

**Uchwała Nr ...
Rady Miejskiej w Łławie
z dnia ...**

w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Łławy w jednostce planistycznej B.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2015 r. poz. 1515) oraz art. 20 ust.1 i art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2016 r. poz. 778) oraz Uchwały Nr XVIII/172/15 Rady Miejskiej w Łławie z dnia 14 grudnia 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Łławy w jednostce planistycznej B. Rada Miejska stwierdzając, że niniejszy plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miast Łława, postanawia, co następuje:

**ROZDZIAŁ I
USTALENIA WSTĘPNE
§1.**

1. Uchwała się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Łławy w jednostce planistycznej B, zwaną w dalszej części uchwały planem. Granice terenu objętego planem zostały przedstawione na rysunku planu, do niniejszej uchwały.
2. Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Łławy w jednostce planistycznej B składa się z:
 - 1) ustaleń planu stanowiących treść niniejszej uchwały;
 - 2) rysunku planu stanowiącego załącznik nr 1 sporządzony na kopii mapy zasadniczej w skali 1:1000 dla zmiany B3;
 - 3) rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu stanowiącego załącznik nr 2;
 - 4) rozstrzygnięcia sposobu realizacji oraz zasad finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych Gminy stanowiącego załącznik nr 3.
3. Przedmiotem planu są ustalenia dotyczące:
 - 1) przeznaczenia terenów oraz linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
 - 2) zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
 - 3) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej;
 - 4) zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu;
 - 5) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
 - 6) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
 - 7) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości;
 - 8) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa.
 - 9) sposobów i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
 - 10) stawek procentowych, na podstawie których ustala się opłatę, wynikającą ze wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu;
 - 11) zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;
 - 12) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy.

§2.

1. Ustala się następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu jako obowiązujące:
 - a) granice obszaru objętego planem;
 - b) linie rozgraniczające teren funkcjonalny;
 - c) nieprzekraczalne linie zabudowy;
 - d) cyfrowo – literowe oznaczenia terenu funkcjonalnego;

§3.

1. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) **podstawowym przeznaczeniu terenu** – należy przez to rozumieć przeznaczenie, które w ramach realizacji planu stanie się dominującą formą wykorzystania terenu;
- 2) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć wyznaczoną na rysunku planu linię, której nie może przekroczyć żaden element budynku z zastrzeżeniem §4;
- 3) **usługach medycznych** – należy przez to rozumieć wszelkiego rodzaju usługi prowadzone w zakresie ochrony zdrowia i życia ludzi w tym w szczególności: szpital wraz z infrastrukturą niezbędną do prawidłowego działania obiektów, przychodnie, poradnie, ambulatoria, gabinety lekarskie, stacje dializ, zakłady rehabilitacji leczniczej, stacje krwiodawstwa, gabinety paramedyczne, stacje ratownictwa i transportu medycznego, obiekty handlowe związane z ochroną zdrowia i życia ludzi, drobny handel spożywczy oraz elementy infrastruktury pomocniczej takie jak: lądowiska dla helikopterów.

ROZDZIAŁ II USTALENIA OGÓLNE

§4.

1. Ustala się zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) ustala się obowiązek lokalizowania zabudowy na działce budowlanej w granicach terenu, zgodnie z ustaleniami rysunku dotyczącymi linii zabudowy:
 - a) dopuszcza się przekroczenie nieprzekraczalnej linii zabudowy o nie więcej niż 40 cm w przypadku realizacji termomodernizacji istniejącej zabudowy;
 - b) dopuszcza się z wyłączeniem obiektów zabytkowych rozbudowę istniejących budynków znajdujących się w całości lub częściowo między linią rozgraniczającą teren, a linią zabudowy, z zastrzeżeniem, że rozbudowa tych budynków może nastąpić jedynie w granicach obszaru wyznaczonego przez linię zabudowy, natomiast w obrysie budynku dopuszcza się wyłącznie przebudowę, nadbudowę remont, bądź zmianę sposobu użytkowania, zgodnie z parametrami zawartymi w ustaleniach szczegółowych planu;
 - c) dopuszcza się sytuowanie zabudowy bezpośrednio przy granicy z działką sąsiednią z zachowaniem przepisów odrębnych z zakresu prawa budowlanego oraz przepisów szczegółowych niniejszej uchwały oraz linii zabudowy określonych na rysunku planu;
- 2) zakazuje się stosowania jaskrawej, kontrastowej kolorystyki: elewacji, pokryć dachowych, zabudowy i ogrodzeń;
- 3) zakazuje się lokalizowania tymczasowych obiektów budowlanych, w rozumieniu przepisów odrębnych, z wyjątkiem obiektów niezbędnych na czas budowy;
- 4) adaptuje się istniejącą zabudowę w granicach planu i dopuszcza się na zasadach określonych niniejszym planem jej: przebudowę, rozbudowę, nadbudowę i modernizację;
- 5) zezwala się na podziały geodezyjne w celu powiększenia istniejących działek.

§5.

1. Ustala się zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu:

- 1) ustala się w zakresie ochrony środowiska następujące zasady:
 - a) ustala się zasady wynikające z położenia planu w granicach głównego zbiornika wód podziemnych GZWP Nr 210 Iława:
 - zakaz wprowadzania nieoczyszczonych ścieków z placów utwardzonych do wód powierzchniowych i gruntu;
 - zakaz wprowadzania do gleby substancji mogących negatywnie wpływać na jakość wód podziemnych;
 - b) ustala się dopuszczalne poziomy hałasu, przyjmując odpowiednie przepisy odrębne dla terenu oznaczonego symbolem U – jak dla terenów przeznaczonych pod lokalizację szpitali i domów pomocy społecznej;
 - c) nakazuje się w granicach planu stosowanie rozwiązań technicznych zapewniających warunki akustyczne w budynkach zgodnie z przepisami odrębnymi m.in. poprzez odpowiednie usytuowanie budynków na działce, stosowanie szczelnej stolarki okiennej, stosowanie systemów wentylacyjnych i klimatyzacyjnych, kształtowanie bryły budynku i rozmieszczenia pomieszczeń wewnątrz w taki sposób, aby hałas komunikacyjny nie powodował

przekroczeń dopuszczalnych poziomów hałasu określonych odrębnymi przepisami dla tych typów pomieszczeń, stosowanie na elewacjach budynków rozwiązań architektonicznych o charakterze rozprasającym;

- 4) na obszarze objętym planem nie występują formy ochrony przyrody, o których mowa w przepisach odrębnych;
- 5) w zakresie ochrony i kształtowania krajobrazu ustala się nakaz realizacji nowej zabudowy lub prowadzenia robót budowlanych w istniejących budynkach przy uwzględnieniu odpowiadającej gabarytami i formą zabudowie sąsiedniej, zgodnie ze wskaźnikami kształtowania zabudowy określonymi w ustaleniach szczegółowych

§6.

1. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej:
 - 1) zachowuje się w formie niezmienionej niżej wymienione zabytki nieruchome wpisane do wojewódzkiej ewidencji zabytków i nakazuje się prowadzenie wszelkiej działalności inwestycyjnej w zakresie tych budynków zgodnie z przepisami odrębnymi i pkt 2:
 - a) zespół budynków szpitala im. Władysława Biegańskiego
 - 2) w stosunku do obiektów określonych w pkt 1 ustala się następujące zasady:
 - a) nakaz zachowania historycznego wyglądu architektonicznego budynków w zakresie gabarytów budynków, geometrii dachów, materiałów i kolorystyki pokrycia dachów, detali architektonicznych i wystroju elewacji, stolarki otworowej dotyczącej jej materiału, kształtu, wielkości, konstrukcji i podziału oraz stosowanych materiałów budowlanych;
 - b) wymiana stolarki okiennej powinna mieć charakter odtworzeniowy;
 - c) zakaz dokonywania zmian w budynkach historycznych, mogących doprowadzić do utraty wartości zabytkowej (tj. wyburzenia, nadbudowy, przebudowy, rozbiórki i odbudowy)
 - d) zakaz zmiany kształtu dachów i historycznego rodzaju pokrycia dachowego (tj. wprowadzania współczesnego rodzaju pokrycia)
 - e) zakaz zmian w obrębie elewacji, z wyłączeniem prac adaptacyjnych uwzględniających walory zabytkowe obiektów dokonanych na podstawie przepisów odrębnych oraz zmian wynikających z ustaleń zdobytych na podstawie badań naukowych i konserwatorskich);
 - f) adaptacja istniejących obiektów do nowej funkcji pod warunkiem utrzymania ich historycznego charakteru;
 - g) remonty budynków historycznych należy prowadzić z wykorzystaniem historycznych materiałów i technik budowlanych;
 - 3) ustala się dla części obszaru planu położonego zgodnie z załącznikiem graficznym w strefie ochrony konserwatorskiej ochronę wartości historycznych ciągów zabudowy śródmiejskiej z połowy XX w.

§7.

1. Ustala się zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
 - 1) ustala się w zakresie systemów komunikacji następujące zasady:
 - a) obsługę komunikacyjną terenu 1U realizować z ulic Smolki i Andersa.
 - 2) ustala się wskaźniki i zasady wyposażenia terenów w odpowiednią liczbę miejsc do parkowania, zapewniającą zaspokojenie potrzeb w zakresie parkowania i postoju samochodów:
 - a) dla budynków usług medycznych minimum 2 miejsca na każde rozpoczęte 500 m² powierzchni użytkowej;
 - b) miejsca parkingowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową należy realizować w ilości oraz na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
 - 3) ustala się zasady ogólne lokalizacji infrastruktury technicznej:
 - a) w granicach planu dopuszcza się lokalizację sieci infrastruktury technicznej i urządzeń z nimi związanych w przypadku gdy lokalizacja tych sieci nie naruszy przepisów odrębnych oraz nie wpłynie na zmianę przeznaczenia terenów funkcjonalnych oraz istniejące i projektowane zagospodarowanie.
 - b) ograniczenie wynikające z przepisu lit. a nie dotyczy lokalizacji przyłączy do sieci infrastruktury technicznych;
 - c) w granicach planu dopuszcza się remont, modernizację, przebudowę lub likwidację sieci infrastruktury technicznej;

- d) przebudowę sieci i przyłączy istniejących należy realizować w miejscach wyznaczonych zgodnie z przepisami lit. a i b;
- 4) ustala się zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej;
- 5) ustala się odprowadzanie ścieków sanitarnych siecią kanalizacyjną do oczyszczalni ścieków;
- 6) ustala się zasady z zakresu zagospodarowania wód opadowych i roztopowych:
 - a) wody opadowe i roztopowe należy odprowadzić do miejskiej sieci kanalizacji deszczowej;
 - b) elementy infrastruktury służące do odprowadzania ścieków w postaci wód opadowych i roztopowych należy wyposażać w niezbędne urządzenia podczyszczające;
 - c) dopuszcza się zagospodarowanie ścieków w postaci wód opadowych i roztopowych w granicach własnej działki w przypadku gdy nie wpłynie to negatywnie na środowisko i wody podziemne;
- 7) ustala się zasady z zakresu zaopatrzenia w energię elektryczną:
 - a) ustala się zaopatrzenie zabudowy z istniejącej i projektowanej sieci zgodnie z zasadami:
 - w granicach opracowania planu nowo projektowane sieci należy wykonać jako podziemne;
- 8) ustala się zaopatrzenie w ciepło ze źródeł ciepła zasilanych gazem, energią elektryczną, olejem niskosiarkowym lub innych paliw nie powodujących przekroczenia dopuszczalnych poziomów substancji w środowisku zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - dopuszcza się zaopatrzenie w ciepło z odnawialnych źródeł energii o mocy nie przekraczającej 100 kW z wyłączeniem wolnostojących elektrowni wiatrowych i wolnostojących paneli ogniw fotowoltaicznych;
- 9) ustala się zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej;
- 10) ustala się zasady z zakresu gospodarki odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi.

§8.

Zasady wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) ustala się, że w granicach obszaru objętego planem nie występują obszary przestrzeni publicznych w rozumieniu przepisów odrębnych.

§9.

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) nie wyznacza się obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości.

§10.

- 1. Zasady dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa.

- 1) w granicach planu nie występują:
 - a) tereny i obiekty podlegające ochronie na podstawie przepisów odrębnych z wyłączeniem obiektów o których mowa w §6.
 - b) obszary osuwania się mas ziemnych;
 - c) tereny górnicze;
 - d) obszary szczególnego zagrożenia powodzią
 - e) obszary krajobrazów priorytetowych ustalonych na podstawie audytu krajobrazowego oraz planie zagospodarowania przestrzennego województwa.

§11.

- 1. Szczególne warunki zagospodarowania terenów i ograniczenia w ich użytkowaniu w tym zakaz zabudowy:

- 1) w granicach planu nie występują:
 - a) szczególne warunki zagospodarowania terenów i ograniczenia w ich użytkowaniu;
 - b) obszary w granicach których ustala się zakaz zabudowy.

§12.

Ustala się sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:

- 1) do czasu realizacji zapisów planu zezwala się na wykorzystywanie terenów zgodnie z ich dotychczasowym przeznaczeniem.

§13.

Ustala się stawkę procentową, na podstawie której określa się opłatę, wynikającą ze wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu na poziomie 30%.

ROZDZIAŁ II USTALENIA SZCZEGÓŁOWE JEDNOSTKA PLANISTYCZNA - B

§14.

1. Ustala się podstawowe przeznaczenie terenu oznaczonego symbolem 1U – jako teren użyteczności publicznej w zakresie usług medycznych.
2. Ustala się zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - 1) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;
 - 2) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w rozumieniu przepisów odrębnych – 10%;
 - 3) maksymalna intensywność zabudowy w odniesieniu do działki budowlanej – 1,80;
 - 4) minimalna intensywność zabudowy w odniesieniu do działki budowlanej – 0,01;
 - 5) wysokość zabudowy:
 - a) dla budynków usług publicznych: maks.4 kondygnacje nadziemne plus poddasze użytkowe, nie wyżej niż 17 m;
 - b) dla pozostałych budynków: maks. 1 kondygnacja nadziemna plus poddasze użytkowe, nie wyżej niż 10 m;
 - 6) dachy budynków symetryczne dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci od 20° do 45°, kryte dachówką ceramiczną lub blachodachówką w odcieniach kolorów czerwonego lub brązowego;
 - 7) dopuszcza się realizowanie dachów budynków jako płaskich;
 - 8) w elewacjach stosować materiały tradycyjne jak cegła, kamień, drewno, tynki o wyglądzie tynków tradycyjnych w kolorystyce barw stonowanych.

§15.

POSTANOWIENIA KOŃCOWE

1. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Iławy.
2. W granicach zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego tracą moc uchwała nr XXII/228/12 Rady Miejskiej w Iławie z dnia 11 maja 2012 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego całego obszaru miasta Iława.
3. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko - Mazurskiego.

Przewodniczący Rady Miejskiej