

**PRACOWNIA ARCHITEKTURY I URBANISTYKI  
ATELIER HOFFMANN s.c.**

---

82-300 Elbląg, ul. Janowska 21/41 tel/fax +(48)55-232-41-70  
e-mail: atelier@atelier-hoffmann.pl www.atelier-hoffmann.pl  
NIP 5782918541

**PROGNOZA ODDZIAŁYWANIA NA ŚRODOWISKO  
ZMIANY STUDIUM UWARUNKOWAŃ I  
KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA  
PRZESTRZENNEGO  
MIASTA IŁAWY**

**uchwalonego przez Radę Miejską w Iławie uchwałą  
Nr XXX/431/08 z dnia 17.12.2008 r.**

**Zespół autorski : dr inż. arch. Mieczysław Hoffmann**

upr. urb. Nr 537/88

Półn. Okręg. Izba Urban. G-79/2002

inż. Sylwia Drewek

Półn. Okręg. Izba Urban. G-301/2013

Elbląg czerwiec 2014 r.

## Wprowadzenie

Niniejsza prognoza służy do przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko zmian do studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego obszaru miasta Iławy, uchwalonego przez Radę Miejską w Iławie, uchwała Nr XXX/431/08 z dnia 17.12.2008 r.

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Iławy opracowane przez firmę IPINPLUS, wykonano w okresie kiedy nie było obowiązku przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko. Aktualnie obowiązujący miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Iławy, uchwalony w 2012 r., opracowany został dla całego obszaru miasta. **Plan ten jest zgodny z obowiązującym Studium, w związku z tym opracowaną do niego prognozę oddziaływania na środowisko /w granicach jak Studium/ - uznano za dokument umożliwiający przeprowadzenie strategicznej oceny oddziaływania na środowisko do zmiany Studium.**

Zmiany Studium dotyczą dwóch następujących terenów :

I/ zgodnie z uchwałą rady Miejskiej w Iławie Nr XLI/410/13 z dnia 25.09.2013 r. – dla terenu VA – w celu wprowadzenia na terenach turystyki i rekreacji , uzupełniająco zabudowy mieszkaniowej.

II/ Zgodnie z uchwałą Rady Miejskiej w Iławie Nr XLI/417/13 z dnia 25.09.2013 r. dla terenu VIF, - w celu czasowego utrzymania w obrębie terenów przemysłowych funkcji mieszkaniowej do czasu wyprowadzenia mieszkańców w oparciu o zaprogramowane działanie.

Istniejąca funkcja mieszkaniowa na terenach przemysłowych jest następstwem niewłaściwej sprzedaży mieszkań po upadłości zakładów ziemniaczanych.

Zmiany nie ingerują w szerszy zakres ustaleń obowiązującego studium i dotyczą wyłącznie korekty funkcji dla terenów VA, VIF.

## Spis treści

1. Podstawa prawna opracowania
2. Spis wykorzystanych prognoz oddziaływania na środowisko
3. Literatura, materiały archiwalne i kartograficzne
4. Informacje o głównych celach i zawartości projektowanego dokumentu oraz o jego powiązaniach z innymi dokumentami
5. Informacje o metodach zastosowanych przy sporządzaniu prognozy
6. Propozycje dotyczące przewidywanych metod analizy skutków realizacji postanowień projektowanego dokumentu oraz częstotliwości jej przeprowadzania
7. Istniejący stan środowiska, w tym na obszarach objętych przewidywanym znaczącym oddziaływaniem oraz istniejące problemy ochrony środowiska z uwzględnieniem obszarów podlegających ochronie
  - 7.1. Przyrodnicze położenia terenu miasta w regionie
  - 7.2. Struktura i funkcjonowanie środowiska przyrodniczego oraz bioróżnorodność
  - 7.3. Odporność środowiska przyrodniczego na degradację i zdolność do regeneracji
  - 7.4. Zatwierdzone i projektowane formy ochrony przyrody, środowiska, krajobrazu naturalnego i kulturowego
  - 7.5. Zagrożenia dla środowiska przyrodniczego, krajobrazu i zdrowia ludzi
  - 7.6. Zagrożenia związane z ryzykiem wystąpienia poważnych awarii
  - 7.7. Zagrożenia naturalne
8. Potencjalne zmiany stanu środowiska w przypadku braku realizacji projektowanego dokumentu
9. Cele i problemy ochrony środowiska w projektowanym dokumencie
10. Przewidywane znaczące oddziaływania, w tym na obszary Natura 2000
11. Pozytywne ustalenia planu i tereny potencjalnie uciążliwe i konfliktowe
12. Informacje o możliwym transgranicznym oddziaływaniu na środowisko
13. Rozwiązania mające na celu zapobieganie, ograniczenie i kompensację przyrodniczą
14. Rozwiązania alternatywne
15. Streszczenie sporządzone w języku niespecjalistycznym

### Załącznik:

1. Rysunek – określenie położenia terenów VA, VIF na pomniejszeniu rysunku obowiązującego studium.
2. Rysunki terenów objętych zmianą studium VA, VIF.

## 1. Podstawa prawna opracowania

Konieczność sporządzenia „Prognozy oddziaływania na środowisko projektu zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Iławy” – określa art. 51 ust. 1 w związku z art. 46 pkt 1 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. Nr 199, poz. 1227 z późniejszymi zmianami), zwanej dalej „ustawą”.

Zgodnie z art. 53 w związku z art. 57 pkt 2 i art. 58 pkt 2 ustawy – zakres i stopień szczegółowości informacji wymaganych w prognozie został uzgodniony z Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska i Państwowym Powiatowym Inspektorem Sanitarnym. Zakres i stopień szczegółowości prognozy jest zgodny z art. 51. ust. 2 pkt 1-3 oraz art. 52 ust. 1-2 ustawy.

Obszary objęte zmianą studium wynoszą : 5,59 ha /powierzchnie poszczególnych terenów podane w pkt 4/. Powierzchnia obszaru miasta objętego obowiązującym studium wynosi 2188 ha.

## 2. Spis wykorzystanych prognoz oddziaływania na środowisko

W oparciu o obowiązujące studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego z 2008 r. opracowany był miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla całego obszaru miasta Iławy, uchwalony przez Radę Miejską w Iławie uchwałą Nr XXII/228/12 z dnia 11 maja 2012 r. Do powyższego planu opracowana została w 2010 r. prognoza oddziaływania na środowiska – autor mgr Jacek Hoffmann Ekoprzestrzeń, której zakres i stopień szczegółowości informacji wymaganych w prognozie uzgodniony została z Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska i Państwowym Powiatowym Inspektorem Sanitarnym.

Obowiązujące studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Iławy opracowano w okresie, w którym nie obowiązywało opracowanie prognozy oddziaływania na środowisko do studium.

**Prognoza oddziaływania na środowisko do zmiany studium dla dwóch fragmentów miasta Iławy, opiera się w znacznym stopniu na ustaleniach Prognozy oddziaływania na środowisko planu miejscowego dla całego obszaru miasta.**

Inne wykorzystane dokumenty :

- Hoffmann J., 1999, Prognoza skutków wpływu ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Iława na środowisko przyrodnicze, EKOPRZESTRZEŃ, Elbląg;
- Hoffmann J., 2001, Prognoza oddziaływania na środowisko zmian miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Iławy, EKOPRZESTRZEŃ, Elbląg;
- Hoffmann J., 2002, Prognoza oddziaływania projektu zmian miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Iławy na środowisko, EKOPRZESTRZEŃ, Elbląg;
- Hoffmann J., 2010, Prognoza oddziaływania na środowisko projektu aktualizacji „Programu ochrony środowiska miasta Iławy na lata 2010-2013 z uwzględnieniem perspektywy na lata 2014-2017”, EKOPRZESTRZEŃ, Gdańsk;

### 3. Literatura, materiały archiwalne i kartograficzne

- 1) Hoffmann J., 2010, Prognoza oddziaływania na środowisko projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Iławy, EKOPRZESTRZEŃ, Gdańsk
- 2) Hoffmann J., 2009, Opracowanie ekofizjograficzne do miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego całego obszaru miasta Iławy, EKOPRZESTRZEŃ, Gdańsk,
- 3) Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Iławy, uchwalony Uchwałą Nr XVII/155/99 Rady Miejskiej w Iławie z dnia 29 grudnia 1999 r., Atelier Hoffmann, Elbląg
- 4) Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Iławy, Uchwalony Uchwałą Nr XXII/228/12 z dnia 11.05.2012 r., Atelier Hoffmann, Elbląg;
- 5) Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Iławy uchwalone przez Radę Miejską w Iławie uchwałą Nr XXX/431/08 z dnia 17 grudnia 2008 r.
- 6) Plan Ochrony Parku Krajobrazowego Pojezierza Iławskiego – załączniki 1-3 do rozporządzenia Nr 1 Wojewody Warmińsko-Mazurskiego z dnia 14 stycznia 2005 r.
- 7) Plan Ochrony Obszaru Specjalnej Ochrony Ptaków Natura 2000 „Lasy Iławskie” (PLB280005) – projekt marzec 2009;
- 8) Rozporządzenie Nr 35 Wojewody Warmińsko-Mazurskiego z dnia 24 czerwca 2006 r. w sprawie zmiany rozporządzenia Wojewody Warmińsko-Mazurskiego w sprawie Parku Krajobrazowego Pojezierza Iławskiego w części dotyczącej województwa warmińsko-mazurskiego (D.U. Woj. z 29 czerwca 2006 r., Nr 86, poz. 1472),

- 9) Rozporządzenie nr 31 Wojewody Warmińsko-Mazurskiego z dnia 23 kwietnia 2008 r. w sprawie, Obszaru Chronionego Krajobrazu Pojezierza Iławskiego (część A[m.in. w mieście Iława] i, część B) (D.U. Woj. z 2008 r. , nr 71 poz. 1357)
- 10) Rozporządzenie nr 50 Wojewody Warmińsko-Mazurskiego z dnia 2 lipca 2008 r. w sprawie Obszaru Chronionego Doliny Dolnej Drwęcy (D.U. Woj. z 2008 r. , nr 108 poz. 1832).

#### **4. Informacje o głównych celach i zawartości projektowanego dokumentu oraz o jego powiązaniach z innymi dokumentami.**

Rada Miejska w Iławie podjęła uchwały o przystąpieniu do opracowania zmian studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Iławy uchwalonego uchwałą Nr XXX/431/08 z dnia 17.12.2008 r. dla następujących :

- uchwała XLI/410/13 z dnia 25 września 2013 r. – dla terenu VA o powierzchni 5,4 ha,
- XLI/417/13 z dnia 25 września 2013 r. – dla terenu VIF o powierzchni 0,19 ha.

Celem ustaleń zmiany studium jest:

1/ dla poszczególnych terenów :

- VA – wprowadzenie uzupełniająco w terenach zabudowy turystycznej, zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wobec nasycenia miasta zabudową hotelową; zmiana w praktyce oznacza możliwość realizacji budynków mieszkaniowych w miejsce zabudowy hotelowej, na części terenu położonego w centralnej części miasta, od wielu lat niezagospodarowanego,
- VIF – umożliwienie czasowego istnienia funkcji mieszkaniowej w obszarze przemysłowym miasta; mieszkania są efektem procedury upadłościowej byłych zakładów ziemniaczanych; zmiana w studium służyć ma określeniu w planie miejscowym terminu czasowego istnienia funkcji mieszkaniowej i opracowania programu likwidacji funkcji mieszkaniowej.

W odniesieniu do obydwu terenów zapisy zmiany w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Iławy , stanowią uzupełnienie tabel :

- w tabeli 5 - w pozycji „rodzaje przekształceń zagospodarowania przestrzennego” do tekstu :

„Obszary rozwoju nowej zabudowy : - lokalizowanie obiektów o funkcji rekreacyjnej, turystycznej lub sportowej” dopisuje się :

**„z funkcją uzupełniającą – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna”,**

- w tabeli 6 – w pozycji „rodzaje przekształceń zagospodarowania przestrzennego” w formie uzupełnienia istniejącego tekstu:

„Obszar kontynuacji i uzupełnień zabudowy istniejącej : - kontynuacja i uzupełnienie zabudowy produkcyjno – składowo – usługowej” – dopisuje się od myślnika

**„ - dopuszcza się czasowo funkcję mieszkaniową w obszarze wskazanym na rysunku studium”.**

Charakterystyka otoczenia :

Teren VA – położony jest w rejonie ujścia rzeki Iławki z jeziora Jeziorak. Linia brzegowa stanowi granicę Obszaru Chronionego Krajobrazu Pojezierza Iławskiego /część A/. Zabudowa mieszkaniowa będzie sąsiadowała z terenami zagospodarowania turystycznego.

Teren VIF – otoczony jest terenami przemysłowymi i bazami transportowymi; w bezpośrednim sąsiedztwie tereny węzła kolejowego i magistrali kolejowej; w rejonie znajduje się główna ciepłownia miejska; nieczynne zakłady ziemniaczane są w dobrym stanie technicznym i mogą być adaptowane na różne funkcje przemysłowe. Obecność funkcji mieszkaniowej może być tylko krótkotrwała.

Rysunki w skali 1:5000 określają odpowiednio na terenie VA i VIF otoczenie terenów objętych zmianą. Na pomniejszonym rysunku 2B studium określono położenie terenów VA i VIF w obszarze miasta.

## **5. Informacje o metodach zastosowanych przy sporządzaniu prognozy.**

Zakres i stopień szczegółowości prognozy wynika z art. 51. ust. 2 pkt 1-3 oraz art. 52 ust. 1-2 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. Nr 199, poz. 1227) określonych w uzgodnieniach z Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska i Państwowym Powiatowym Inspektorem Sanitarnym.

Niniejszą prognozę wykonano w oparciu o :

- szczegółową analizę ustaleń projektu zmiany studium,
- badania terenowe z marzec 2014 r. ,

- analizę literatury, zdjęć satelitarnych, materiałów archiwalnych i kartograficznych,
- uzyskane informacje z urzędów i instytucji.

Wykorzystano metody: indukcyjno-opisową, analogii środowiskowych, analiz kartograficznych i satelitarnych.

W niniejszej prognozie ocenia się wpływ ustaleń projektu zmiany studium na środowisko przyrodnicze, krajobraz i zdrowie ludzi.

## **6. Propozycje dotyczące przewidywanych metod analizy skutków realizacji postanowień projektowanego dokumentu oraz częstotliwości jej przeprowadzania.**

W odniesieniu do terenu VIF proponuje się przeprowadzanie analizy skutków realizacji postanowień projektowanego dokumentu w kontekście jego wpływu na środowisko przyrodnicze, krajobraz i zdrowie ludzi – w cyklu rocznym – w powiązaniu z analizą aktualności studium i planów miejscowych przeprowadzoną przez Burmistrza w celu oceny realizacji programu wyprowadzenia mieszkańców ze strefy zagrożenia dla ich zdrowia. Dla terenu VA proponuje się analizę co 4 lata – tj. przynajmniej raz w kadencji Rady Miejskiej.

## **7. Istniejący stan środowiska, w tym na obszarach objętych przewidywanym znaczącym oddziaływaniem oraz istniejące problemy ochrony środowiska z uwzględnieniem obszarów podlegających ochronie.**

### **7.1. Przyrodnicze położenie terenu miasta w regionie**

Miasto Iława o pow. 2 188 ha w granicach administracyjnych i liczbie ludności 32 347 (dane Urzędu Statystycznego wg stanu na 31 grudnia 2008 r. wg faktycznego miejsca zamieszkania) położone jest:

- w południowo-wschodniej części mezoregionu Pojezierza Iławskiego,
- w systemie dorzecza Wisły, w tym w zlewni chronionej Drwęcy, /w tym w zlewnie Strugi i Iławki, w tym w zlewni jez. Jeziorak/ oraz w zlewni Osy, /w tym w zlewni jez. Silm/,
- w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 210 „Iława” (bez południowej części miasta),
- częściowo (północno-zachodnia część Iławy) w Obszarze Specjalnej Ochrony Ptaków Natura 2000 „Lasy Iławskie” PLB280005, wyznaczonym na podstawie



Dyrektywy Ptasiej, dla którego opracowany został projekt Planu Ochrony i Program zarządzania ochroną

- częściowo (północno-zachodnia część Iławy) w Specjalnym Obszarze Ochrony Siedlisk Natura 2000 „Ostoja Iławska” PLH280027, wyznaczonym na podstawie Dyrektywy Siedliskowej,
- częściowo (północno-zachodnia część Iławy) w Parku Krajobrazowym Pojezierza Iławskiego (z otuliną, północna część Iławy), dla którego obowiązującą przepisami dwóch rozporządzeń Wojewody z 2005 i 2006 r. oraz ustalenia Planu Ochrony z 2005 r.
- częściowo w Obszarach Chronionego Krajobrazu – Pojezierza Iławskiego (część A) i Doliny Dolnej Drwęcy (wzdłuż Iławki i wokół jez. Dół), gdzie obowiązują ustalenia dwóch rozporządzeń Wojewody z 2008 r.,
- w wielkoprzestrzennym zachodniomazurskim obszarze węzłowym o znaczeniu międzynarodowym w sieci ekologicznej ECONET – Polska; w hierarchii sieci ekologicznej jest to obszar o randze najwyższej.

## **7.2. Struktura, funkcjonowanie i zasoby środowiska przyrodniczego oraz bioróżnorodność**

W mieście Iława dominują następujące typy środowiska przyrodniczego:

- tereny zabudowane na równinie sandrowej i wysoczyźnie morenowej płaskiej, w podłożu oprócz sztucznych nasypów również z piaskami, żwirami, piaskami gliniastymi i glinami lekkimi;
- dna rynien polodowcowych z jeziorami, ciekami, zbiorowiskami łąk wilgotnych i utworami torfowymi;
- roślinność zmienna pól uprawnych na wysoczyźnie morenowej płaskiej, z glebami brunatnymi właściwymi w podłożu z piaskami gliniastymi i glinami lekkimi, woda i materia dostarczane są z atmosfery;
- zbiorowiska leśne na równinie sandrowa i wysoczyźnie morenowej falistej, w podłożu z piaskami, piaskami gliniastymi i glinami lekkimi;

### Utwory geologiczne, rzeźba terenu i klimat

Wśród utworów geologicznych występują piaski i żwiry sandrowe, gliny zwałowe, torfy i utwory mułowo-torfowe w dnach form dolinnych (rynny polodowcowe), piaski i żwiry oraz ily kemu na wyspie Wielka Żuława.

Najbardziej charakterystycznym elementem rzeźby terenu miasta Iławy są formy erozji lodowcowej - rynny polodowcowe. Inne elementy to równiny sandrowe o stosunkowo małej różnicy wysokości względnych, wysoczyzna morenowa płaska oraz liczne zagłębienia wytopiskowe, w północnej części miasta położony jest kem – wyspa Wielka Żuława.

Rzeźba terenu, wody powierzchniowe, roślinność i użytkowanie odgrywają decydującą rolę w kształtowaniu się klimatu lokalnego, mając wpływ na ruchy pionowe i poziome powietrza.

Miasto Iława znajduje w dorzeczu Drwęcy, a niewielki obszar na zachodzie (zlewnia j. Silm) należy do dorzecza Osy. Granicę między dorzeczami wyznacza dział wodny II rzędu. Trzy zlewnie wyznaczone działami III rzędu wchodzi w skład dorzecza rzeki Drwęcy (zlewnia chroniona). Są to następujące zlewnie: zlewnie bezpośrednie j. Jeziorak i j. Mały Jeziorak, zlewnie j. Łabędź, Strugi Tynwałd, j. Iławskiego Małego i j. Iławskiego (zw. j. Dół) oraz zlewnia Strugi Radomno.

#### Wody powierzchniowe i podziemne

Wody powierzchniowe w granicach administracyjnych Iławy zajmują 343 ha, co stanowi 15,68 % powierzchni miasta.

Głównym ciekim miasta jest rzeka Iławka, której długość całkowita wynosi, 62,4 km, a zlewnia całkowita zajmuje powierzchnię 379,5 km<sup>2</sup>.

Jeziora całkowicie położone w granicach administracyjnych miasta to:

- j. Mały Jeziorak o pow. 26 ha, głębokości maksymalnej 6,4 m,
- j. Iławskie Małe (na wschód od ul. Jagiełły),
- j. Mułek o pow. 1,4 ha.

Jeziora częściowo położone w granicach administracyjnych miasta:

- j. Jeziorak o pow. całkowitej 3219,4 ha, gł. maksymalnej 12,9 m; w Iławie o pow. 272,5 ha, gł. maksymalnej 5,4 m ; na jeziorze położona jest wyspa Wielka Żuława o pow. 82,08 ha, będąca największą wyspą śródlądową Polski,
- j. Iławskie (zw. j. Dół lub Długie), o pow. 154,5 ha, głębokości maksymalnej 2,5 m (poza miastem).

Wzdłuż zachodniej granicy administracyjnej miasta położone jest j. Silm (w dorzeczu Osy; połączone rowem z j. Szymborski) o pow. 58,8 ha , gł. średniej 2 m i maks. 3,7 m.

W terenach objętych zmianą studium nie występują wody powierzchniowe. Teren VA położony jest na granicy linii brzegowej rzeki Iławki i jeziora Jeziorak.

Całe miasto w granicach administracyjnych (oprócz terenów w jego południowej części) położone jest w obszarze najwyższej ochrony międzymorenowego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (GZWP) Nr 210 „Iława”.

Wody gruntowe występują miejscami bardzo płytko od kilkudziesięciu cm w lokalnych obniżeniach i wokół wód powierzchniowych do kilku metrów na wysoczyźnie morenowej i równinie sandrowej.

### Gleby

W mieście Iława przeważają gleby brunatne właściwe, kwaśne i wyługowane wytworzone na glinach lekkich, piaskach gliniastych i piaskach słabo gliniastych. W formie dolinnej (wzdłuż rzeki Tymwałd) występują gleby torfowe i mułowo-torfowe, podobnie jak w dnie pozostałych form dolinnych i zagłębień. Mniejszą powierzchnie zajmują gleby bielcowe oraz murszowo-mineralne i murszowate.

Występują tu gleby w klasie bonitacyjnej IVa i IVb o średnim potencjale rolniczym oraz V i VI o małym i bardzo małym potencjale.

### Bioróżnorodność flory i fauny

Generalnie bioróżnorodność terenów przyrodniczych miasta Iławy i jego najbliższego otoczenia jest duża.

W terenach objętych zmianą studium bioróżnorodność fauny i flory jest średnia i mała. Występuje uboga roślinność towarzysząca terenom zabudowanym.

Na niezainwestowanej części terenu VA występuje roślinność w postaci drzew i krzewów w połączeniu z roślinnością nadbrzeżną. Teren był zniwelowany po likwidacji zabudowy. Na terenie VIF zamieszkałemu budynkowi towarzyszy grupa drzew.

W obrębie terenów przyrodniczych na zewnątrz terenów zurbanizowanych oraz wokół miasta Iławy stwierdzono występowanie licznych gatunków ssaków, z których część objęta jest ochroną ścisłą /wiewiórka, orzesznica, ryjówka aksamitna, gronostaj, wilk/ i częściową /mysz zaroślowa, mysz leśna, bóbr/. Ponadto występują liczne gatunki chronionych gadów /jaszczurka żyworodna, padalec zwyczajny, żmija zygzakowata/ i płazów z rodziny żabowatych.

W północnej, północno-zachodniej i północno-wschodniej części miasta Iławy występuje rewiry następujących rzadkich, chronionych gatunków ptaków z Załącznika

Nr 1 Dyrektywy Ptasiej: kania czarna, kania ruda, orzeł bielik, orlik krzykliwy, bocian czarny, trzmielojad, błotniak stawowy, dzięcioł średni.

Ryby występujące w wodach powierzchniowych reprezentowane są przez następujące gatunki: sandacz, szczupak, węgorz, karaś, leszcz, sum, płóc, karp, lin, wzdręga, krąp, okoń, ukleja, amur i inne.

#### Waloryzacja zasobów środowiska przyrodniczego :

Zasoby środowiska przyrodniczego obszarów zmiany studium są niewielkie.

Deficyt zasobów środowiska w tych terenach rekompensują obszary zlokalizowane na terenie miasta o dużym i średnim potencjale faunistycznym, florystycznym a także o dużym potencjale retencji wód, produkcji tlenu i regeneracji powietrza, należą do nich następujące zasoby :

- zbiorowiska leśne 306 ha (wg US, stan na 31 XII 2008 r.) tj. 14 % pow. miasta,
- zbiorowiska łąk wilgotnych, z glebami torfowymi i mułowo-torfowymi do zachowania,
- zbiorowiska szuwarowe i zaroślowe,
- gleby organiczne na podłożu torfowym i mułowo-torfowym,
- roślinność parków i skwerów, w tym ciągów parkowo-spacerowych – o średnich potencjałach faunistycznym, florystycznym, produkcji tlenu i regeneracji powietrza;
- wody powierzchniowe,
- tereny podmokłe ,
- korytarze ekologiczne o znaczeniu biologiczno-klimatyczno-hydrologicznym – wzdłuż rzeki Iławki , Strugi Tynwałd ( zw. wcześniej k. Iławskim) i Strugi Radomno (zw. Rowem Marzyńskim),
- korytarze klimatyczno-hydrologiczne – w południowo-zachodniej części miasta,
- tereny rewirów rzadkich, chronionych gatunków ptaków z Załącznika Nr 1 Dyrektywy Ptasiej występujące w północnej, północno-zachodniej i północno-wschodniej części miasta Iławy.

W granicach administracyjnych miasta Iława nie występują udokumentowane ani perspektywiczne złoża kopalin.

### 7.3. Odporność środowiska przyrodniczego na degradację i zdolność do regeneracji

Najmniej odporne na degradację i o najmniejszej zdolności do regeneracji w mieście Iława są następujące typy środowiska przyrodniczego:

- dna rynien polodowcowych i dna zagłębień wytopiskowych zajęte przez wody powierzchniowe, torfowiska i mokradła ze zbiorowiskami łąk wilgotnych, ze zbiorowiskami szuwarowymi i zaroślowymi – ze względu na małą zdolność do samooczyszczania (zmienną w przypadku jezior przepływowych i cieków) oraz łatwą akumulację zanieczyszczeń stałych, płynnych i gazowych z terenów wyżej położonych; dodatkowo w wyniku nadmiernego odwodnienia następuje przyspieszona degradacja gleb organicznych – torfowych i mułowo-torfowych, w tym nadmierne zmurszenie i wyraźne pogorszenie ich właściwości retencyjnych przy jednoczesnym zaniku rzadkich gatunków roślin,
- zbocza rynien polodowcowych, stoki zagłębień wytopiskowych oraz pozostałe skarpy – szczególnie o nachyleniu powyżej 10 % poza lasami – ze względu na intensywne procesy erozji wodnej.

Na stopień eutrofizacji oraz na stan czystości wód powierzchniowych duży wpływ ma podatność zlewni na dostawę materii – uzależnioną od użytkowania terenu. Lasy ograniczają dostawę związków biogennych i pełnią rolę ich naturalnego neutralizatora. Zlewnia bezpośrednia rzeki Iławki w granicach miasta wykazuje małą odporność na dostawę materii.

Jeziorami o małej odporności na degradację są jeziora: Iławskie (zw. j. Dół), Mały Jeziorak, Iławskie Małe i Mułek.

### 7.4. Zatwierdzone i projektowane formy ochrony przyrody, środowiska, krajobrazu naturalnego i kulturowego

Ochrona przyrody, krajobrazu naturalnego i środowiska w obszarze zmiany studium w mieście Iława dotyczy następujących terenów i obiektów :

- 1) Obszary Chronionego Krajobrazu – Pojezierza Iławskiego (część A) i Doliny Dolnej Drwęcy (wzdłuż Iławki i wokół jez. Iławskiego), gdzie obowiązują przepisy dwóch rozporządzeń Wojewody z 2008 r., /tereny D1 i G1/
- 2) Główny Zbiornik Wód Podziemnych (GZWP) Nr 210 „Iława” (czwartorzędowy, międzymorenowy); według dokumentacji hydrologicznej, wykonanej w maju 1996 i zatwierdzonej przez Ministra OŚZNiL 25.06.1998 r., wyznaczony został

projektowany obszar ochronny GZWP Nr 210 „Iława”; obszar ochronny ustanawia w drodze rozporządzenia dyrektor regionalnego zarządu gospodarki wodnej; /wszystkie tereny/,

Ochrona przyrody, krajobrazu naturalnego i środowiska w pozostałej części miasta Iława dotyczy następujących terenów i obiektów:

- 1) Obszar Specjalny Ochrony Ptaków Natura 2000 „Lasy Iławskie” PLB280005 (północno-zachodnia część Iławy – lasy i część jez. Jeziorak) – 150,3 ha w granicach administracyjnych miasta Iława, zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Środowiska z dnia 27 października 2008 r.;
- 2) Obszar wyznaczony na podstawie Dyrektywy Ptasiej, dla którego opracowany został w marcu 2009 r. Program zarządzania ochroną i projekt Planu Ochrony,
- 3) Specjalny Obszar Ochrony Siedlisk Natura 2000 „Ostoja Iławska” PLH280027 (północno-zachodnia część Iławy – lasy), wyznaczonym na podstawie Dyrektywy Siedliskowej,
- 4) Park Krajobrazowy Pojezierza Iławskiego (północno-zachodnia część Iławy) z otuliną (północna część Iławy) – dla którego obowiązującą przepisy dwóch rozporządzeń Wojewody z 2005 i 2006 r. oraz ustalenia Planu Ochrony z 2005 r.
- 5) projektowany rezerwat przyrody „Krzywy Róg” (położony na północ od granic administracyjnych miasta Iławy) – dla zapewnienia trwałej ochrony potencjalnych siedlisk gniazdowych bielika oraz najwartościowszych siedlisk dzięcioła średniego i muchołówki,
- 6) proponowane użytki ekologiczne,
- 7) proponowane pomniki przyrody
- 8) suma rewirów gatunków ptaków z Załącznika Nr 1 Dyrektywy Ptasiej; dotyczy następujących gatunków: kania czarna, kania ruda, orzeł bielik, orlik krzykliwy, bocian czarny, trzmielojad, błotniak stawowy, dzięcioł średni,
- 9) lasy ochronne – lasy ochronne w granicach miasta i lasy wodochronne, należące do lasów państwowych; lasy komunalne są w uproszczonym planie urządzania lasu określone jako projektowane lasy ochronne w granicach miasta i projektowane lasy wodochronne,
- 10) korytarze ekologiczne o znaczeniu biologiczno-klimatyczno-hydrologicznym – wzdłuż rzeki Iławki, Strugi Tynwałd (zw. wcześniej k. Iławskim) i Strugi Radomno (zw. Rowem Marzyńskim),

- 11) korytarze klimatyczno-hydrologiczne – w południowo-zachodniej części miasta,
- 12) główne kierunki przewietrzania miasta – umożliwiają wymianę powietrza,
- 13) strefy ochrony bezpośredniej – 8 studni ujęcia komunalnego wód podziemnych, 2 studni na wyspie Wielka Żuława oraz 2 studni zakładów ziemniaczanych,
- 14) Główny Zbiornik Wód Podziemnych /GZWP/ Nr 210 „Iława”.

W obszarach zmiany studium występują elementy ochrony krajobrazu kulturowego w odniesieniu do terenu VA, związane z ochroną ekspozycji terenów Starego Miasta.

Ochrona krajobrazu kulturowego na terenie całego miasta Iława dotyczy:

- 28 obiektów urbanistyki, architektury i budownictwa wpisanych do rejestru zabytków,
- 2 stanowisk archeologicznych wpisanych do rejestru zabytków archeologicznych – grodzisko z wczesnego średniowiecza na wyspie Wielka Żuława oraz ślady pierwotnego osadnictwa – nawarstwienia kulturowe,
- 152 obiektów wpisanych do gminnej ewidencji zabytków,
- 34 stanowisk archeologicznych,
- stref ochrony konserwatorskiej określonych w ustaleniach miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego miasta.

Dużą wartość krajobrazową w mieście Iława ma wyspa Wielka Żuława.

W obrębie terenów zmiany studium nie występują obiekty zabytkowe oraz stanowiska archeologiczne.

## **7.5. Zagrożenia dla środowiska przyrodniczego, krajobrazu i zdrowia ludzi**

### Degradacja powierzchni ziemi i gleb :

Przejawem degradacji powierzchni ziemi i gleb w mieście Iława jest przede wszystkim:

- zamknięte składowisko odpadów do rekultywacji, położone przy ul. Komunalnej o pow. całkowitej 9,4 ha,

### Pozostałe mniej uciążliwe tereny to:

- niewielki zaśmiecenia w rozproszeniu, szczególnie na obrzeżach miasta,
- kilkanaście terenów ze zdegradowaną powierzchnią ziemi najczęściej bez darni, podlegające erozji wodnej i wietrznej.

### Zanieczyszczenia powietrza :

Stosunkowo wysoki poziom emisji i imisji dwutlenku azotu wynika z tranzytu samochodowego drogą krajową i drogami wojewódzkimi przez Iławę, wzmożonego ruchu wewnątrz miasta, wzrastającej ilości pojazdów samochodowych.

Na terenach zmiany planów nie występują źródła zanieczyszczeń powietrza.

Źródłami zanieczyszczeń powietrza w mieście i w jego otoczeniu są:

- 1) kotłownie węglowe
- 2) emitory technologiczne i kotłownie zabudowy produkcyjnej, składowej i usługowej,
- 3) osiedla domów jednorodzinnych (Lubawskie, Gajerek, Lipowy Dwór) – zła jakość większości palenisk połączona ze spalaniem paliw stałych i odpadów,
- 4) zamknięte składowisko odpadów przy ul. Komunalnej – pyły, zanieczyszczenia chemiczne i mikrobiologiczne powietrza,
- 5) pojazdy samochodowe, szczególnie poruszające się wzdłuż ulic ruchu tranzytowego (droga krajowa nr 16 i drogi wojewódzkie nr 521 i 536, mała obwodnica) oraz wzdłuż ulic wzmożonego ruchu wewnętrznego,
- 6) Zakłady Przemysłu Ziemniaczanego „Iława” S.A. (ogłoszono upadłość 19 listopada 2009 r. – aktualnie nieczynne) oraz ich „oczyszczalnia leśna” (Smolniki, wiejska gmina Iława) – zanieczyszczenia chemiczne i mikrobiologiczne powietrza,
- 7) miejska oczyszczalnia ścieków w Diarnach (wiejska gmina Iława) – zanieczyszczenia chemiczne i mikrobiologiczne powietrza,
- 8) stacje benzynowe,
- 9) zabudowa w poprzek głównych kierunków przewietrzania miasta.

### Hałas :

Na terenie miasta Iława uciążliwe źródła hałasu to:

- 1) pojazdy samochodowe, w tym ciężkie i autobusy,
- 2) pociągi poruszające się wzdłuż – magistrali kolejowej Warszawa – Gdynia i linii kolejowej Poznań – Olsztyn, /dotyczy terenu VIF/
- 3) w sąsiedztwie części obiektów produkcyjnych i składowych /dotyczy terenu VIF/.

### Zanieczyszczenia wód powierzchniowych i podziemnych :

Stan czystości badanych wód powierzchniowych przedstawia się następująco:

- j. Jeziorak (II kategoria podatności na degradację) – w 2006 r. (WIOŚ, jedno z 9 stanowisk pomiarowych znajdowało się w granicach miasta) sumaryczna ocena jakości



wód odpowiadała III klasie czystości; stan sanitarny ze względu na wartość miana coli typu kałowego odpowiadał II klasie czystości;

- j. Iławskie (poza kategorią podatności na degradację) zw. j. Dół – III klasa czystości w 2002r. (WIOŚ) ze względu na znaczne ilości związków fosforu i azotu oraz wysoką zawartość substancji organicznych, stan sanitarny w II klasie czystości;
- rzeka Iławka – powyżej j. Dół wody nadmiernie zanieczyszczone nie odpowiadały normom NON w 2002 r. (WIOŚ) w okresie letnim ze względu na stan sanitarny i zawartość tlenu rozpuszczonego,

Wszystkie jeziora w granicach administracyjnych miasta są jeziorami silnie zeutrofizowanymi.

Obecnie następuje stopniowa poprawa stanu czystości szczególnie j. Jeziorak Mały, j. Iławskiego (j. Dół) i rzeki Iławki w związku ze znacznym zmniejszeniem ilości zrzucanych ścieków oraz realizacją separatorów dla wód deszczowych.

#### Jakość wód podziemnych :

Woda podawana do sieci wodociągowej spełnia obowiązujące normy.

### **7.6. Zagrożenia związane z ryzykiem wystąpienia poważnych awarii**

Na terenach objętych zmianą studium nie występują czynne zakłady o dużym i o zwiększonym ryzyku awarii przemysłowej.

Ryzyko wystąpienia poważnych awarii na terenach zmiany planu dotyczy :

- transportu cysternami samochodowymi etyliny, oleju napędowego i gazu propan-butan (do stacji paliw), oleju opałowego (do kotłowni), gazu propan-butan w butlach, amoniaku i innych związków toksycznych – wzdłuż dróg: krajowej nr 16, wojewódzkich nr 521 i 536 i dojazdowych do obiektów,
- transport kolejowy – m.in. kwasu siarkowego, dwutlenku siarki, kwasu chlorosulfonowego i chloru,
- gazociągi średniego ciśnienia – potencjalne zagrożenie wybuchem.

### **7.7. Zagrożenia naturalne**

Na terenach objętych zmianą studium według strony internetowej RZGW w Gdańsku nie wyznacza się obszarów bezpośredniego zagrożenia powodzią w Iławie.

Na terenach objętych zmianą studium nie zostały wyznaczone tereny zagrożone osuwaniem się mas ziemnych.

## **8. Potencjalne zagrożenia dla środowiska w przypadku braku realizacji projektowanego dokumentu**

Na terenie VA realizacja zabudowy turystycznej wg dotychczasowych ustaleń bez zagrożenia dla środowiska.

Na terenie VIF zwiększenie zagrożenia dla ludzi pozostających w obszarze terenów przemysłowych.

## **9. Cele i problemy ochrony środowiska w projektowanym dokumencie**

Projektowany dokument zmiany studium nie rozwija problematyki ochrony środowiska. Obowiązujące będą zapisy dokumentu studium pkt.3 „Obszary oraz zasady ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony krajobrazu, krajobrazu kulturowego ...”

## **10. Przewidywane znaczące oddziaływania, w tym na obszary Natura 2000**

Nie przewiduje się znaczącego negatywnego oddziaływania na obszary chronione znajdujące się na terenie lub w sąsiedztwie miasta Iławy tj. Park Krajobrazowy Pojezierza Iławskiego, Obszary Chronionego Krajobrazu Pojezierza Iławskiego /część A/ i Doliny Dolnej Drwęcy.

Nie przewiduje się również znaczącego negatywnego oddziaływania na Obszary Natura 2000; nie nastąpi pogorszenie stanu siedlisk przyrodniczych i siedlisk gatunków roślin i zwierząt, dla których ochrony zostały wyznaczone Obszary Natura 2000; nie zaistnieje negatywny wpływ na gatunki, dla których ochrony zostały wyznaczone Obszary Natura 2000; nie nastąpi pogorszenie integralności Obszarów Natura 2000 i ich powiązań z innymi obszarami chronionymi.

## **11. Pozytywne ustalenia projektu zmiany studium i tereny potencjalnie uciążliwe i konfliktowe:**

### Pozytywne ustalenia:

- Teren VA : możliwość urozmaicenia zabudowy turystycznej i rekreacyjnej – wielorodzinną zabudowę mieszkaniową, która istniała na tych terenach przez 1945 rokiem,
- Teren VIF : czasowo adaptowana funkcja mieszkaniowa nie powoduje uciążliwości dla istniejącego sąsiedztwa przemysłowego i baz transportowych.

### Potencjalne tereny uciążliwe i konfliktowe :

- Teren VA : nie wprowadza się funkcji uciążliwej i konfliktowej,

- Teren VIF : zmiana studium umożliwi wyprowadzenie z terenów przemysłowych konfliktowej funkcji mieszkaniowej, zapewniając czas na zrealizowania programu i zabezpieczenie środków.

## **12. Informacje o możliwym transgranicznym oddziaływaniu na środowisko**

Ze względu na dużą odległość do granicy państwa oraz ustalenia projektu planu w zakresie ochrony – nie przewiduje się negatywnego oddziaływania projektu planu na środowisko w kontekście transgranicznym.

## **13. Rozwiązania mające na celu zapobieganie, ograniczanie i kompensację przyrodniczą**

W zmianie planu należy wprowadzić ustalenia w zakresie zapobiegania i ograniczania negatywnych skutków zagospodarowania terenu m.in. poprzez :

- obowiązek podłączenia wszystkich budynków do miejskiej kanalizacji sanitarnej,
- obowiązek realizacji separatorów na sieci kanalizacji deszczowej,
- segregacja odpadów.

Kompensację przyrodniczą przewiduje się uzyskać przez zastosowanie wszystkich wskaźników obowiązującej powierzchni biologicznie czynnej – co powinno procentować wzrostem ilości nasadzeń drzew i krzewów.

## **14. Rozwiązania alternatywne**

Rozwiązaniami alternatywnymi dla zmian studium jest utrzymanie obecnych ustaleń.

## **15. Streszczenie w języku niespecjalistycznym**

Projekt zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Iławy – uchwalonego przez Radę Miejską w Iławie uchwałą Nr XXX/431/08 z dnia 17 grudnia 2008 r., opracowany został dla 2 fragmentów miasta oznaczonych na rysunku studium VA, VIF.

Celem tych zmian było :

- dla terenu VA – wprowadzenie na terenach pod zabudowę turystyczno – rekreacyjną uzupełniająco zabudowę mieszkaniową wielorodzinną; ma to przyspieszyć zagospodarowania części terenu, który przez wiele lat był nieużytkowany; funkcja mieszkaniowa dominowała na tych terenach przed 1945 rokiem; okolicznością sprzyjającą do tej zmiany funkcji jest fakt nasycenia Iławy w ostatnich latach wysokostandardowymi hotelami,

- dla terenu VIF – w trakcie prywatyzacji obiektów po upadku Zakładów Ziemniaczanych w Iławie, jeden z budynków stał się własnością czterech rodzin na zasadach wieczystego użytkowania i jest użytkowany na cele mieszkaniowe; budynek znajduje się w centralnej części terenów przemysłowych; dla opracowania programu i zabezpieczenia środków niezbędne jest czasowe utrzymanie funkcji mieszkaniowej i temu służy zmiana studium dla tego terenu.

Projektowane zmiany nie powodują żadnych uciążliwości, natomiast wycofanie funkcji mieszkaniowej po okresie czasowym z terenu VIF zmierza do likwidacji zagrożeń dla mieszkańców budynku przy ul. Wojska Polskiego 31. Termin czasowej funkcji ustalają zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Iławy dla terenu Fb1, które są przygotowywane równolegle.

W obszarze studium nie występują znaczące zasoby środowiska przyrodniczego.

Ustalenia planu nie oddziałują na obszary Parku Krajobrazowego Pojezierza Iławskiego, Obszary Chronionego Krajobrazu Pojezierza Iławskiego i Doliny Dolnej Drwęcy oraz na obszary Natura 2000 znajdujące się w sąsiedztwie oraz nie występuje oddziaływanie transgraniczne.



# MIASTO IŁAWA




## ZMIANA STUDIUM UWARUNKOWA KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO - skala oryginału 1:5000

DLA FRAGMENTU TERENU VA






ZAŁĄCZNIK NR 2b DO UCHWAŁY  
RADY MIEJSKIEJ W IŁAWIE  
NR ..... Z DNIA .....



### Główne kierunki rozwoju przestrzennego miasta

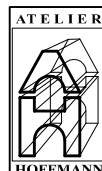
-  Obszary strukturalnych przekształceń zabudowy
-  Obszary kontynuacji i uzupełnień zabudowy istniejącej
-  Obszary rozwoju nowej zabudowy

### Kierunkowe sposoby użytkowania terenów zabudowanych i wskazanych do zabudowy oraz lokalizacji obiektów i działań publicznych

-  IA-IJ Tereny wskazane na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami towarzyszącymi
-  IA-IG Tereny wskazane na cele zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami towarzyszącymi
-  IIA-III Tereny wskazane na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej z usługami towarzyszącymi
-  IVA-IVD Tereny wskazane na cele zabudowy mieszkaniowo - usługowej
-  VA-VE Tereny wskazane na cele zabudowy usługowej, w tym turystycznej i rekreacyjnej
-  VIA-VIH Tereny wskazane na cele zabudowy produkcyjno-składowo-usługowej

|||| Rejon wskazany na zabudowę wielorodzinną

--- Granica zmiany studium



**ATELIER HOFFMANN s.c.**  
82-300 ELBLĄG UL. JANOWSKA 21/41 TEL. 0-55 232-41-70  
www.ah.elblag.com.pl

TEMAT: ZMIANA STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW  
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA IŁAWY  
GŁÓWNY PROJ.: DR INŻ. ARCH. MIECZYSLAW HOFFMANN  
UPR.URB.NR 537/88 POIU NR G-079/2002 STATUS TWÓRCY NR 874/86

WSPÓLPRACA: INŻ. SYLWIA DREWIEK POIU NR G-301/2013  
MGR INŻ. ARCH. KRZYSZTOF HOFFMANN POIU NR G-219/2006  
MGR INŻ. ARCH. OLGA EMESCHAJMER POIU NR G-302/2013

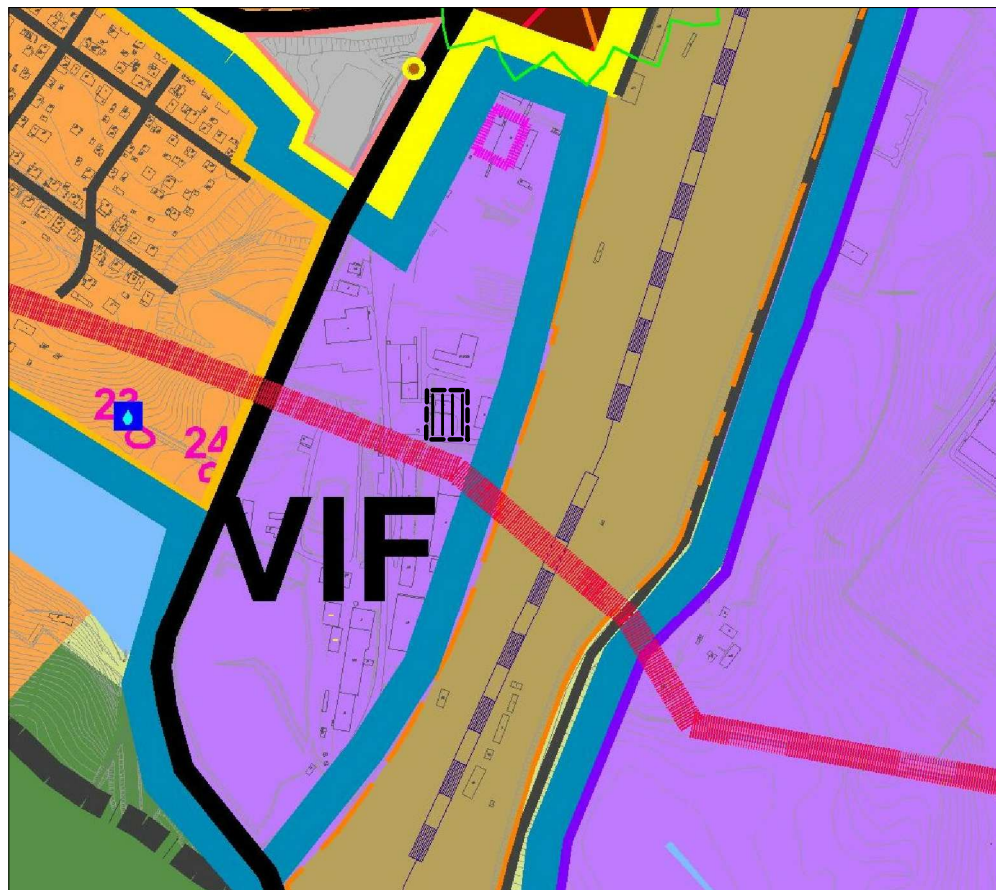
DATA: MAJ 2014 R.

# MIASTO IŁAWA




## ZMIANA STUDIUM UWARUNKOWA KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO - skala oryginału 1:5000

DLA FRAGMENTU TERENU VIF







ZAŁĄCZNIK NR 2b DO UCHWAŁY  
RADY MIEJSKIEJ W IŁAWIE  
NR ..... Z DNIA .....





### Główne kierunki rozwoju przestrzennego miasta

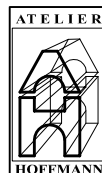
-  Obszary strukturalnych przekształceń zabudowy
-  Obszary kontynuacji i uzupełnień zabudowy istniejącej
-  Obszary rozwoju nowej zabudowy

### Kierunkowe sposoby użytkowania terenów zabudowanych i wskazanych do zabudowy oraz lokalizacji obiektów i działań publicznych

-  Tereny wskazane na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami towarzyszącymi
-  Tereny wskazane na cele zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami towarzyszącymi
-  Tereny wskazane na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej z usługami towarzyszącymi
-  Tereny wskazane na cele zabudowy mieszkaniowo - usługowej
-  Tereny wskazane na cele zabudowy usługowej, w tym turystycznej i rekreacyjnej
-  Tereny wskazane na cele zabudowy produkcyjno-składowo-usługowej

 Rejon wskazany czasowo na funkcję mieszkaniową wielorodzinną

 Granica zmiany studium



**ATELIER HOFFMANN s.c.**  
82-300 ELBLĄG UL. JANOWSKA 21/41 TEL. 0-55 232-41-70  
www.ah.elblag.com.pl

TEMAT: ZMIANA STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW  
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA IŁAWY  
GŁÓWNY PROJ.: DR INŻ. ARCH. MIECZYŚLAW HOFFMANN  
UPR.URB.NR 537/88 POIU NR G-079/2002 STATUS TWÓRCY NR 874/86

WSPÓLPRACA: INŻ. SYLWIA DREWEK POIU NR G-301/2013  
MGR INŻ. ARCH. KRZYSZTOF HOFFMANN POIU NR G-219/2006  
MGR INŻ. ARCH. OLGA EMESCHAJMER POIU NR G-302/2013

DATA: MAJ 2014 R.