

**U C H W A Ł A Nr XXV/291/04****Rady Miejskiej w Iławie****z dnia 4 listopada 2004 r.****w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego komunikacyjnego węzła integracyjnego w rejonie dworca kolejowego w Iławie.**

Na podstawie art. 18, ust. 2, pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym /Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 z 2001 r. z późniejszymi zmianami/ oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym /Dz. U. Nr 80 poz. 717/ - Rada Miejska w Iławie po stwierdzeniu zgodności ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Iławy uchwalonego przez Radę Miejską w Iławie uchwałą Nr XIII/103/99 z dnia 30 września 1999, uchwała miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego komunikacyjnego węzła integracyjnego w rejonie dworca kolejowego w Iławie.

**D Z I A Ł I  
PRZEPISY OGÓLNE****§ 1**

1. **Plan obejmuje obszar w następujących granicach:**
  - od strony wschodniej zewnętrzna granica terenów kolejowych,
  - od strony północnej zewnętrzna granica bazy PKS, dalej ul. W. Andersa,
  - od strony zachodniej zewnętrzna granica zabudowy jednorodzinnej przy ul. Brzozowej,
  - od strony południowej górna krawędź skarpy od ul. Skłodowskiej w kierunku południowym do ul. Wojska Polskiego, dalej po granicy terenów zakładów ziemniaczanych.
2. Granice planu określa rysunek.

**§ 2**

1. **Integralne części uchwały stanowią:**
  - 1/ załącznik nr 1 – rysunek planu w skali 1 : 1000,
  - 2/ załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w sprawie rozpatrzenia uwag do planu,
  - 3/ załącznik nr 3 – rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w sprawie sposobu realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych miasta.
2. Zakres obowiązywania treści rysunku planu jak w pkt.1, określa niniejsza uchwała.

**§ 3****Celem ustaleń planu jest:**

- 1/ stworzenie ram prawnych dla harmonijnego zagospodarowania przestrzennego obszaru planu z uwzględnieniem jego specyfiki i zasad zrównoważonego rozwoju,
- 2/ ograniczenie konfliktów pomiędzy różnymi funkcjami,

- 3/ uporządkowanie placu dworcowego z maksymalną separacją ruchu kołowego od ruchu pieszego,
- 4/ stworzenie terenów dla obiektów obsługi ruchu drogowego w rejonie węzła,
- 5/ ochrona środowiska kulturowego i przyrodniczego,
- 6/ zminimalizowanie konfliktów pomiędzy interesem publicznym i prywatnym

#### § 4

#### Przedmiotem ustaleń planu są:

- 1/ przeznaczenie poszczególnych terenów oraz zasady ich zagospodarowania,
- 2/ określenie terenów dla celów publicznych,
- 3/ określenie zasad kształtowania i ochrony środowiska kulturowego i przyrodniczego,
- 4/ określenie zasad obsługi w zakresie infrastruktury technicznej.

#### § 5

#### Ilekróć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1/ **planie** – należy przez to rozumieć ustalenia objęte niniejszą uchwałą,
- 2/ **obszarze planu** – należy przez to rozumieć obszar w granicach określonych w § 1 ust. 1 i 2,
- 3/ **rysunku** – należy przez to rozumieć załącznik nr 1 jak w § 2 ust. 1 pkt 1,
- 4/ **„Studium”** – należy przez to rozumieć „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Ławy” uchwalone przez Radę Miasta uchwałą Nr XIII/103/99 z dnia 30 września 1999 r,
- 5/ **strefie** – należy przez to rozumieć tereny o tym samym przeznaczeniu, niezależnie od ich położenia w obszarze planu, oznaczone stosownym symbolem,
- 6/ **symbolu** – należy przez to rozumieć oznaczenie literowe lub literowe i liczbowe na rysunku planu:
  - oznaczenie literowe** – określa przeznaczenie terenów,
  - oznaczenie literowe z liczbą** – oznacza różne warunki zagospodarowania,
- 7/ **Burmistrzu** – należy przez to rozumieć Burmistrza miasta Ławy,
- 8/ **dachu wysokim** – należy przez to rozumieć dach o pochyleniu połaci 30°- 45°,
- 9/ **intensywności zabudowy netto** – należy przez to rozumieć stosunek powierzchni ogólnej wszystkich kondygnacji budynków do powierzchni zabudowy działki,
- 10/ **maksimum zabudowy powierzchni działki** – należy przez to rozumieć maksymalny dopuszczalny procent powierzchni zabudowy na działce,
- 11/ **wielkości powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć minimalny procent powierzchni działki, przeznaczony na wszelkie formy zieleni posadzonej w gruncie.

## D Z I A Ł II USTALENIA DLA CAŁEGO OBSZARU PLANU

### ROZDZIAŁ 1 W ZAKRESIE URBANISTYKI

#### § 6

1. **Ustala się następujące podstawowe funkcje dla poszczególnych części obszaru zmian planu:**

- 1/ w części centralnej utworzenie komunikacyjnego węzła integracyjnego w oparciu o istniejący dworzec kolejowy, projektowany dworzec autobusowy, plac dworcowy, postoje komunikacji miejskiej, ciągi piesze, postój taksówek, parkingi i towarzyszącą zielenią,
- 2/ funkcje uzupełniające stanowić będą:
  - a) w części południowo-wschodniej do ul. Wojska Polskiego funkcja usług produkcyjnych i główna ciepłownia miasta,
  - b) teren wzdłuż granicy zachodniej i północnej planu funkcja mieszkaniowa,
  - c) pomiędzy ul. Wojska Polskiego a projektowaną ulicą obwodową stacja paliw,
  - d) wzdłuż ul. Dworcowej i przy ul. Broniewskiego funkcja usługowa.
2. W obszarze planu wyklucza się lokalizację obiektów handlowych o powierzchni sprzedażnej powyżej 2000 m<sup>2</sup>.

#### § 7

1. **Zagospodarowanie terenów następuje zgodnie z ich przeznaczeniem w poszczególnych strefach** przy spełnieniu warunków podanych w dziale III, z uwzględnieniem ustaleń działu II oraz wszystkich aktualnie obowiązujących przepisów szczególnych.
2. Z poszczególnymi strefami związane są tereny komunikacji i infrastruktury technicznej, dla których uwarunkowania określają rozdziały 4 i 5 niniejszego działu.
3. Zagospodarowanie jak w ust. 1 obejmuje wszystkie elementy towarzyszące jak dojścia, wjazdy, miejsca postojowe, place, zielenią, przyłącza i urządzenia infrastruktury itp.
4. W obrębie każdej strefy dopuszcza się jedynie funkcje określone dla niej w dziale III. Funkcje nie podane dla poszczególnych terenów są funkcjami wykluczonymi.
5. Ustalenia Działu III obowiązują dla wszystkich obiektów nowopowstałych oraz dla obiektów istniejących modernizowanych przebudowywanych lub rozbudowywanych.
6. Adaptacja istniejącego zagospodarowania w tym istniejących różnych form działalności usługowej, obiektów produkcyjnych i składowych następuje zgodnie z ustaleniami ust.5, jeżeli nie zostaną naruszone ustalenia niniejszego planu.
7. W postępowaniu realizacyjnym należy uwzględnić ochronę drzew zgodnie z przepisami szczególnymi.
8. Plan nie ustala terenów wymagających scalenia gruntów
9. Linie zabudowy określa § 19 oraz zapisy w poszczególnych paragrafach działu III.

#### § 8

1. Ustala się zakaz lokalizowania na obszarze objętym planem, nowych przedsięwzięć w zakresie obiektów produkcyjnych i składów znacząco oddziaływujących na środowisko wymagających lub mogących wymagać sporządzenia raportu oddziaływania na środowisko w rozumieniu przepisów ochrony środowiska.
2. Ustalenia ust.1 dotyczy także adaptacji istniejących terenów i obiektów.
3. Ustalenia ust.1 nie dotyczą niezbędnych urządzeń i obiektów związanych z infrastrukturą techniczną, drogami i liniami kolejowymi w tym modernizacji i rozbudowy ciepłowni miejskiej oraz realizacji stacji paliw.

#### § 9

1. **Ustala się obowiązującą zasadę, że uciążliwości wynikające z użytkowania terenów lub budynków, nie mogą przenikać granic własności lub użytkowania.**
2. Ustalenia ust. 1 nie dotyczą ulic i linii kolejowych dla których obowiązują zasady jak w ust. 5.

3. Sposób użytkowania obiektów i terenów, które nie spełniają ustaleń ust. 1 z uwzględnieniem ust. 2, podlega zmianie w przypadku stwierdzenia przez właściwy organ inspekcji sanitarnej lub ochrony środowiska przekroczenia obowiązujących norm.
4. Zmiana w/g ust. 3 może być wstrzymana, jeżeli nastąpi stosowne powiększenie obszaru własności i użytkowania lub zostaną wykonane za porozumieniem stron ekrany izolujące gwarantujące spełnienie ustaleń ust. 1.
5. W odniesieniu do ulic, dla których stwierdzone zostanie przekroczenie dopuszczalnego poziomu hałasu, obowiązuje podjęcie działań zmniejszających tą uciążliwość w stosunku do zabudowy mieszkaniowej i użyteczności publicznej.
6. Działania jak w ust. 5 powinny polegać na wykonaniu ekranów technicznych lub ekranów z zielenią oraz zwiększeniu dźwiękochłonności ścian i okien budynków.
7. Obowiązek wykonania ustaleń jak w ust. 5 i 6 w stosunku do zabudowy istniejącej w momencie uprawomocnienia niniejszego planu, będą przedmiotem porozumienia odpowiednio zarządcy drogi lub zarządcy linii kolejowej ze stroną poszkodowaną w zakresie sposobu i terminu wykonania zabezpieczeń przed hałasem.

#### § 10

1. **Tereny o określonym przeznaczeniu, zawarte są pomiędzy liniami regulacyjnymi,** których przebiegi przedstawione są na rysunku.
2. Linie regulacyjne zbieżne z istniejącymi liniami ewidencyjnymi oznaczone są liniami ciągłymi.
3. Linie regulacyjne wymagające ustalenia nowych granic ewidencyjnych, oznaczone są liniami przerywanymi.
4. Linie jak w ust. 2 i 3 mogą ulegać minimalnym, niezbędnym korektom w postępowaniu realizacyjnym pod warunkiem, że nie wpłynię to negatywnie na ustalone przeznaczenie poszczególnych terenów i nie naruszy interesu żadnej ze stron oraz obowiązujących norm prawnych.
5. Ustalone na rysunku granice podziału wewnętrznego określają zasadę podziału i nie są obowiązujące.
6. Podziały terenów dokonuje się z uwzględnieniem wielkości działek określonych w dziale III, granice w maksymalnym stopniu wzajemnie prostopadłe z wyjątkiem poszczególnych sytuacji.
7. Dla terenów niezabudowanych, przed dokonaniem podziałów jak w ust. 6, należy w ramach prac przedprojektowych opracować koncepcje urbanistyczne lub urbanistyczno – architektoniczne jako materiał pomocniczy do projektu podziału terenów.
8. Ustalenia ust. 7 nie są obowiązujące, jeżeli teren niezabudowany nie wymaga wprowadzenia podziałów dla realizacji nowej zabudowy.

## ROZDZIAŁ 2

### W ZAKRESIE ARCHITEKTURY

#### § 11

1. **Warunki szczególne kształtowania architektury dla poszczególnych stref,** związanych z zabudową, określa dział III.
2. **Ustala się następujące ogólne zasady kształtowania architektury:**
  - 1/ wszystkie opracowania projektowe muszą obejmować przedmiot inwestycji lub modernizacji, łącznie z analizą otoczenia,
  - 2/ podstawą określenia charakteru architektury i inspiracją projektową winny być pozytywne przykłady zabudowy śródmiejskiej,

- 3/ dla obiektów pełniących różne funkcje publiczne, należy zapewnić opracowania projektowe gwarantujące dobry poziom dzieł architektonicznych,
  - 4/ ustalenia pkt.3 dotyczą szczególnie zabudowy wzdłuż ulicy Broniewskiego i zabudowy mieszkaniowej w rejonie ulicy Skłodowskiej,
  - 5/ w strefie konserwatorskiej obowiązują dodatkowo ustalenia rozdziału 3,
  - 6/ w obszarze planu obowiązuje zakaz realizacji obiektów dysharmonizujących krajobraz miasta.
3. **Ustala się następujące zasady realizacji reklam:**
- 1/ tablice i urządzenia reklamowe mogą być realizowane wyłącznie poza granicami pasów drogowych i jedynie w tych strefach funkcjonalnych w których są dopuszczone ustaleniami działu III,
  - 2/ reklamy należy wielkością i charakterem dostosować do architektury domów znajdujących się w ich tle,
  - 3/ tablice i urządzenia reklamowe nie mogą zasłaniać i zaciemniać terenów i obiektów bez zgody zainteresowanej strony,
  - 4/ reklamy należy projektować łącznie z projektem budowlanym budynku, jeżeli wiąże się z jego funkcją.

### ROZDZIAŁ 3

#### W ZAKRESIE OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŚRODOWISKA KULTUROWEGO I PRZYRODNICZEGO

##### § 12

**Dla zapewnienia ciągłości historycznej, szczególnej ochronie w postępowaniu realizacyjnym, podlegają elementy tożsamości obszaru planu i miasta Ilawy.**

- 1/ budynek dworca kolejowego z przylegającą zabudową,
- 2/ dwie wieże ciśnień z otaczającą zielenią i elementami małej architektury.

##### § 13

1. **Ustala się strefę ochrony konserwatorskiej obejmującą** tereny placu dworcowego z jego otoczeniem, wg granic jak na rysunku.
2. W obrębie strefy jak w ust.1 obowiązuje strefa bezpośredniej ochrony konserwatorskiej, obejmująca wieże ciśnień z otoczeniem wpisane do rejestru decyzją nr 1619 z dnia 28.12.1998 r., w której wszelkie działania wymagają stosownych uzgodnień i decyzji Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.
3. Postuluje się wpisanie do rejestru zabytków budynku dworca kolejowego jako obiektu o wartościach kulturowych i historycznych.
4. W obrębie strefy jak w ust. 1 obowiązują następujące ustalenia:
  - 1/ ochrona historycznego układu ulic i zasad historycznych układów parcelacyjnych,
  - 2/ ochrona historycznej skali zabudowy,
  - 3/ w obiektach historycznych w granicach strefy obowiązuje ochrona bryły, formy architektonicznej, historycznej dyspozycji ścian, detalu architektonicznego(w tym kształtu okien i podziałów stolarki okiennej), kolorystyki i stosowanych materiałów budowlanych; wszelkie zmiany w tym zakresie wymagają uzgodnienia z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków zgodnie z przepisami szczegółowymi
  - 4/ rozbiórkę obiektów o wartościach historycznych dopuszcza się w przypadkach stwierdzenia w drodze orzeczenia technicznego przez osobę uprawnioną, stanu technicznego zagrażającego zdrowiu lub mieniu ludzi, po wykonaniu inwentaryzacji architektonicznej obiektu; zgodę na rozbiórkę obiektu wydaje się po uzgodnieniu z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków zgodnie z przepisami szczegółowymi.

5. Budynki realizowane w sąsiedztwie obiektów objętych ochroną, należy charakterem architektury dostosować do cech zabudowy historycznej.
6. W przypadku wpisania obiektów do rejestru zabytków, obowiązują ustalenia zawarte w stosownej decyzji Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.
7. Obejmuje się ochroną płytę pomnikową związaną z historią miasta. Dopuszcza się jej przeniesienie na tereny oznaczone ZP przy ciągu pieszym KDp za zgodą zainteresowanych stron.
8. Obejmuje się ochroną lokomotywę znajdującą się w centralnej części terenu oznaczonego symbolem KDKM, jako eksponat historii techniki. Przeniesienie obiektu wymaga zgody zainteresowanych stron.

#### § 14

1. **Cały obszar planu znajduje się w projektowanym obszarze ochronnym o zaostrenzonych rygorach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 210 „łława” wg dokumentacji hydrologicznej.**
2. Szczegółowe zasady ochrony zbiornika obowiązywać będą wg rozporządzenia Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej.
3. Do czasu określenia zasad jak w ust. 2, wszelkie zamierzenia mogące stanowić zagrożenie dla czystości gruntu wód wymagają uzgodnień Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej.

#### § 15

1. **Południowa część obszaru planu**, obejmująca tereny o symbolach UP, P, C i ZL znajduje się w strefie zagrożenia dwutlenkiem siarki w sytuacji wystąpienia poważnej awarii w Zakładach Przetwórstwa Ziemniaczanego „łława”.
2. W obszarze planu jak w ust. 1, obowiązuje zakaz realizacji obiektów związanych ze stałym pobytem ludzi.

#### § 16

1. **Ustala się ochronę drzew o cechach pomnikowych**, jak na rysunku, które stanowią pozostałość alei klonowej.
2. Burmistrz w porozumieniu z zainteresowanymi stronami, spowoduje określenie poszczególnych drzew, które podlegać będą szczególnej ochronie i uruchomi procedurę prawnego ustanowienia pomników przyrody.
3. W obszarze planu obowiązuje ochrona starodrzewia z wyjątkiem klonów jednolistnych i euro-amerykańskich gatunków topoli.

#### § 17

1. **Ustala się tereny do uzdatnienia**, pod względem budowlanym, jak na rysunku.
2. Uzdatnienie należy zrealizować z wykorzystaniem gruzu oraz ziemi z wykopów.
3. Obowiązuje całkowity zakaz gromadzenia substancji mogących stanowić zagrożenie dla środowiska, w tym dla gruntu i wód oraz mogących obniżyć wartość przyszłych gruntów budowlanych.
4. Burmistrz określi zasady organizacyjne realizacji ustaleń jak w ust. 1, 2, 3.

## ROZDZIAŁ 4 W ZAKRESIE KOMUNIKACJI

### § 18

3. **Ustala się przeznaczenie terenów oznaczonych symbolami KD i pochodnymi – na funkcje dróg publicznych jak na rysunku.**
4. Ustala się niżej podane klasy dróg, ich symbole oraz niezbędne szerokości pasów drogowych:
  - 1/ KDZ1 – ulica zbiorcza, 4 pasy ruchu, pas drogowy min. 25 m,
  - 2/ KDZ2 – ulica zbiorcza, 2 pasy ruchu, pas drogowy min. 20 m,
  - 3/ KDL – ulica lokalna, 2 pasy ruchu, pas drogowy min 16 m,
  - 4/ KDD – ulica dojazdowa, 2 pasy ruchu, pasy drogowy min. dla: KDD0-10 m, KDD1-14 m, KDD2-12 m,
  - 5/ KDDw – ulica dojazdowa wewnętrzna, pas drogowy 7 m.
  - 6/ KDp – ciąg pieszy, pas drogowy 6 m
3. Ustalono na rysunku szerokości pasów drogowych uwzględniając możliwości i potrzeby realizacyjne ulic i są obowiązujące z uwzględnieniem ust. 4.
4. Dopuszcza się poszerzenie pasów drogowych jak w ust. 3, jeżeli pozwalają na to aktualne warunki realizacyjne i nie zostanie naruszony interes stron.
5. Ustala się następujące zasady przebudowy układu dróg KDZ1, KDZ2 z drogami KDL i KDL/D :
  - 1/ etap I : powiązanie ulic Andersa, Wojska Polskiego i Ogrodowej z postulatem realizacji ronda,
  - 2/ etap II : realizacja skrzyżowania zespolonego łączącego skrzyżowane z I etapu z trasą KDZ1, jako obwodnicy wewnątrz miejskiej z postulatem likwidacji ronda i wyprowadzenia zsynchronizowanej sygnalizacji świetlnej,
  - 3/ sposób rozwiązania węzłów w I i II etapie uzależnia się od aktualnego i prognozowanego ruchu,
  - 4/ szerokość pasa drogowego pomiędzy skrzyżowaniami zmienna dla poszczególnych etapów.
6. Ustala się, że ulice dojazdowe KDD, jeżeli obsługują wydzielony teren i są niezbędne dla innych terenów, za porozumieniem stron mogą być przeznaczone na ulice wewnętrzne.
7. Ustala się zakaz realizacji reklam w obrębie pasów drogowych z uwzględnieniem ustaleń §11 ust.3 w postępowaniu realizacyjnym.
8. **Ustala się przeznaczenie terenów oznaczonych symbolami KDW na funkcję ulic wewnętrznych** o charakterze ciągów pieszo- jezdnych, szerokości pasów drogowych min. 7m.
9. Określone na rysunku linie krawężników jezdni i geometria skrzyżowań ma charakter orientacyjny i nie są obowiązujące.

### § 19

1. **Ustala się obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy w stosunku do ulic jak na rysunku.**
2. Dopuszcza się zmianę nieprzekraczalnej linii zabudowy na terenie KDU na odległość do 15 m od granicy pasa drogi KDL w przypadku przebudowy magistrali ciepłowniczej.
3. Ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy 10 m od granicy terenu kolejowego oraz 20 m od osi najbliższego toru.

### § 20

1. **Ustala się na rysunku zasady organizacji dojazdów w obrębie terenów do zabudowy.**
2. Dojazdy określone są strzałkami.

3. Realizujący zabudowę na terenie, przez który prowadzi oznaczony na rysunku dojazd, zobowiązany jest do utworzenia odpowiedniej rezerwy terenu na jego wykonanie.
4. Oznaczone dojazdy mogą ulegać korektom pod warunkiem nienaruszania innych ustaleń planu, nie ograniczając funkcji terenu i za zgodą zainteresowanych stron.
5. W sprawach jak w ust.4 strony zobowiązane są wzajemnie do współdziałania.
6. Dojazdy pozostają własnością właściciela terenu, jeżeli Burmistrz w porozumieniu z zainteresowanymi stronami nie postanowi inaczej.
7. Realizacja dojazdów na kierunkach nieokreślonych na rysunku uzależniona jest od zgody zarządcy drogi.

#### § 21

1. **Ustala się główne ciągi piesze jak na rysunku:**
  - 1/ przez plac dworcowy w kierunku ul. Andersa,
  - 2/ wzdłuż ul. Broniewskiego,
  - 3/ od ul. Broniewskiego wzdłuż ul. Wojska Polskiego, dalej ulicą Andersa do centrum miasta,
  - 4/ na terenach ZP projektowanego parku jako główna aleja spacerowa wzdłuż stawu.
2. Ustala się minimalną szerokość ciągu pieszego na 4 m.

#### § 22

1. **Ustala się lokalizację placu dworcowego oznaczonego symbolem KDPD.**
2. Na terenie jak w ust.1 obowiązuje zakaz ruchu pojazdów mechanicznych.
3. Odstępstwo stanowią jedynie pojazdy uprzywilejowane.
4. Przed realizacją placu, należy wykonać studia przedprojektowe w celu określenia rzędnych terenu dostosowane do uprzywilejowanego ruchu pieszego w tym ruchu osób niepełnosprawnych.
5. Studiami jak w ust. 4 należy objąć dodatkowo ulice dojazdowe, główny ciąg pieszy, postój taksówek oraz plac miejskiej komunikacji autobusowej oraz uwzględnić optymalne warunki odwodnienia terenu.
6. Teren jak w ust. 1 w powiązaniu z elementami zagospodarowania jak w ust.5 oraz terenem zieleni parkowej stanowić ma reprezentacyjny fragment zagospodarowania miasta.

#### § 23

1. **Ustala się teren dworca autobusowego oznaczonego symbolem KDKA.**
2. Budynek dworca sytuować w osi ul. Broniewskiego. Obiekt wysokości do dwóch kondygnacji.
3. Dojazd dla autobusów od strony skrzyżowania ulic Wojska Polskiego i Skłodowskiej.
4. Dopuszcza się zmianę usytuowania stacji redukcyjnej gazu, na koszt realizatora dworca, jeżeli strony nie postanowią inaczej.

#### § 24

1. **Ustala się lokalizację placu dla komunikacji miejskiej oznaczonego symbolem KDKM.**
2. Teren jak w ust.1 przeznaczony jest dla autobusowych linii komunikacji miejskiej związanych ściśle z obsługą dworca kolejowego.
3. Przy ulicy Wojska Polskiego, w rejonie skrzyżowania z ulicą Broniewskiego, należy zrealizować przystanki dla miejskich autobusów linii przelotowych..

#### § 25

1. **Ustala się lokalizację terenu postoju taksówek oznaczoną na rysunku symbolem KDT.**



2. Ustala się zasadę obsługi pasażerów w sposób następujący: wysiadanie przy budynku dworca kolejowego na końcu ulicy dojazdowej, wsiadanie przy postoju od strony placu KDPD.
3. Przy projektowaniu postoju uwzględnić ustalenia § 22 ust. 5.

#### § 26

1. **Ustala się lokalizację parkingów oznaczonych symbolem KDP oraz garaży oznaczonych symbolem KDG.**
2. Ustala się parking KDP1 wyłącznie dla osób czekających na przyjezdnych oraz parking KDP2 jako strzeżony dla osób wyjeżdżających.
3. Garaże adaptowane i projektowane muszą spełniać wymogi dotyczące zasad kształtowania architektury określone w § 11.
4. Przy parkingach dopuszcza się lokalizację parterowych obiektów handlowych, niekolizyjnych z funkcją podstawową i nie zajmujących więcej niż 5 % terenu.
5. Na parkingu o symbolu KDP2 dopuszcza się realizację obiektu handlowego o powierzchni do 2000 m<sup>2</sup>, pod warunkiem wydzielenia samodzielnego parkingu na minimum 150 samochodów dla osób pozostawiających pojazdy na czas podróży koleją.
6. Podział funkcjonalny terenu jak w ust. 5 nastąpi w oparciu o koncepcję urbanistyczno-architektoniczną, jako opracowanie przedprojektowe.

#### § 27

1. **Ustala się lokalizację obiektów obsługi ruchu drogowego, oznaczone symbolami KDU.**
2. Obiekty o symbolu KDU dotyczą stacji paliw, którym mogą towarzyszyć obiekty obsługi serwisowej oraz obiekty gastronomiczne
3. W obrębie terenów usługowo-produkcyjnych o symbolu UP, mogą być lokalizowane obiekty jak w ust.2.
4. W obszarze planu nie dopuszcza się lokalizacji stacji paliw na innych terenach poza określonymi w ust. 1 i 3.

### ROZDZIAŁ 5

#### W ZAKRESIE INFRASTRUKTURY

#### § 28

1. **Ustala się, że podstawą funkcjonowania obszaru planu jest istniejące wyposażenie w infrastrukturę techniczną.**
2. System infrastruktury technicznej jak w ust. 1 podlegać będzie procesom modernizacji i uzupełnienia w oparciu o opracowania branżowe stosownie do potrzeb.
3. Opracowania branżowe wynikające z ustaleń ust. 2 należy wykonać w oparciu o zasady określone w „Studium” oraz ustalenia niniejszego rozdziału.
4. Rozwój poszczególnych sieci infrastruktury technicznej winien być podporządkowany zasadzie zrównoważonego rozwoju ze szczególną ochroną gruntu oraz wód przed wszelkimi zanieczyszczeniami.
5. Pasy drogowe są podstawowymi korytarzami infrastruktury technicznej. Uzupełnieniem są pasy zieleni. Realizacja sieci w pasie drogowym wymaga uzgodnienia z zarządcą drogi.
6. W uzasadnionych przypadkach dopuszcza się prowadzenie sieci infrastruktury technicznej przez inne tereny, z uwzględnieniem prawa własności i praw użytkowników wieczystych.
7. Ustala się, że niniejszy plan jest podstawą modernizacji i rozbudowy wszystkich sieci infrastruktury technicznej jako celu publicznego, niezbędnego dla funkcjonowania całego obszaru planu.

8. W obszarze planu obowiązuje zakaz realizacji urządzeń indywidualnych w zakresie unieszkodliwiania ścieków.
9. Ustala się zakaz oddawania do użytku wszelkich obiektów bez uruchomienia wszystkich urządzeń ochrony gruntu, wód i powietrza od zanieczyszczeń.

#### § 29

1. **Podstawą zaopatrzenia obszaru planu w wodę jest istniejąca sieć magistralna, rozbudowywana na podstawie studiów branżowych z uwzględnieniem ustaleń „Studium”.**
2. Adaptuje się istniejące ujęcia zakładów ziemniaczanych, położone w obrębie terenów ZL.

#### § 30

1. **Ustala się, że podstawą odprowadzenia ścieków sanitarnych jest istniejąca sieć magistralna.**
2. Rozbudowa sieci następuje na podstawie studiów branżowych z uwzględnieniem ustaleń „Studium”.
3. Ustala się zakaz odprowadzania ścieków sanitarnych do wód powierzchniowych lub do gruntu.
4. Obowiązuje zakaz realizacji urządzeń indywidualnych.

#### § 31

1. **Ustala się, że podstawą odprowadzania wód deszczowych jest istniejąca sieć kanalizacji, rozbudowywana na podstawie studiów branżowych z uwzględnieniem ustaleń „Studium”.**
2. Wszystkie połączenia kanałów deszczowych do wód powierzchniowych, należy wyposażyć w separatory dostosowane do ilości i rodzaju zanieczyszczeń.
3. Na terenach obiektów produkcyjnych i transportowych, składów materiałów budowlanych i chemicznych oraz stacji paliw ustala się obowiązek realizacji urządzeń podczyszczających ścieki deszczowe, niezależnie od realizacji ustaleń jak w ust. 2.
4. W obszarze planu należy minimalizować ilość nawierzchni szczelnych na rzecz ażurowych w celu ograniczenia ilości wód deszczowych oraz stworzenia warunków dla lokalnej filtracji gruntowej.
5. Ustalenia jak w ust. 4 nie dotyczą terenów jak w ust. 3 oraz obiektów w rejonie placu dworcowego, na których należy wykonać szczelne nawierzchnie chroniące grunt przed zanieczyszczeniami.
6. Ustala się obowiązek wykonania studiów przedprojektowych dla potrzeb optymalnego odprowadzenia wód deszczowych z rejonu placu dworcowego i jego otoczenia.
7. Ustala się alternatywnie dla ustaleń ust. 6 udroźnienie istniejących kanałów lub realizację kanałów deszczowych w kierunku południowym jak na rysunku.

#### § 32

1. **Ustala się, że podstawą zaopatrzenia w ciepło może być istniejąca ciepłownia miejska która może być dostosowana do zwiększonego zapotrzebowania na energię cieplną.**
2. Ciepłownia jak w ust.1 może być rozbudowywana i modernizowana łącznie z uruchomieniem funkcji elektrociepłowni, pod warunkiem wypełnienia wszystkich obowiązujących norm w zakresie ochrony środowiska.
3. Dopuszcza się realizację lokalnych rozwiązań dla nowych terenów do zainwestowania opartych o gaz, olej i energię elektryczną oraz rozwiązania niekonwencjonalne.
4. Należy zapewnić aby nośniki energii cieplnej były przyjazne dla środowiska i bezpieczne w eksploatacji.

5. Adaptuje się istniejącą kotłownię oznaczoną na rysunku symbolem Ck. Obiekt może być przeznaczony na różne funkcje techniczne wg potrzeb PKP.

#### § 33

1. **Podstawą zaopatrzenia w energię elektryczną** jest istniejąca sieć energetyczna z możliwością rozbudowy wg zasad określonych w § 28.
2. Adaptuje się istniejące na obszarze planu stacje transformatorowe oznaczone na rysunku. Nowe stacje jako obiekty naziemne w estetycznych obiektach, mogą być lokalizowane w obrębie terenów przeznaczonych na funkcje związane z zabudową, bez naruszenia interesu stron oraz z uwzględnieniem ust. 3.
3. Przy lokalizacji stacji transformatorowych jak w ust. 2, należy uwzględnić ich właściwe wkomponowanie w zabudowę, wyłączając miejsca eksponowane widokowo.
4. Rozbudowa systemu następuje na podstawie studiów branżowych oraz ustaleń „Studium”.
5. Należy ograniczać istniejące linie napowietrzne prowadząc do ich skablowania na koszt inwestorów.
6. Przy budowie nowych linii 15 kV należy tworzyć lokalne korytarze techniczne w oparciu o układ drogowy.
7. W obszarze planu obowiązuje zakaz realizacji elektrowni wiatrowych.

#### § 34

1. **Podstawą zaopatrzenia w gaz ziemny** jest istniejąca sieć średniego i niskiego ciśnienia z możliwością rozbudowy wg zasad określonych w § 28 .
2. Należy rozbudować sieć w dostosowaniu do potrzeb projektowanego terenu na podstawie studiów branżowych z uwzględnieniem ustaleń „Studium”.
3. Adaptuje się istniejącą stację redukcyjną gazu przy ulicy Wojska Polskiego.
4. Ustala się lokalizację zamienną dla stacji jak w ust. 3, oznaczoną na rysunku symbolem G alt.
5. Zmiana lokalizacji stacji jak w ust. 3 i 4 dotyczy warunków realizacji dworca autobusowego, zgodnie z § 23 ust. 4.

#### § 35

1. **Ustala się, że obsługa telekomunikacyjna** obszaru planu będzie oparta o wielość operatorów telefonii sieciowej i komórkowej .
2. Wszystkie sieci telefonii lokalnej i międzymiastowej, konwencjonalne i światłowodowe podlegają ochronie..
3. Modernizację i rozbudowę sieci, wyłącznie jako kablowej, należy prowadzić wg zasad określonych w § 28.
4. W obszarze planu obowiązuje zakaz realizacji stacji bazowych telefonii komórkowej z wyjątkiem terenu C, z wykorzystaniem istniejącego komina ciepłowni miejskiej.

#### § 36

1. **W obszarze planu obowiązywać będzie system segregacji odpadów.**
2. Burmistrz zapewni opracowanie zasad organizacyjnych i technicznych w oparciu o przyjęty przez Radę Miasta plan gospodarki odpadami.
3. Zagospodarowanie odpadów odbywać się będzie w zakładzie poza obszarem miasta.

**DZIAŁ III**  
**PRZEZNACZENIE TERENÓW I WARUNKI ICH ZAGOSPODAROWANIA**

**ROZDZIAŁ 1**  
**STREFA ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ**

§ 37

1. **Strefę zabudowy mieszkaniowej** tworzą następujące tereny:
  - 1/ MN1, MN2 -tereny zabudowy jednorodzinnej,
  - 2/ MW1, MW2 , MW3 -tereny zabudowy wielorodzinnej,
  - 3/ MNU -teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej,
2. Zasady zagospodarowania terenów jak w ust. 1 określają § 38-43.

§38

1. **Ustala się przeznaczenie terenu oznaczonego symbolem MN1 na zabudowę mieszkaniową jednorodzinna, wolnostojącą .**
2. Na terenie jak w ust. 1 obowiązuje zakaz realizacji budynków gospodarczych i garaży niepowiązanych z budynkiem głównym.
3. W obrębie terenów jak w ust.1 nie dopuszcza się funkcji uzupełniających wymagających realizacji oddzielnej zabudowy.
4. W budynkach jednorodzinnych dopuszcza się funkcje uzupełniające o charakterze biurowym i medycznym, bez prawa stosowania urządzeń powodujących wibracje, hałas lub promieniowanie.
5. Dla terenów jak w ust. 1 ustala się następujące warunki szczegółowe :
  - 1/ minimalna powierzchnia działek 900 m<sup>2</sup>,
  - 2/ dopuszczalna intensywność zabudowy netto 0,5 , liczona dla kondygnacji naziemnych,
  - 3/ maksimum zabudowy powierzchni działki 30%,
  - 4/ powierzchnia biologicznie czynna minimum 50% wielkości działki,
  - 5/ obowiązujące linie zabudowy jak na rysunku, z prawem realizacji przedsionka przed linią zabudowy,
  - 6/ wysokość budynków trzy kondygnacje, w tym poddasze użytkowe i kondygnacja piwniczna, widoczna od strony wschodniej,
  - 7/ dopuszcza się wykonanie ścianek kolankowych wysokości do 1 m
  - 8/ usytuowanie kalenicy dachów prostopadle do ulicy
  - 9/ dachy wysokie dwuspadowe, symetryczne o nachyleniu połaci 35° do 45°, z wykonaniem okapów i wysunięciem krawędzi szczytowych 60-100 cm
  - 10/ pokrycie dachów dachówką lub materiałami dachówkopodobnymi w matowych odcieniach czerwieni,
6. Dojazd do zabudowy wyłącznie ulicą dojazdową KDD,
7. W obrębie ulic obowiązuje wydzielenie 1 miejsca postojowego na jeden dom oraz 1 miejsce na każdej działce.
8. Przyłącza lub ich zmianę w zakresie wody, kanalizacji, gazu, energii elektrycznej i telefonii należy wykonać wg warunków technicznych określonych przez poszczególnych gestorów sieci z uwzględnieniem ustaleń zarządcy drogi. W zakresie budowy sieci infrastruktury technicznej obowiązują ustalenia działu II, rozdział 5.
9. Zaopatrzenie w energię cieplną odbywać się będzie w oparciu o paliwo gazowe lub olej opałowy. Alternatywą mogą być rozwiązania niekonwencjonalne lub podłączenie do miejskiego systemu ciepłowniczego. Ustala się zakaz realizacji urządzeń opartych o tradycyjne spalanie paliw stałych.
10. W obrębie terenu jak w ust.1 obowiązuje w zakaz ustawiania elementów reklamowych.

## § 39

1. **Ustala się przeznaczenie terenów oznaczonych symbolem MN2 na zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, wolnostojącą.**
2. Ustalenia ust.1 dotyczą adaptacji fragmentu zabudowy przy ul. Ogrodowej z dopuszczeniem nieuciążliwych usług.
3. Minimalna powierzchnia biologicznie czynna 40 % powierzchni działki.
4. Charakter zabudowy jak budynki istniejące.

## § 40

1. **Ustala się przeznaczenie terenu oznaczonego symbolem MW1 na zabudowę mieszkaniową wielorodzinną.**
2. Ustalenie jak w ust.1 dotyczy istniejącej zabudowy przy ulicy Żeromskiego, która może być modernizowana z prawem realizacji poddasza użytkowego. Modernizację należy poprzedzić szczegółową ekspertyzą konstrukcyjną i instalacyjną.
3. W przypadku modernizacji z nadbudową budynku, dopuszcza się odcinkowe przekroczenie nieprzekraczalnej linii zabudowy, jeżeli wynikać to będzie z potrzeb architektoniczno- konstrukcyjnych.
4. W obrębie zabudowy jak w ust.1 obowiązuje zakaz wprowadzania funkcji uzupełniających.
5. Dla zespołu zabudowy należy opracować projekt modernizacji oraz zagospodarowania terenu wyznaczając place zabaw, zielen, miejsca parkingowe i garaże oraz wewnętrzną ulicę dojazdową KDW, wspólną z terenem MNU.
6. W obrębie zespołu należy uzyskać minimum 30% powierzchni biologicznie czynnej.
7. Przyłącza jak w stanie istniejącym.
8. W obrębie terenów jak w ust.1 obowiązuje zakaz ustawiania elementów reklamowych.

## § 41

1. **Ustala się przeznaczenie terenów oznaczonych symbolem MW2 na zabudowę mieszkaniową wielorodzinną.**
2. Ustalenie dotyczy adaptacji istniejącej zabudowy z prawem do jej modernizacji
3. Dojazd do budynków drogą KDW, jak na rysunku z warunkiem jej przebudowy i złagodzenia spadku podłużnego.
4. Przyłącza jak w stanie istniejącym.

## §42

1. **Ustala się przeznaczenie terenów oznaczonych symbolem MW3 na zabudowę mieszkaniową wielorodzinną.**
2. Ustala się, że nowa zabudowa winna swym charakterem odpowiadać zabudowie śródmiejskiej.
3. Ustala się stosowanie dachów o spadkach do 25°. Rozwiązania szczegółowe wynikać powinny z projektu architektury.
4. Dopuszczalna wysokość zabudowy do czterech kondygnacji naziemnych, z możliwością wprowadzenia piątej kondygnacji jako piętro mieszkania dwupoziomowego.
5. Dopuszcza się funkcję usług jako funkcję uzupełniającą, lokalizowaną na 1 kondygnacji zabudowy.
6. W zakres usług jak w ust.5 wchodzi sklepy branżowe, ogólnospożywcze i inne usługi osiedlowe oraz usługi finansowe i gabinety lekarskie.
7. Wyklucza się lokalizowanie wszelkiego rodzaju warsztatów lub usług produkcyjnych.
8. W obrębie zespołu należy wykonać garaże w częściach podziemnych budynków mieszkalnych oraz miejsca parkingowe, łącznie 1 miejsce lub garaż na każde mieszkanie.

9. W obrębie zespołu należy zabezpieczyć teren na minimum 70 miejsc postojowych, łącznie z postojami przy ulicach.
10. Ustala się główny ciąg ulicy dojazdowej KDD, który tworzy połączenie z ul. Brzozową.
11. W obrębie zespołu należy uzyskać minimum 30% powierzchni biologicznie czynnej.
12. W zakresie infrastruktury technicznej obowiązuje opracowanie kompleksowego uzbrojenia terenu i jego etapową realizację.
13. W obrębie terenu jak w ust.1 obowiązuje zakaz ustawienia elementów reklamowych.

#### § 43

1. **Ustala się przeznaczenie terenu oznaczonego symbolem MNU na zabudowę mieszkaniowo-usługową.**
2. Ustalenia jak w ust.1 dotyczą istniejącej zabudowy przy projektowanej ulicy obwodowej /obecnie ulica Wojska Polskiego/.
3. W obrębie terenów jak w ust.1 ustala się zabudowę mieszkaniową jednorodzinną z usługami z wyłączeniem wszelkich warsztatów oraz usług produkcyjnych.
4. Nie ustala się proporcji pomiędzy zabudową mieszkaniową a usługową.
5. Po realizacji ulicy KDZ1 dojazd do terenu jak w ust.1, wyłącznie od strony ul. Dworcowej ulicą wewnętrzną KDW.

## ROZDZIAŁ 2 STREFA ZABUDOWY USŁUGOWEJ

#### § 44

1. **Strefę zabudowy usługowej** tworzą następujące tereny:
  - 1/ U1, U2, U3, U4 -tereny zabudowy usługowej,
  - 2/ UP -tereny zabudowy usługowo-produkcyjnej
2. Zasady zagospodarowania terenów jak w ust. 1 określają § 45-49.

#### § 45

1. **Ustala się przeznaczenie terenów oznaczonych symbolem U1 na zabudowę usługową.**
2. Teren jak w ust.1 znajduje się przy ulicy Broniewskiego.
3. Ustala się obowiązek kompleksowego zagospodarowania całego terenu.
4. W celu realizacji ustaleń ust.3 obowiązuje ustalenie jednego właściciela lub użytkownika terenu jak w ust.1.
5. Ustala się przeznaczenie terenu na obiekt handlowo-usługowy o powierzchni sprzedażnej do 2000 m<sup>2</sup>.
6. W obrębie zabudowy jak w ust.1, obowiązuje wydzielenie minimum 3 miejsc na 100 m<sup>2</sup> powierzchni usług.
7. Ustala się dla terenu jak w ust.1 następujące warunki szczegółowe:
  - 1/ dopuszczalna intensywność zabudowy 1,0 ,
  - 2/ maksimum zabudowy powierzchni działki 50 %,
  - 3/ minimum powierzchni biologicznie czynnej 10 %,
  - 4/ nieprzekraczalne linie zabudowy jak na rysunku,
  - 5/ wysokość zabudowy do dwóch kondygnacji,
  - 6/ dachy wg rozwiązań indywidualnych,
  - 7/ obowiązuje dostosowanie architektury obiektu do rangi miejsca tj. placu dworcowego miasta turystycznego,

- 8/ w zagospodarowaniu terenu należy uwzględnić sąsiedztwo terenu U2, tworząc powiązania funkcjonalne, dla zwiększenia atrakcyjności obydwu terenów.
8. Przyłącza lub ich zmianę, należy wykonać według warunków gestorów sieci z uwzględnieniem ustaleń zarządcy drogi. W zakresie modernizacji i rozbudowy sieci infrastruktury technicznej obowiązują ustalenia działu II, rozdział 5.
  9. W obrębie terenów jak w ust. 1 dopuszcza się ustawianie elementów reklamowych poza obrębem pasa drogowego z uwzględnieniem ustaleń §11 ust3.

#### § 46

1. **Ustala się przeznaczenie terenu oznaczonego symbolem U2 na zabudowę usługową.**
2. Teren jak w ust.1 dotyczy dwóch wież ciśnień.
3. Wieże ciśnień są w strefie ochrony konserwatorskiej i są obiektami wpisanymi do rejestru zabytków zgodnie z § 13.
4. Wszelkie prace remontowo-adaptacyjne wymagają uzgodnień u decyzji Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.
5. Na terenie jak w ust.1 preferuje się usługi gastronomiczno-rozrywkowe oraz funkcje kulturalne związane z historią miasta i kolejnictwa.
6. Przyłącza lub ich zmianę należy wykonać według warunków gestorów sieci z uwzględnieniem ustaleń zarządcy drogi.
7. Dojazd do obiektów ustala się wariantowo przez tereny U1 lub MW2.
8. W obrębie terenu jak w ust.1 dopuszcza się realizację reklam ściśle dostosowanych do charakteru historycznego miejsca.

#### § 47

1. **Ustala się przeznaczenie terenów oznaczonych symbolem U3 na zabudowę usługową wg potrzeb PKP.**
2. Ustalenia jak w ust.1 dotyczą adaptacji obiektów istniejących bez prawa naruszenia podstawowych cech architektury.
3. Budynek dworca kolejowego postuluje się do wpisania do rejestru zabytków zgodnie z § 13 ust. 3.
4. Przyłącza lub ich zmianę w zakresie wody, kanalizacji, gazu, energii elektrycznej i telefonii, należy wykonać według warunków gestorów sieci z uwzględnieniem ustaleń zarządcy drogi. W zakresie modernizacji i rozbudowy sieci infrastruktury technicznej obowiązują ustalenia działu II, rozdział 5.
5. W obrębie terenów jak w ust. 1 obowiązuje zakaz ustawiania elementów reklamowych,

#### § 48

1. **Ustala się przeznaczenie terenu oznaczonego symbolem U 4 na zabudowę usługową.**
2. Teren jak w ust.1 położony jest pomiędzy projektowanymi ulicami KDZ1 i KDZ2, z dojazdem wyłącznie od strony ulicy KDL/D.
3. Dla terenu jak w ust. 1 ustala się następujące warunki szczególne :
  - 1/ powierzchnia terenu przeznaczona jest na jeden obiekt handlowo-usługowy, bez wydzielania odrębnych własności,
  - 2/ dopuszczalna intensywność zabudowy 1,4 ,
  - 3/ maksimum zabudowy powierzchni działki 70%,
  - 4/ wielkość powierzchni biologicznie czynnej w obrębie działki nie ustala się,
  - 5/ obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy jak na rysunku,
  - 6/ wysokość obiektu dwie kondygnacje,
  - 7/ rzędne posadzek dostosowane do potrzeb osób niepełnosprawnych,
  - 8/ dach wg rozwiązań indywidualnych.
4. Wymagany wysoki poziom jakościowy architektury obiektu.

5. Przyłącza wg warunków technicznych gestorów sieci.
6. Reklamy dopuszczalne poza pasem drogowym.
7. Obowiązuje ochrona ciągu istniejących drzew zgodnie z §16 ust. 3
8. Organizacja parkingu jak na rysunku.

#### § 49

1. **Ustala się przeznaczenie terenu oznaczonego symbolem UP1 i UP2 na zabudowę usługowo – produkcyjną.**
2. Adaptuje się istniejące funkcje związane z różnymi formami usług, dopuszczając uzupełnienie o obiekty handlowe, działalność produkcyjną, magazynową i hurtową.
3. Istniejąca zabudowa może być modernizowana i rozbudowywana.
4. Ustala się wysokość zabudowy do 2 kondygnacji naziemnych
5. Do nowoprojektowanych terenów przyjmuje się dojazd oznaczony strzałką jak na rysunku..
6. W obrębie zespołu należy wyznaczyć minimum jedno miejsce postojowe na każde 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej, niezależnie od miejsc postojowych dla pracowników i samochodów dostawczych.
7. Przyłącza lub ich zmianę w zakresie wody, kanalizacji, gazu, energii elektrycznej i telefonii należy wykonać wg warunków gestorów sieci z uwzględnieniem ustaleń zarządcy drogi.
8. W obrębie terenu jak w ust. 1 dopuszcza się ustawienie elementów reklamowych.
9. Teren oznaczony symbolem UP2 może być przeznaczony na zabudowę usługowo-produkcyjną po udokumentowaniu, że nie jest on niezbędny dla potrzeb ciepłowni miejskiej, do której może być dołączony.
10. Teren jak w ust. 9 wymaga uzdatnienia poprzez wypełnienie piaskiem i gruzem istniejącego obniżenia z uwzględnieniem ustaleń § 17.

### ROZDZIAŁ 3 STREFA ZABUDOWY TECHNICZNO-PRODUKCYJNEJ

#### § 50

1. **Strefę zabudowy techniczno-produkcyjnej** tworzą następujące tereny:  
1/ P - tereny zabudowy techniczno-produkcyjnej.
2. Zasady zagospodarowania terenu jak w ust. 1 określa § 51

#### § 51

1. **Ustala się przeznaczenie terenu oznaczonego symbolem P na zabudowę techniczno-produkcyjną.**
2. Na terenie jak w ust.1 dopuszcza się działalność produkcyjną, składową i magazynową z wyjątkiem obiektów określonych w § 8, które mogą znacząco wpływać na środowisko, wymagających sporządzenia raportu oddziaływania na środowisko. Wyklucza się funkcje mieszkaniowe, natomiast jako funkcje uzupełniające mogą występować obiekty usługowe i biurowo-administracyjne, dla których funkcje podstawowe nie są kolizyjne.
3. Ustala się następujące warunki zagospodarowania terenu jak w ust.1:
  - 1/ dopuszczalna intensywność zabudowy netto 0,8,
  - 2/ maksimum zabudowy powierzchni działki 60%,
  - 3/ wielkość powierzchni biologicznie czynnej minimum 15%,
  - 4/ nieprzekraczalne linie zabudowy jak na rysunku,
  - 5/ wysokość zabudowy do 2 kondygnacji naziemnych,



- 6/ rzędne posadzek parterów zgodnie z potrzebami technologicznymi,
- 7/ architektura obiektów oraz rodzaj dachów wg rozwiązań indywidualnych.
- 4. W obrębie terenu jak w ust.1 należy indywidualnie ustalić niezbędną ilość miejsc postojowych stosownie do zatrudnienia i ilości potencjalnych interesantów.
- 5. Przyłącza lub ich zmianę w zakresie wody, kanalizacji, gazu, energii elektrycznej i telefonii należy wykonać wg warunków gestorów sieci z uwzględnieniem ustaleń zarządcy drogi.
- 6. W obrębie terenu jak w ust. 1 dopuszcza się ustawienie elementów reklamowych.

## **ROZDZIAŁ 4 STREFA ZIELENI I WÓD**

### § 52

1. **Strefę zieleni i wód tworzą następujące tereny :**
  - 1/ ZL – tereny zalesień
  - 2/ ZP – tereny zieleni urządzonej
  - 3/ ZPI – tereny zieleni izolacyjnej
  - 4/ WS – tereny wód śródlądowych otwartych
2. Zasady zagospodarowania terenów jak w ust. 1 określają §§ 53-56.

### § 53

1. **Ustala się przeznaczenie terenów oznaczonych symbolem ZL na zalesienie.**
2. Tereny leśne wyłączone są z zainwestowania z wyjątkiem przestrzeni niezbędnych na realizację układu drogowego i elementów infrastruktury technicznej.
3. Teren jak w ust. 1 pełnić będą funkcje przegrody izolującej tereny przemysłowe od terenów zabudowy mieszkaniowej.
4. W obrębie terenów jak w ust.1 dopuszcza się wyznaczenie miejsc dla potrzeb funkcji sportowych.

### § 54

1. **Ustala się przeznaczenie terenów oznaczonych symbolem ZP na zieleń urządzoną.**
2. W obrębie terenów określonych w ust. 1 występują różne formy zieleni.
3. Teren jak w ust. 1 wiąże się z funkcją ciągów pieszych, ścieżek rowerowych i miejsc rekreacji.
4. Przy zagospodarowaniu terenu jak w ust. 1 należy eksponować odmiany drzew i krzewów powiązanych z roślinnością naturalną obszary miasta.
5. Na terenach jak w ust.1 dopuszcza się estetyczne obiekty drobnego handlu i małej gastronomii o powierzchni użytkowej nie przekraczającej 50 m<sup>2</sup>.
6. Dla terenów zieleni parkowej pomiędzy ulicami Broniewskiego oraz Wojska Polskiego i Brzozową, należy opracować projekty kompleksowego zagospodarowania terenu, dostosowane do ich funkcji.

### § 55

1. **Ustala się przeznaczenie terenów oznaczonych symbolem ZPI na zieleń izolacyjną.**
2. Zieleń izolacyjna ma za zadanie chronić przed uciążliwością terenów sąsiednich oraz służyć poprawie jakościowej krajobrazu..
3. Zieleń jak w ust. 1 powinna być skuteczna w ciągu całego roku poprzez udział gatunków zimozielonych.

4. Zielen izolacyjna wlicza się do powierzchni biologicznie czynnej, w stosunku do powierzchni nieruchomości właściciela.
5. W sąsiedztwie terenów kolejowych obowiązuje zakaz sadzenia drzew i krzewów w odległości mniejszej od 15 m do najbliższego toru.
6. Realizacja i utrzymanie pasów zieleni jak w ust. 1 jest obowiązkiem strony powodującej uciążliwość.

#### § 56

1. **Ustala się przeznaczenie terenów oznaczonych symbolem WS na wody śródlądowe otwarte.**
2. Na terenach jak w ust. 1 obowiązuje doprowadzenie czystości wody do minimum II klasy.
3. Zaleca się prowadzenie rekultywacji wód poprzez :
  - 1/ oczyszczanie dna i brzegu,
  - 2/ odcięcie dopływu ścieków sanitarnych i niepodczyszczonych wód deszczowych,
  - 3/ utrzymanie roślinności naturalnej,
  - 4/ wykonanie osłon linii brzegowej przed splywem wszelkich zanieczyszczeń,
4. Zakazuje się budowy pomostów oraz hangarów dla indywidualnych potrzeb..
5. Przy regulacji linii brzegowej należy stosować materiały naturalne.
6. Należy zapewnić stały dopływ wód deszczowych poprzez stosowne separatory.
7. Określenie przebiegu linii brzegowej należy dokonać w powiązaniu z projektem terenów parkowych ZP, stanowiących otoczenie terenu WS.

### DZIAŁ IV PRZEPISY KOŃCOWE

#### § 57

1. W granicach opracowania planu traci moc uchwała nr XVII/155/99 Rady Miasta Iławy z dnia 29.12.1999 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Iławy/Dz.U.Woj.Warm-Mazur.Nr 87 poz. 1538 z 31.12.1999r.

#### § 58

1. W oparciu o art. 15 ust. 2 pkt.12 oraz art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu zagospodarowaniu przestrzennym, ustala się wysokość 0% wartości opłaty od wzrostu wartości nieruchomości będących efektem ustaleń niniejszej uchwały.

#### § 59

1. Zgodnie z art. 113 i 114 ustawy z dnia 27.04.2001 r. Prawo ochrony środowiska / Dz. U. nr 62 poz. 627, z późniejszymi zmianami / ustala się przynależność ustalonych funkcji terenów do poszczególnych rodzajów terenów klasyfikowanych wg zróżnicowanych dopuszczalnych poziomów hałasu:
  - 1/ w grupie pod zabudowę mieszkaniową :
 

- MN	- zabudowa jednorodzinna,
- MW	- zabudowa wielorodzinna,

- MNU – zabudowa mieszkaniowo-usługowa,
- 2/ pozostałe grupy wg art. 113 ust. 2 pkt 1 ustawy nie występują.

§ 60

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi.

§ 61

Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko-Mazurskiego.

PRZEWODNICZĄCY  
RADY MIEJSKIEJ W IŁAWIE  
/-/ Edward Bojko

Załącznik nr 2 do uchwały  
Rady Miasta Iława  
Nr XXV/291/04 z dnia 4 listopada 2004 r.

**Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego komunikacyjnego węzła integracyjnego w rejonie dworca kolejowego w Iławie.**

1. M.P.Z.P. komunikacyjnego węzła integracyjnego w rejonie dworca kolejowego wyłożony do publicznego wglądu w terminie od 30 sierpnia 2004 do 30 września 2004r w siedzibie Urzędu Miasta Iława
2. Termin składania uwag zgodnie z art.17 pkt 11 ustawy o planowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003r /Dz. U. Nr 80 poz. 717/ minął w dniu 15 października 2004 r.
3. W ustawowym terminie złożono 1 uwagę zgłoszoną w czasie dyskusji publicznej w dniu 24 września 2004 i potwierdzono pismem z dnia 28 września 2004 r.  
Burmistrz Miasta rozstrzygnął uwagę pozytywnie dla wnioskodawców.  
Uwaga zgłoszona przez Prezesa Zakładów Przemysłu Ziemniaczanego „Iława” S.A. dotyczyła możliwości lokalizacji w powiązaniu z parkingiem KDP2 obiektu handlowego na działce nr 271/1, z zachowaniem wokół tego terenu zapis o możliwości realizacji funkcji handlowej. Warunkiem realizacji jest zachowanie minimum 150 stanowisk parkingowych dla potrzeb podróźnych pozostawiających samochody.

Podstawą podziału funkcjonalnego terenu będzie koncepcja urbanistyczno-architektoniczna jako opracowanie przedprojektowe.  
Rada Miejska podtrzymuje rozstrzygnięcie Burmistrza.

Załącznik nr 3 do uchwały  
Rady Miasta Iława  
Nr XXV/291/04 z dnia 4 listopada 2004 r.

**Rozstrzygnięcie sposobu realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy, w stosunku do terenów objętych miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego komunikacyjnego węzła integracyjnego w rejonie dworca kolejowego w Iławie.**

**1. Charakterystyka obszaru planu.**

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego komunikacyjnego węzła

integracyjnego obejmuje tereny o zróżnicowanej funkcji i zróżnicowanych formach

partycypacji miasta w ich zagospodarowaniu.

**Zasadniczy podział jest następujący:**

a/ strefa przeddworcowa w obrębie którego przewiduje się budowę placu dworcowego ruchu pieszego, postój taksówek, plac pętli autobusów miejskich, parking dla oczekujących na podróżnych, modernizacje ulic Broniewskiego i Żeromskiego oraz przebudowę kanalizacji deszczowej,

b/ etapowa realizacja ulic zbiorczych i lokalnych,

c/ uzbrojenie terenów projektowanej zabudowy wielorodzinnej i jednorodzinnej.

**2. Tereny nie wymagające partycypacji miasta w zakresie infrastruktury technicznej.**

Do terenów, w których plan nie radzi bezpośrednio zadań inwestycyjnych należą:

- dalszy proces modernizacji ciepłowni miejskiej,
- modernizacja zabudowy wielorodzinnej przy ul. Żeromskiego,
- realizacja usług oraz stacji paliw,
- realizacja parkingu KDP2 z obiektem handlowym,
- zagospodarowanie terenów zabudowy usługowo-produkcyjnej,
- procesy uzdatniania terenów ziemią z wykopów oraz gruzem.

**3. Rozstrzygnięcia**

3.1. Realizację strefy przydworcowej łącznie z budową dworca autobusowego- jako podstawowych elementów integracyjnego węzła komunikacyjnego- należy oprzeć o proces inwestycyjny z udziałem strukturalnych środków unijnych z niezbędnym udziałem środków budżetowych.

3.2. Do modernizacji kanalizacji deszczowej placu dworcowego należy włączyć środki funduszu ochrony środowiska.

3.3. Realizację I etapu przebudowy układu drogowego podjąć przy współudziale środków inwestora stacji paliw uwzględniając tą partycypację przy określaniu ceny nabycia gruntu.

3.4. Realizację II etapu budowy układu drogowego, przewidzianą około 2010 r wykonać przy udziale środków unijnych.

3.5. Uzbrojenie terenów projektowanej zabudowy jednorodzinnej w pierwszej kolejności dokonać na koszt nabywcy terenu pod tę formę zabudowy.

3.6. Uzupełnienie uzbrojenia na rzecz zabudowy wielorodzinnej włączyć do zadań budżetowych.