

**Uzasadnienie do uchwały Nr XXVII/.../26 Rady Miejskiej w 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**

1. Podstawa prawna

Art. 15 ust. 1 w odniesieniu do art. 37ea ust. 3 oraz art 37n ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w związku z art. 67 ust. 3 pkt 1a i 2 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw - wójt, burmistrz albo prezydent miasta sporządza projekt planu miejscowego, zawierający część tekstową i graficzną, zgodnie z zapisami studium oraz z przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszaru objętego planem, wraz z uzasadnieniem. W uzasadnieniu przedstawia się w szczególności:

- 1) sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4;
- 2) zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, wraz z datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2 oraz sposób uwzględnienia uniwersalnego projektowania;
- 3) wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.

2. Inwestycja uzupełniająca.

Przedmiotem inwestycji uzupełniającej, o której mowa w art. 37ea ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym jest część działki o numerze ewidencyjnym gruntów 84/3 (obręb nr 0001 – miasto Jeziorany), stanowiącą własność Gminy, zlokalizowaną na terenie oznaczonym w projekcie Planu symbolem 1I, zgodnie z załącznikiem graficznym nr 2, na której znajduje się przepompownia ścieków przewidziana do modernizacji przy udziale środków inwestora.

3. Ustalenia planu realizują wymagania wynikające z art. 1 ust. 2-4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym 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 ustaleniach szczegółowych.
- **walory architektoniczne i krajobrazowe** – przede wszystkim poprzez określenie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu w ustaleniach szczegółowych oraz określenie zasad kształtowania krajobrazu w § 5.
- **wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych** – plan, w szczególności w § 6, wprowadza ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, zawierające nakazy, zakazy, dopuszczenia i ograniczenia w zagospodarowaniu terenów, wynikające z potrzeb ochrony środowiska, w tym z ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. *Prawo ochrony środowiska* (t.j. Dz.U. z 2025 r. poz. 647 ze zm.).
Teren objęty planem nie wymagał - zgodnie z przepisami ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. *o ochronie gruntów rolnych i leśnych* (t.j. Dz.U. z 2024 r. poz. 82 ze zm.) - uzyskania w toku procedury planistycznej zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych klasy III na cele nierolnicze i nieleśne.
- **wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej** – w planie nie występują obszary ani obiekty wymagające określenia takich wymagań.
- **wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami** – plan nie wprowadza ograniczeń, które mogłyby dotyczyć osób ze

szczególnymi potrzebami. W granicach planu nie występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią, udokumentowane tereny zagrożone osuwaniem się mas ziemnych, tereny górnicze, a także krajobrazy priorytetowe określone w audycie krajobrazowym lub planie województwa.

- **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 ustaleniach szczegółowych planu warunki dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu mają na uwadze optymalne wykorzystanie walorów ekonomicznych przestrzeni, przy uwzględnieniu zasad zrównoważonego rozwoju.
- **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 nie znajdują się tereny i obiekty spełniające potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa;
- **potrzeby interesu publicznego** – plan obejmuje w większości grunty prywatne i nie wpływa w sposób istotny pod kątem zaspokajania potrzeb interesu publicznego. W planie nie wyznacza się terenów przestrzeni publicznych.
- **potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych oraz zapewnienia odpowiedniej jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności** – plan w § 10 zawiera ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej.
- **zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad zintegrowanym planem inwestycyjnym, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej oraz zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych** – organ sporządzający plan zapewnił udział społeczeństwa w opracowywaniu projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, poprzez przeprowadzenie konsultacji społecznych oraz zorganizowanie publicznej dyskusji nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami w formie spotkania otwartego oraz indywidualne konsultacje z projektantem planu w formie online.
- **zgodnie z art. 1 ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, organ waży interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne.**
W trakcie konsultacji społecznych nie wpłynęły uwagi.
Przy przygotowywaniu projektu planu wykorzystano opracowania sporządzone w toku procedury planistycznej, tj.: „Opracowanie ekofizjograficzne” oraz „Prognozę oddziaływania na środowisko”, wymagane odpowiednimi przepisami.
- **Wyznaczając nowe tereny z możliwością sytuowania nowej zabudowy, uwzględniono wymagania ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walory ekonomiczne przestrzeni poprzez:**
 - ustalenie przeznaczenia terenów i parametrów zabudowy z uwzględnieniem ochrony

terenów sąsiednich,

- określenie parametrów zabudowy,
- zapewnienie właściwej obsługi komunikacyjnej i wyposażenia w infrastrukturę techniczną.

- **Zgodność z wynikami analizy dotyczącej oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz sposób uwzględnienia uniwersalnego projektowania.**

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.

Potrzeby uniwersalnego projektowania będą w miarę potrzeb uwzględniane na etapie budowy nowych budynków. W planie nie wprowadzono żadnych ograniczeń dla osób ze specjalnymi potrzebami.

- **Wpływ na finanse publiczne** – uchwalenie planu będzie miało pozytywny wpływ na finanse publiczne, przede wszystkim w związku z możliwymi do uzyskania podatkami od gruntów i budynków a także poprzez dofinansowanie przez inwestora modernizacji przepompowni ścieków w ramach inwestycji uzupełniającej.
- Przedstawiony do uchwalenia projekt planu powstał po przeprowadzeniu pełnej procedury planistycznej, zgodnie z art. 37ec 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

Mając na uwadze powyższe, przyjęcie przez Radę Miejską w Jezioranach niniejszej uchwały jest uzasadnione.

Załączniki do Uchwały stanowią:

1. Załącznik nr 1 – Rysunek zintegrowanego planu inwestycyjnego (obszar inwestycji głównej)
2. Załącznik nr 2 – Rysunek zintegrowanego planu inwestycyjnego (obszar inwestycji uzupełniającej)
3. Załącznik nr 3 – Zbiór danych przestrzennych (format GML)
4. Załącznik nr 4 – Rozstrzygnięcie dotyczące uwag do projektu planu oraz realizacji i finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej (podstawa prawna - art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym).