabudowę letniskową lub rekreacji indywidualnej lub łącznie do działki przeznaczonej pod zabudowę letniskową lub rekreacji indywidualnej i części działki przeznaczonej pod teren rolnictwa z zakazem zabudowy (oznaczenie RN).

6. Wskaźnik intensywności zabudowy, udział powierzchni zabudowy oraz udział

powierzchni biologicznie czynnej na terenie oznaczonym symbolem 2ML należy odnieść do działki przeznaczonej pod zabudowę lotniskową lub rekreacji indywidualnej lub łącznie do działki przeznaczonej pod zabudowę lotniskową lub rekreacji indywidualnej i części działki przeznaczonej pod teren rolnictwa z zakazem zabudowy (oznaczenie 1RN).

§ 6. Ustala się następujące zasady dotyczące ochrony środowiska i przyrody.

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

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

2. W granicach planu wskazuje się maksymalne poziomy hałasu dla terenu oznaczonego symbolem ML – jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych.

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

4. 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.

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

6. W granicach planu zakazuje się lokalizowania instalacji odnawialnych źródeł energii, wykorzystujących siłę wiatru oraz biogazu.

7. Obszar w granicach planu położony jest w zasięgu głównego zbiornika wód podziemnych, zgodnie z §13 niniejszej uchwały. Na przedmiotowych terenach ustala się zakaz działań powodujących obniżenie zwierciadła wód podziemnych.

Rozdział 3

Ustalenia szczegółowe

§ 7. Ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu.

Tereny zabudowy lotniskowej lub rekreacji indywidualnej, oznaczone symbolami: **1ML**, **2ML**, **3ML**.

- 1) Przeznaczenie podstawowe: zabudowa lotniskowa lub rekreacji indywidualnej.
- 2) W ramach przeznaczenia podstawowego dopuszcza się realizację:
 - a) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej do obsługi terenu,
 - b) obsługi komunikacyjnej, niezbędnej do obsługi terenu,
 - c) obiektów małej architektury,
 - d) ogrodzeń.
- 3) Minimalny wskaźnik nadziemnej intensywności zabudowy: 0,05.
- 4) Maksymalny wskaźnik nadziemnej intensywności zabudowy: 0,5.
- 5) Maksymalny udział powierzchni zabudowy: 25%.
- 6) Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 60%.
- 7) Maksymalna wysokość zabudowy: 9 m.
- 8) Maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: dwie z drugą kondygnacją w poddaszu użytkowym.
- 9) Zadaszenia budynków należy kształtować w formie dachów dwuspadowych o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do płaszczyzny przekroju poziomego budynku w przedziale 30°-45°.

- 10) Dopuszczalny rodzaj i kolorystyka dachu – dachówka ceramiczna, bitumiczna, blacha na rąbek, blachodachówka lub materiały dachówkopodobne w kolorach: czerwonym 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) 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.
- 13) Dla zabudowy dopuszcza się: budowę, remont, przebudowę, nadbudowę, rozbudowę, rozbiórkę i odbudowę w rozumieniu przepisów budowlanych.
- 14) Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej - 1500 m².
- 15) Ustala się liczbę miejsc postojowych na poziomie min. 2 miejsc na jeden lokal przeznaczony na cele letniskowe lub rekreacji indywidualnej.
- 16) Obsługa komunikacyjna terenu 3ML z drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem 1KR.

1. Teren rolnictwa z zakazem zabudowy, oznaczony symbolami: **1RN**.

- 1) Przeznaczenie podstawowe: teren rolnictwa z zakazem zabudowy.

2. Teren komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczony symbolami: **1KR**.

- 1) Przeznaczenie podstawowe: teren komunikacji drogowej wewnętrznej.
- 2) Przeznaczenie uzupełniające: infrastruktura techniczna, zieleń urządzona.
- 3) Ustala się szerokość w liniach rozgraniczających komunikacji drogowej wewnętrznej - zgodnie z rysunkiem planu.

3. Teren infrastruktury technicznej, oznaczony symbolem: **1I**.

- 1) Przeznaczenie podstawowe: teren infrastruktury technicznej.
- 2) Przeznaczenie uzupełniające: zieleń urządzona.
- 3) Minimalny wskaźnik nadziemnej intensywności zabudowy: 0,01.
- 4) Maksymalny wskaźnik nadziemnej intensywności zabudowy: 0,95.
- 5) Maksymalny udział powierzchni zabudowy: 95%.
- 6) Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 5%.
- 7) Maksymalna wysokość zabudowy: 9 m.
- 8) Zadaszenia budynków należy kształtować w formie dachów dwuspadowych o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do płaszczyzny przekroju poziomego budynku w przedziale 30°- 45°, dopuszcza się dachy płaskie.

4. Nieustalone w planie warunki zabudowy i zagospodarowania terenu regulują (odpowiednio) właściwe przepisy budowlane.

§ 8. Ustala się 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.

§ 9. Ustala się zasady 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 ML: 1500 m²;
- 2) minimalna szerokość frontu działki na terenach oznaczonych symbolami ML: 18 m;
- 3) kąt położenia granic działek na terenach oznaczonych symbolami ML 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.

§ 10. Ustala się zasady budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.

1. Dla terenu w granicach planu ustala się obsługę komunikacyjną oraz powiązanie z zewnętrznym układem komunikacyjnym, poprzez drogę wewnętrzną oznaczoną symbolem 1KR oraz drogi publiczne gminne oznaczone symbolem 1KDD i 2KDD.

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 zaopatrzenia 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, w tym 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 odnawialnych źródeł energii.

§ 11. 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.

§ 12. W planie teren infrastruktury technicznej oznaczony symbolem 1I ustala się jako lokalizację inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym, o których mowa przepisach art. 2 pkt 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 13. Ustala się granice i sposoby zagospodarowania terenów i obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych.

1. Tereny w granicach planu położone są w całości w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 205 "Subzbiornik Warmia".

§ 14. W granicach planu nie ustala się tymczasowego zagospodarowania terenu.

Rozdział 4 Przepisy końcowe

§ 15. 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 6%.

§ 16. 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 w Jezioranach