

**UCHWAŁA NR XIII/119/15  
RADY MIEJSKIEJ W IŁAWIE**

z dnia 31 sierpnia 2015 r.

**w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Iławy**

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.2013.594 j.t. z późniejszymi zmianami/ oraz art. 20 ust. 1 z uwzględnieniem art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym /Dz.U.2015.199 j.t. wraz z późniejszymi zmianami/ po stwierdzeniu, że niniejsza uchwała nie narusza ustaleń zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego uchwalonego przez Radę Miejską w Iławie uchwałą Nr LII/536/14 z dnia 01 października 2014 r., Rada Miejska w Iławie, uchwała zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Iławy uchwalonego przez Radę Miejską w Iławie uchwałą Nr XXII/228/12 z dnia 11 maja 2012 r. /Dziennik Urzędowy Województwa Warmińsko - Mazurskiego z dnia 21 czerwca 2012 r. pod poz.1907/ - dla części poszczególnych jednostek planistycznych, scalając następujące uchwały Rady Miejskiej w Iławie w sprawie przystąpienia do zmiany planu:

- jednostka planistyczna A :

A1 – XLI/413/13 z dnia 25 września 2013 r.

A2 - XLI/414/13 z dnia 25 września 2013 r.

A3 - XLIII/429/13 z dnia 30 października 2013 r.

- jednostka planistyczna B

B1 - XLI/412/13 z dnia 25 września 2013 r.

B2 - XLI/422/13 z dnia 25 września 2013 r.

- jednostka planistyczna D

D1 - XLI/415/13 z dnia 25 września 2013 r.

- jednostka planistyczna E

E1 - XLI/416/13 z dnia 25 września 2013 r.

- jednostka planistyczna F

Fb1 - XLI/418/13 z dnia 25 września 2013 r.

- jednostka planistyczna G

G1 - XLI/411/13 z dnia 25 września 2013 r.

**D Z I A Ł I  
PRZEPISY OGÓLNE**

**§ 1.** 1. Zmiana obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Iławy uchwalonego przez Radę Miejską w Iławie uchwałą Nr XXII/228/12 z dnia 11 maja 2012 r. następuje dla części jednostek planistycznych określonych w załącznikach do uchwał o przystąpieniu do zmian planu.

2. Granice zmiany planu określają rysunki planu.

**§ 2.** 1. **Integralne części uchwały stanowią:**

1/ załącznik Nr 1 – rysunek planu składający się z następujących składowych :

1s – schemat jednostek planistycznych wskazujący tereny zmiany planu,

1A1 – dla zmiany A1 w skali 1:1000,

1A2 – dla zmiany A2 w skali 1:500,

1A3 – dla zmiany A3 w skali 1:1000,

1B1 – dla zmiany B1 – w skali 1:000,

1B2 – dla zmiany B2 – w skali 1:1000,

1D1 – dla zmiany D1 – w skali 1:1000,

1E1 – dla zmiany E1 – w skali 1:1000,

1F-b1 – dla zmiany Fb1 – w skali 1:1000,

1G1 – dla zmiany G1 – 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 gminy.

2. Zakres obowiązywania treści rysunków planu jak w ust. 1 pkt 1, określa niniejsza uchwała.

### **§ 3. Celem ustaleń zmiany planu jest:**

1/ dla poszczególnych terenów :

- A1 – wprowadzenie uzupełniająco zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
- A2 – dopuszczenie realizacji budynku jednorodzinnego,
- A3 – ustalenie organizacji dróg dojazdowych i uszczegółowienie przebiegu głównej trasy pieszo – rowerowej,
- B1 – ustalenie warunków urbanistycznych dla Zakładu Karnego,
- B2 – usankcjonowanie sposobu użytkowania terenu,
- D1 – wprowadzenie uzupełniająco zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
- E1 – określenie funkcji produkcyjnej, po rezygnacji z rezerwy terenu na rozbudowę kotłowni miejskiej,
- Fb1 – stworzenie podstawy dla okresowego istnienia funkcji mieszkaniowej w obrębie zabudowy przemysłowej,
- G1 – stworzenie korzystnych warunków dla zmiany funkcji po likwidowanej zabudowie przemysłowej.

2/ określenie uwarunkowań przestrzennych dotyczących przeznaczenia terenów oraz określenie sposobów ich zagospodarowania i zabudowy,

3/ stworzenie ram prawnych dla harmonijnego zagospodarowania przestrzennego terenów objętych zmianami planu z uwzględnieniem ich specyfiki i zasad zrównoważonego rozwoju,

4/ zminimalizowanie konfliktów pomiędzy interesem publicznym i prywatnym.

### **§ 4. Przedmiotem ustaleń niniejszego planu są:**

1/ przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,

2/ zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego,

3/ zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego,

4/ zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej,

5/ wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych,

6/ zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu,

7/ szczególne zasady i warunki podziału nieruchomości,

8/ szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy,

9/ zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej,

10/ sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów,

11/ stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę od wzrostu wartości gruntów.

### **§ 5. W niniejszym planie nie określa się :**

1/ granic i sposobu zagospodarowania terenów i obiektów podlegających ochronie , ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym górniczych, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych – w granicach zmiany planu obszary jw. nie występują,

2/ szczególnych zasad i warunków scalania nieruchomości.

### **§ 6. Ustala się dla niżej podanych terminów, użytych w tekście uchwały, obowiązujące znaczenia:**

1/ **akcent architektoniczny** - charakterystyczny budynek historyczny lub współczesny, o wysokich walorach estetycznych, stanowiący zamknięcie kompozycyjne osi widokowej;

2/ **architektura niestandardowa** – dotyczy projektowania obiektów, wykraczających poza stosowane standardy w zakresie kompozycji bryły, ścian, dachu, materiałów itp.;

3/ **Burmistrz** – Burmistrz Miasta Ława;

4/ **dach dwuspadowy** – dach o dwóch, symetrycznych połaciach;

5/ **dach płaski** – dach o nachyleniu połaci poniżej 15°;

6/ **dach podniesiony** - dach o nachyleniu połaci od 15 ° -25 °,



7/ **funkcja podstawowa** - funkcja dominująca, wynikająca z ustaleń dla danego terenu, określonego symbolem;

8/ **funkcja uzupełniająca** - należy przez to rozumieć inne rodzaje przeznaczenia niż podstawowe, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenia podstawowe. Łączna powierzchnia terenu związana z przeznaczeniem dopuszczalnym ustaleniami planu, nie może być większa od funkcji podstawowej, w odniesieniu do każdego obszaru będącego przedmiotem zainwestowania;

9/ **jednostka planistyczna** – jednostka obejmująca obszar w granicach określonych w uchwałach Rady Miejskiej Iławy o przystąpieniu do opracowania planu podstawowego;

10/ **kąt nachylenia dachu** - kąt nachylenia płaszczyzny połączy względem płaszczyzny poziomej ostatniego stropu; dach spełniający wymóg w zakresie kąta nachylenia dachu musi przekrywać min. 75% powierzchni rzutu poziomego najwyższej kondygnacji budynku; kąt nachylenia dachu nie odnosi się do elementów takich jak: lukarny, naczółki, zadaszenie wejść, ogrodów zimowych;

11/ **kondygnacje** – kondygnacje nadziemne, łącznie z poddaszem użytkowym;

12/ **linia zabudowy nieprzekraczalna** - oznacza maksymalne lecz nie obowiązujące ustawienie budynku, z możliwością wycofania budynku w głąb działki; nieprzekraczalna linia zabudowy nie dotyczy takich elementów jak: balkon, okap, wykusze, schody zewnętrzne;

13/ **marina** – przystań jachtowa przystosowana do wodowania, cumowania i postoju jachtów oraz innych niewielkich jednostek pływających z zapleczem usługowym i hangarami na lądzie, powiązana z bazą noclegową;

14/ **modernizacja** – zmiany w zagospodarowaniu terenu jak i w obiektach budowlanych na rzecz ich unowocześnienia, ulepszenia oraz dostosowania do warunków określonych niniejszą uchwałą. W ramach modernizacji może być realizowana przebudowa, rozbudowa, nadbudowa lub remont. Ustalenia szczegółowe działu III mogą wykluczyć którąś z wyżej określonych form modernizacji;

15/ **niezbędne korekty** - zmiany wynikające ze szczegółowości opracowań geodezyjnych i istniejącego zagospodarowania z wykluczeniem zwężenia pasów drogowych oraz naruszania podstawowej funkcji terenu;

16/ **obiekt dysharmonizujący krajobraz** – obiekt niezgodny z zasadami kształtowania architektury określonymi w planie, obiekt prowizoryczny, stary typ garażu blaszanego lub obiekt wykonany z nieuszlachetnionych materiałów odpadowych;

17/ **obszar planu** – obszar planu w granicach określonych w § 1 ust. 1 i 2;

18/ **pierzeja** - układ frontowych ścian zabudowy wzdłuż ulicy lub placu;

19/ **plan podstawowy** – miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Iławy uchwalony przez Radę Miejską w Iławie uchwałą Nr XXII/228/12 z dnia 11.05.2012 r. obejmujący obszar całego miasta;

20/ **poddasze użytkowe** – dotyczy kondygnacji bezpośrednio pod dachem płaskim albo kondygnacji w obrębie dachu wysokiego, w którym dopuszcza się ścianki kolankowe wysokości do 1,2m;

21/ **powierzchnia biologicznie czynna** – teren z nawierzchnią ziemną urządzoną w sposób zapewniający naturalną roślinność, a także 50% powierzchni tarasów i stropodachów z taką nawierzchnią, nie mniejszą jednak niż 10m<sup>2</sup> oraz wodę powierzchniową na tym terenie;

22/ **powierzchnia całkowita** – suma powierzchni wszystkich kondygnacji nadziemnych, liczonych po zewnętrznym obrysie murów;

23/ **powierzchnia usług** – powierzchnia użytkowa budynków usługowych z wyłączeniem powierzchni zaplecza socjalnego i magazynowego;

24/ **powierzchnia zabudowy** – powierzchnia wyznaczona przez rzut pionowy budynku na powierzchnię terenu. Do powierzchni zabudowy nie wlicza się elementów drugorzędnych np. zadaszeń, gzymsów, wykuszy, tarasów;

25/ **postępowanie realizacyjne** – proces projektowania i realizacji inwestycji;

26/ **rysunek** – załącznik Nr 1 jak w § 2 ust.1 pkt 1;

27/ **strefa** – tereny o tym samym przeznaczeniu, niezależnie od ich położenia w obszarze planu, oznaczone stosownym symbolem;

28/ **strefa eksponowana** – teren eksponowany widokowo na kierunkach ciągów i punktów widokowych, oznaczonych lub nieoznaczonych na rysunku planu;

29/ **Studium** – zmiana „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Iława” uchwalona przez Radę Miejską w Iławie uchwałą Nr LII/536/14 z dnia 01.10.2014 r.;

30/ **symbol** – oznaczenie literowe lub literowe i liczbowe na rysunku planu :

- **oznaczenie literowe** – określa przeznaczenie terenów dla poszczególnych stref;

- **oznaczenie literowe z liczbą** – oznacza różne warunki zagospodarowania w obrębie stref;

31/ **teren zainwestowany** – teren zabudowany w przeszłości, w którym mogą istnieć enklawy do uzupełnienia zabudowy lub mogą być tworzone celowo miejsca dla nowej zabudowy;

32/ **usługi nieuciążliwe** - usługi, które nie stanowią zagrożenia dla funkcji mieszkaniowej pod względem sanitarnym i pożarowym, obciążenia ruchem samochodowym oraz wynikającym z różnych rodzajów hałasu i drgań;

33/ **usługi podstawowe** – usługi niezbędne w codziennym funkcjonowaniu zespołu mieszkaniowego – w zakresie oświaty, zdrowia, handlu, gastronomii i rzemiosła;

34/ **wielkość powierzchni biologicznie czynnej** – minimalny procent powierzchni działki, przeznaczony na wszelkie formy zieleni posadzonej w gruncie z uwzględnieniem aktualnych ustaleń przepisów odrębnych;

35/ **wielkość powierzchni zabudowy działki** – maksymalny dopuszczalny procent powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki;

36/ **wielkość działki** – minimalna wielkość określona dla poszczególnych terenów z niezbędną tolerancją wynikającą z podziałów geodezyjnych. Dla określenia wielkości powierzchni zabudowy działki oraz wielkości powierzchni biologicznie czynnej jako wielkość działki uznaje się teren będący w dyspozycji inwestora objęty projektem budowlanym zagospodarowania terenu, z uwzględnieniem podziałów dokonanych przed uprawomocnieniem niniejszego planu,

37/ **wskaźnik intensywności zabudowy** – stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki;

38/ **wysokość zabudowy w kondygnacjach** - oznacza ilość kondygnacji nadziemnych łącznie z poddaszem użytkowym;

39/ **zabudowa zwarta** - układ budynków, w których każdy przynajmniej z jednej strony przylega na granicy do budynku położonego na sąsiedniej działce;

40/ **zmiana planu** – ustalenia objęte niniejszą uchwałą;

41/ **droga awaryjna** – droga dla pojazdów specjalnych jak policja, straż pożarna, karetka pogotowia itp. Droga awaryjna może służyć dla potrzeb ewakuacyjnych, dojazdu do posesji lub do obiektu pozbawionego innego dojazdu oraz dla ciągu pieszoego.

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

### **Rozdział 1.** **W ZAKRESIE URBANISTYKI**

**§ 7. 1. Zagospodarowanie terenów następuje zgodnie z ich przeznaczeniem w poszczególnych strefach w oparciu o ustalenia działu III, z uwzględnieniem ustaleń pozostałych działów niniejszej uchwały oraz wszystkich aktualnie obowiązujących przepisów odrębnych.**

2. W obrębie każdej strefy dopuszcza się jedynie funkcje określone dla niej w dziale III z uwzględnieniem ust.3; funkcje nie podane dla poszczególnych terenów są funkcjami wykluczonymi.

3. Ustalenia działu III obowiązują dla wszystkich obiektów nowych oraz dla obiektów istniejących modernizowanych.

4. Plan nie ustala terenów wymagających scalenia gruntów.

5. Tereny użytkowane są wg stanu dotychczasowego, do czasu realizacji funkcji określonych niniejszym planem.

6. Zagospodarowanie jak w ust.1 obejmuje wszystkie elementy towarzyszące jak dojścia, wjazdy, miejsca postojowe, wiaty śmietnikowe, małą architekturę, infrastrukturę z zachowaniem wszystkich przepisów odrębnych.

**§ 8. 1. Tereny o określonym przeznaczeniu, zawarte są pomiędzy liniami rozgraniczającymi, których przebiegi przedstawione są na rysunku i stanowią obowiązujące zasady rozgraniczenia funkcji.**

2. Linie rozgraniczające oznaczone są liniami ciągłymi.

3. Linie rozgraniczające jak w ust. 2 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.

4. Dopuszcza się podziały geodezyjne w celu powiększanie istniejących działek w ramach tej samej funkcji.

5. Dopuszcza się realizację zabudowy na granicy działki oraz granicy funkcji z uwzględnieniem nieprzekraczalnych linii zabudowy.

### **Rozdział 2.** **W ZAKRESIE ARCHITEKTURY**

**§ 9. 1. Warunki szczegółowe kształtowania architektury dla poszczególnych terenów, określa dział III.**

**2. Ustala się następujące ogólne zasady kształtowania architektury:**

1/ wszystkie opracowania projektowe muszą obejmować przedmiot inwestycji lub modernizacji, łącznie z analizą najbliższego sąsiedztwa,

2/ podstawą określenia charakteru architektury i inspiracją projektową dla zapewnienia tożsamości miejsca, winny być przykłady architektury historycznej miasta ławy, ze szczególnym nawiązaniem w zabudowie mieszkaniowej do historycznego detalu architektonicznego stosownie zaadaptowanego,

- 3/ obowiązuje zakaz realizacji obiektów dysharmonizujących krajobraz miasta,
- 4/ zaleca się tworzenie atrakcyjnych, wyeksponowanych fragmentów architektury tworzących nową tożsamość miasta,
- 5/ obowiązuje zakaz realizacji wszelkich obiektów tymczasowych z wyjątkiem terenów organizacji imprez oraz placów budowy.

### **Rozdział 3. W ZAKRESIE OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW**

**§ 10. 1.** W obszarze planu nie występują obiekty wpisane do Rejestru Zabytków Województwa Warmińsko – Mazurskiego oraz objęte wykazem stanowiska archeologiczne.

**2. Ustala się ochronę konserwatorską obiektów wpisanych do gminnej ewidencji zabytków określonych na rysunkach planu oraz w ustaleniach szczegółowych działu III.**

**3. Określa się następujące zasady ochrony konserwatorskiej dla obiektów jak w ust.2:**

1/ obowiązuje ochrona wszystkich wartości historycznych,

2/ ustalenia pkt. 1 obejmują zarówno obiekty, jak i ich otoczenie w zasięgu, który wynika z przesłanek historycznych oraz aktualnej ewidencji geodezyjnej, określającej prawo do dysponowaniem terenem przez właściciela lub użytkownika chronionego budynku.

**4. Określa się następujące strefy ochrony konserwatorskiej:**

**1/ strefa konserwatorska :**

a/ ochrona wartości historycznych ciągów zabudowy śródmiejskiej z połowy XX wieku,

**2/ strefa ekspozycji :**

a/ obejmuje się ochroną strefę ekspozycji stanowiącą wgląd na Stare Miasto z głównych kierunków obserwacji - wprowadza się ograniczenie intensywności oraz wysokości zabudowy, dla zagwarantowania wglądu na obiekty eksponowane, związane z historią miasta,

5. W postępowaniu realizacyjnym należy uwzględnić Programu opieki nad zabytkami na lata 2014-2017, uchwalony przez Radę Miejską w Iławie.

### **Rozdział 4. W ZAKRESIE OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO**

**§ 11. 1. W obrębie planu obowiązują następujące obszary prawnie chronione, których ustalenia należy przestrzegać w postępowaniu realizacyjnym planu:**

1/ **Obszar Chronionego Krajobrazu Pojezierza Iławskiego /część A/,** w którym obowiązują przepisy określone w Rozporządzeniu Nr 31 Wojewody Warmińsko - Mazurskiego z dnia 23 kwietnia 2008r. /Dz.U. Woj. Warm.-Mazur. z dnia 07.05.2008r. Nr 71, poz. 1357/,

2/ **Obszar Chronionego Krajobrazu Doliny Dolnej Drwęcy,** w którym obowiązują przepisy określone w Rozporządzeniu Nr 50 Wojewody Warmińsko-Mazurskiego z dnia 2 lipca 2008r. / D.U. Woj. Warm.-Mazur. Nr 108, poz. 1832/,

3/ **Główny Zbiornik Wód Podziemnych - GZWP Nr 210 Iława,** w granicach określonych w dokumentacji hydrologicznej, zatwierdzonej przez Ministra OŚZNiL w dniu 25.06.1998r., dla którego Dyrektor Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej określi szczegółowe warunki ochrony w tym o zastrzonych rygorach, które obowiązywać będą w postępowaniu realizacyjnym niniejszego planu.

**2. Określa się następujące zasady obowiązujące w procesie realizacji planu :**

1/ projektowane użytkowanie i zagospodarowanie terenu nie może stanowić źródła zanieczyszczeń dla środowiska gruntowo-wodnego, należy stosować rozwiązania techniczne, technologiczne i organizacyjne przeciwdziałające zagrożeniom środowiskowym,

2/ przy realizacji ustaleń planu należy uwzględnić przepisy dotyczące ochrony gatunkowej zawarte w aktualnych Rozporządzeniach Ministra Środowiska w sprawie gatunków dziko występujących roślin, zwierząt i grzybów objętych ochroną,

3/ działalność usługowa i produkcyjna nie może powodować przekroczenia standardów jakości środowiska, określonych w przepisach odrębnych dotyczących ochrony środowiska ani być źródłem uciążliwych oddziaływań pogarszających warunki życia mieszkańców poza terenem lub lokalem prowadzonej działalności.

**3. Ustala się zakaz lokalizowania w obszarze objętym planem,** nowych przedsięwzięć stanowiących zagrożenie dla ludzi i środowiska, które zostaną wyłączone w toku postępowania o uzyskanie decyzji o uwarunkowaniach środowiskowych, wydanej w oparciu o przepisy odrębne.

**4. Ustala się obowiązującą zasadę, że uciążliwości wynikające z użytkowania terenów lub budynków, nie mogą przenikać granic własności lub użytkowania;** sposób użytkowania obiektów i terenów, które nie spełniają niniejszych ustaleń podlega zmianie w przypadku stwierdzenia przez właściwy organ inspekcji sanitarnej lub ochrony środowiska przekroczenia obowiązujących norm.

5. **Ustala się obowiązek ochrony akustycznej zgodnie z przepisami odrębnymi;** w postępowaniu realizacyjnym obowiązuje stosowanie rozwiązań technicznych zapewniających dotrzymanie standardów natężenia dźwięków wewnątrz pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi.

6. 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, polegających minimum na zwiększeniu dźwiękochłonności ścian i okien budynków; ustalenia dotyczą właścicieli i użytkowników terenów oraz ich następców prawnych.

## **Rozdział 5. W ZAKRESIE KOMUNIKACJI**

**§ 12. 1.** Zmiany planu nie naruszają podstawowego układu drogowego na terenie miasta ławy określonego w planie podstawowym i nie zmieniają relacji z drogą krajową, drogą wojewódzką, drogami powiatowymi i miejskimi.

2. Nie ulegają zmianom lokalizacje zjazdów w stosunku do stanu istniejącego; ich modernizacja rozstrzygana będzie w postępowaniu realizacyjnym.

3. Budynki mieszkalne, zamieszkania zbiorowego oraz użyteczności publicznej powinny być usytuowane w odległości zapewniającej zachowanie, w zależności od przeznaczenia budynku, dopuszczalnego poziomu hałasu i wibracji, określonego w przepisach odrębnych.

4. W przypadku realizacji budynków użyteczności publicznej oraz budynków przeznaczonych na stały pobyt ludzi w strefie narażonej na występowanie hałasu i drgań przekraczających poziom określony w Polskich Normach, należy stosować skuteczne zabezpieczenia amortyzujące drgania oraz izolujące przed hałasem zgodnie z rozporządzeniem w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.

5. Do wykonania zabezpieczeń jak w ust.4 zobowiązuje się inwestora oraz jego następców prawnych.

6. Wprowadza się zakaz lokalizowania wzdłuż dróg publicznych reklam emitujących zmienne światło zgodnie z przepisami odrębnymi.

7. Obowiązują przepisy odrębne dotyczące dostępności komunikacyjnej i odległości zabudowy.

## **Rozdział 6. W ZAKRESIE INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ**

**§ 13. 1. Ustala się, że podstawą funkcjonowania obszaru planu jest istniejące wyposażenie w infrastrukturę techniczną oraz jej systematyczne doskonalenie i rozbudowa.**

2. System infrastruktury technicznej jak w ust. 1 podlegać będzie procesom modernizacji i uzupełnienia w oparciu o opracowania branżowe wykonane zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. Opracowania branżowe wynikające z ustaleń ust. 2 należy wykonać w oparciu o zasady określone w „Studium” oraz zasady określone dla terenów przyległych w ustaleniach planu podstawowego.

4. Rozwój poszczególnych sieci infrastruktury technicznej winien być podporządkowany zasadzie rozwoju zrównoważonego, ze szczególną ochroną gruntu oraz wód przed wszelkimi zanieczyszczeniami.

5. Pasy drogowe i towarzyszące im pasy zieleni są podstawowymi korytarzami infrastruktury technicznej, ze względu na stan zainwestowania terenu oraz rozwiązania planu. Dopuszcza się prowadzenie ciągów infrastruktury przez inne tereny, jeżeli nie naruszy to ich funkcji oraz interesu prawnego stron.

6. Zasada dotycząca lokalizowania urządzeń infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg nie dotyczy pasa drogowego drogi krajowej nr 16 oznaczonej w planie podstawowym symbolem KDGP/G. W szczególnie uzasadnionych przypadkach dopuszcza się lokalizowanie w pasie drogowym infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi.

**§ 14. 1. Podstawą zaopatrzenia obszaru planu w wodę** jest istniejąca i rozbudowywana sieć magistralna i rozdzielcza.

2. Sieć wodociągowa może być modernizowana i rozbudowywana zgodnie z § 13.

3. Przy rozbudowie sieci należy dążyć do jej maksymalnego spierścieniowania.

**§ 15. 1. Odprowadzanie ścieków sanitarnych** realizować w oparciu o sieć istniejącą z możliwością jej rozbudowy wg zasad określonych w § 13.

2. Ustala się obowiązek likwidacji wszystkich odpływów ścieków sanitarnych do wód powierzchniowych i gruntu oraz połączeń do kanalizacji deszczowej.

3. Nowe przepompownie ścieków, jako podziemne, należy lokalizować w obrębie terenów do zabudowy lub na terenach zieleni, z zachowaniem stref i zasad ochrony sanitarnej ich otoczenia.

**§ 16. 1. Odprowadzenie wód opadowych** realizować w oparciu o istniejącą sieć kanalizacji deszczowej z możliwością jej rozbudowy wg zasad określonych w § 13.

2. Wszystkie istniejące i projektowane połączenia kanałów deszczowych do wód powierzchniowych, należy wyposażać w urządzenia oczyszczające dostosowane do ilości i rodzaju zanieczyszczeń.

3. W obszarze planu należy minimalizować ilość nawierzchni szczelnych na rzecz ażurowych w celu ograniczenia ilości wód opadowych w kanalizacji deszczowej oraz dla stworzenia warunków dla lokalnej filtracji gruntowej.

4. Ustalenia jak w ust. 3 nie dotyczą terenów, w obrębie których wymagane są nawierzchnie szczelnie chroniące grunt przed zanieczyszczeniem oraz gdzie rodzaj nawierzchni wynika z uwarunkowań konserwatorskich.

5. Obowiązuje likwidacja wszystkich połączeń kanałów sanitarnych do kanalizacji deszczowej.

6. Ustala się zakaz odprowadzania wód opadowych z terenu planu do kanalizacji deszczowej należącej do zarządu dróg, jeżeli zarząd drogi nie postanowi inaczej.

**§ 17. 1. Działanie systemu melioracyjnego miasta** opiera się na urządzeniach istniejących, podlegającym procesom modernizacji.

2. Elementy systemu objęte są ochroną prawną w oparciu o przepisy prawa wodnego.

3. Ustala się obowiązek utrzymywania dostępu do linii brzegowej wód powierzchniowych, kanałów i rowów melioracyjnych – szerokości minimum 1,5m, bez prawa wygrodzenia.

4. Ustalenia ust. 3 nie dotyczą kąpielisk, marin, przystani itp., w których obowiązuje stosowny dostęp do brzegu ze względu na funkcję obiektu.

**§ 18. 1. Zaopatrzenie obszaru planu w energię elektryczną w oparciu o system istniejących linii elektroenergetycznych** z możliwością ich rozbudowy wg zasad określonych w § 13.

2. Ustala się zasadę rozbudowy sieci linii zasilających jako kablowych, z likwidacją linii napowietrznych, w oparciu o przepisy odrębne.

3. Nowe stacje transformatorowe jako obiekty kontenerowe w estetycznych obiektach albo podziemne, mogą być lokalizowane w obrębie terenów przeznaczonych na funkcje związane z zabudową, bez naruszania interesu stron. Stacje transformatorowe słupowe dopuszcza się w uzasadnionych wypadkach wyłącznie na terenach produkcyjnych P.

4. Przy lokalizacji stacji transformatorowych jak w ust. 3 należy uwzględnić ich właściwe wkomponowanie w zabudowę, wyłączając miejsca eksponowane widokowo.

5. W obszarze planu obowiązuje zakaz realizacji elektrowni wiatrowych z wyjątkiem turbin powietrznych realizowanych na potrzeby własne w ramach budownictwa zrównoważonego wyłącznie w powiązaniu z obiektami przemysłowymi i składowymi.

6. Dopuszcza się realizację paneli fotowoltaicznych na dachach, z ograniczeniem w zabudowie eksponowanej widokowo, na której mogą być realizowane, jeżeli nie wpłynie to negatywnie na jakość architektury zabudowy.

**§ 19. 1. Ustala się, że obsługa telekomunikacyjna** obszaru planu oparta będzie o wielość operatorów telefonii sieciowej i komórkowej. Lokalizacja sieci kablowych wg zasad określonych w § 13.

2. Wszystkie sieci telefonii lokalnej i międzymiastowej, konwencjonalne i światłowodowe podlegają ochronie.

3. W obrębie planu ustala się możliwość realizacji stacji bazowych telefonii komórkowej w obrębie terenów zabudowy produkcyjnej i składów P.

4. Realizacje jak w ust.3 muszą być zgodne z przepisami prawa w szczególności z przepisami dotyczącymi ochrony środowiska i ochrony zabytków.

**§ 20. 1. Podstawą zaopatrzenia obszaru planu w ciepło** jest istniejący centralny system sieciowy obsługiwany przez dwie ciepłownie miejskie znajdujące się poza obszarem planu.

2. Sieć może być modernizowana i rozbudowywana zgodnie z § 13 przez wprowadzenie przewodów preizolowanych dla zminimalizowania strat ciepła.

3. Dopuszcza się realizację indywidualnych systemów ogrzewania dostosowanych do wykorzystania proekologicznych surowców energetycznych z jednoczesnym dostosowaniem odprowadzania spalin do obowiązujących norm w zakresie ochrony środowiska.

4. Preferuje się nośniki energii cieplnej przyjazne dla środowiska i bezpieczne w eksploatacji, z utrzymaniem paliw stałych, jeżeli system spalania i odprowadzania spalin spełni obowiązujące normy w zakresie ochrony środowiska.

5. Uznaje się za zgodne z planem stosowanie urządzeń solarnych i pomp ciepłych oraz uzyskanie energii cieplnej ze źródeł geotermalnych na następujących warunkach:

1/ przy stosowaniu paneli solarnych w strefach konserwatorskich, obowiązuje uwzględnienie ustaleń §10 ust.3 pkt 1 oraz ust.4 pkt 1,

2/ wyklucza się odprowadzanie wód ze źródeł geotermalnych do wód powierzchniowych, jeżeli są one zanieczyszczone substancjami chemicznymi i nieschlodzone do temperatury wody w odbiorniku.

**§ 21. 1. Podstawą zaopatrzenia obszaru planu w gaz ziemny** jest sieć magistralna i rozdzielcza.

2. Sieć może być modernizowana i rozbudowywana zgodnie z § 13, z zaleceniem jej zpierszcieniowania dla alternatywnych zasileń drugostronnych.

**§ 22. 1. W obszarze planu obowiązywać będzie system segregacji odpadów.**

2. Obowiązują zasady przyjęte przez Radę Miejską w oparciu o przepisy odrębne.

**DZIAŁ III.**  
**PRZEZNACZENIE TERENÓW I WARUNKI ICH ZAGOSPODAROWANIA**  
**Rozdział 1.**  
**JEDNOSTKA PLANISTYCZNA – A**

**TEREN A1**

**§ 23. 1. USTALA SIĘ PRZEZNACZENIE TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM A1-MW – JAKO TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ.**

**2. Ustalenia podstawowe :**

- 1/ funkcją podstawową jest zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna,
- 2/ dopuszcza się nieuciążliwe usługi podstawowe na wyłączny użytek wspólnoty mieszkaniowej.

**3. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu :**

- 1/ nieprzekraczalne linie zabudowy jak na rysunku planu z dopuszczeniem zabudowy na granicy z funkcją A1-ZP,
- 2/ powierzchnia zabudowy : maksymalnie 35%,
- 3/ powierzchnia biologicznie czynna : minimum 25%,
- 4/ wskaźnik intensywności zabudowy : 0,6 – 1,4,
- 5/ wysokość zabudowy : 3 do 4 kondygnacji z warunkiem, że najwyższa krawędź dachu nie może przekroczyć rzędnej 116,8 m npm.; w narożniku północno – zachodnim dopuszcza się akcent architektoniczny z ograniczeniem wysokości jak wyżej,
- 6/ geometria dachów : w/g rozwiązań indywidualnych,
- 7/ pokrycie dachów: wg rozwiązań indywidualnych,
- 8/ rzędne posadzek parterów budynków: rzędną posadzek parterów dostosować do autorskiej koncepcji zabudowy terenów, z warunkiem, że w budynkach najwyższej położonych nie przekroczy rzędnej 104,0m npm, niezbędnej dla spełnienia ustaleń pkt 5,
- 9/ ustala się możliwość podpiwniczenia budynków, w tym realizację parkingów podziemnych,
- 10/ maksymalna wysokość ogrodzenia 1,5m, zabrania się wykonywanie ogrodzeń z prefabrykatów betonowych z wyjątkiem elementów konstrukcyjnych takich jak słupki i podmurówki oraz z materiałów grożących skałeczeniem, zaleca się wygradzanie terenu w oparciu o elementy małej architektury jak murki i skarpy,
- 11/ ustala się zakaz umieszczania reklam,
- 12/ teren przewidziany pod realizację budynków 4 – kondygnacyjnych należy zniwelować do rzędnej 104,0m npm, niezbędnej dla realizacji ustaleń pkt 5.

**4. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości :**

- 1/ podziały geodezyjne dostosować do ustaleń zmiany planu,
- 2/ ustala się możliwość scalenia gruntów bez określenia zasad i warunków.

**5. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków :**

1/ teren znajduje się w strefie ochrony ekspozycji; obowiązuje ściśle przestrzeganie ustaleń dotyczących wysokości zabudowy i ustalonych nieprzekraczalnych linii zabudowy dla zagwarantowania właściwej ekspozycji wzniesienia Starego Miasta.

**6. Zasady ochrony środowiska i przyrody oraz krajobrazu kulturowego :**

- 1/ tereny nie są objęte ochroną na podstawie przepisów o ochronie przyrody; należy uwzględnić sąsiedztwo Obszaru Chronionego Krajobrazu Pojezierza Iławskiego oraz Otuliny Parku Krajobrazowego Pojezierza Iławskiego,
- 2/ ustala się wymóg ochrony akustycznej zgodnie z przepisami odrębnymi,

**7. Komunikacja :**

- 1/ tereny dostępne z drogi wewnętrznej A1- KDW oraz z terenów A1-UT2 i A1-UT3
- 2/ miejsca postojowe zabezpieczyć w ilości minimum 1,2 miejsce postojowe na 1 mieszkanie.
- 3/ ustala się możliwość realizacji dróg wewnętrznych.

**8. Infrastruktura techniczna :**

- 1/ przyłącza w zakresie wody, energii elektrycznej, gazu, telefonii oraz kanalizacji sanitarnej i deszczowej należy wykonać w oparciu o przepisy odrębne,
- 2/ odpady stałe należy gromadzić w kontenerach usytuowanych w wiatach śmietnikowych na terenie inwestycji.

**9. Inne ustalenia :**

1/ przy realizacji zabudowy należy uwzględnić jej szczególną ekspozycję i widok na jezioro Jeziorak; zaleca się wprowadzenie w nowoczesnej formie historycznych werand charakterystycznych w przeszłości w architekturze miasta,

2/ wyklucza się realizację zabudowy pierzejowej ze względów historycznych oraz warunków ekspozycji jak w pkt 1.

## **§ 24. 1. USTALA SIĘ PRZEZNACZENIE TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM A1-UT1 – JAKO TEREN ZABUDOWY TURYSTYCZNEJ, REKREACYJNEJ I USŁUGOWEJ.**

### **2. Ustalenia podstawowe :**

1/ funkcją podstawową jest zabudowa hotelowa i usługi gastronomiczne,

2/ adaptuje się istniejącą zabudowę z prawem jej modernizacji, bez prawa nadbudowy,

3/ dopuszcza się rozbudowę w kierunku terenu A1-UT3 oraz niezbędną korektę rzutu parteru.

### **3. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu :**

1/ nieprzekraczalne linie zabudowy jak na rysunku planu;

2/ powierzchnia zabudowy : maksymalnie 35%,

3/ powierzchnia biologicznie czynna : minimum 20%,

4/ wskaźnik intensywności zabudowy: 0,4 – 0,8,

5/ wysokość zabudowy : maksymalnie 2 kondygnacje dla obiektów nowoprojektowanych; rozbudowa budynku hotelowego w nawiązaniu do stanu istniejącego,

6/ geometria dachów : w/g rozwiązań indywidualnych,

7/ pokrycie dachów: w/g rozwiązań indywidualnych,

8/ rzędne posadzek parterów budynków: dostosowane do stanu istniejącego,

9/ ustala się zakaz podpiwniczenia budynków,

10/ maksymalna wysokość ogrodzenia 1,5m, zabrania się wykonywanie ogrodzeń z prefabrykatów betonowych z wyjątkiem elementów konstrukcyjnych takich jak słupki i podmurówki oraz z materiałów grożących skałeczeniem,

11/ ustala się zakaz umieszczania reklam z wyjątkiem reklam funkcji usługowych znajdujących się na terenie A1- UT1,

12/ dostęp do strefy brzegowej zgodnie z przepisami szczególnymi.

### **4. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości :**

1/ podziały geodezyjne dostosować do ustaleń zmiany planu,

2/ ustala się możliwość scalenia gruntów bez określenia zasad i warunków.

### **5. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków :**

1/ teren znajduje się w strefie ochrony ekspozycji; obowiązuje ściśle przestrzeganie ustaleń dotyczących wysokości zabudowy i ustalonych nieprzekraczalnych linii zabudowy dla zagwarantowania właściwej ekspozycji Starego Miasta z kierunku zachodniego.

### **6. Zasady ochrony środowiska i przyrody oraz krajobrazu kulturowego :**

1/ tereny nie są objęte ochroną na podstawie przepisów o ochronie przyrody; należy uwzględnić sąsiedztwo Obszaru Chronionego Krajobrazu Pojezierza Iławskiego oraz Otuliny Parku Krajobrazowego Pojezierza Iławskiego,

2/ ustala się wymóg ochrony akustycznej zgodnie z przepisami odrębnymi.

### **7. Komunikacja :**

1/ tereny dostępne z drogi dojazdowej A1-KDD,

2/ miejsca postojowe zabezpieczyć w ilości minimum 1 miejsce postojowe na każdy pokój hotelowy, 1 miejsce postojowe na 4 miejsca dla ogólnodostępnej gastronomii, 1 miejsce na 4 zatrudnionych na jedną zmianę, z dopuszczeniem ich bilansowania w powiązaniu z terenami A1-UT3 i A1-ZI, będących w dyspozycji inwestora.

3/ adaptuje się istniejący ciąg pieszo – rowerowy do A1-ZP.

### **8. Infrastruktura techniczna :**

1/ przyłącza w zakresie wody, energii elektrycznej, gazu, telefonii oraz kanalizacji sanitarnej i deszczowej należy wykonać w oparciu o przepisy odrębne,

2/ odpady stałe należy gromadzić w kontenerach usytuowanych na terenie inwestycji.

### **9. Inne ustalenia :**

1/ ze względu na ekspozycję Starego Miasta i zabytkowego kościoła obowiązuje ochrona osiągniętego poziomu jakości architektury i jej układu przestrzennego.

## **§ 25. 1. USTALA SIĘ PRZEZNACZENIE TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM A1-UT2 – JAKO TEREN ZABUDOWY TURYSTYCZNEJ, REKREACYJNEJ I USŁUGOWEJ.**

### **2. Ustalenia podstawowe :**

- 1/ funkcją podstawową jest zabudowa usług turystycznych w zakresie, obsługi przystani wodnej i gastronomii,
- 2/ dopuszcza realizację obiektów handlowych oraz różnych form obsługi funkcji turystycznych i rekreacyjnych.

### **3. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu :**

- 1/ nieprzekraczalne linie zabudowy jak na rysunku planu;
- 2/ powierzchnia zabudowy : maksymalnie 30%,
- 3/ powierzchnia biologicznie czynna : minimum 25%,
- 4/ wskaźnik intensywności zabudowy 0,2 – 0,6,
- 5/ wysokość zabudowy : maksymalnie 2 kondygnacje,
- 6/ geometria dachów : w/g rozwiązań indywidualnych, z zaleceniem nachylenia połaci 15°-25°,
- 7/ pokrycie dachów: wg rozwiązań indywidualnych, na dachach podniesionych materiały dachówkopodobne w odcieniach czerwieni i brązów,
- 8/ rzędne posadzek parterów budynków: maksymalnie 30 cm ponad poziom terenu,
- 9/ ustala się zakaz podpiwniczenia budynków,
- 10/ maksymalna wysokość ogrodzenia 1,5m; zabrania się wykonywanie ogrodzeń z prefabrykatów betonowych z wyjątkiem elementów konstrukcyjnych takich jak słupki i podmurówki oraz z materiałów grożących skałeczeniem,
- 11/ ustala się zakaz umieszczania reklam z wyjątkiem reklam funkcji usługowych znajdujących się na terenie A1- UT2 wkomponowanych w architekturę elewacji budynku,
- 12/ dostęp do strefy brzegowej zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi.

### **4. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości :**

- 1/ podziały geodezyjne dostosować do ustaleń zmiany planu,
- 2/ ustala się możliwość scalenia gruntów bez określenia zasad i warunków.

### **5. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków :**

- 1/ tereny nie są objęte ochroną na podstawie przepisów o ochronie zabytków i opiece nad nimi.

### **6. Zasady ochrony środowiska i przyrody oraz krajobrazu kulturowego :**

- 1/ tereny nie są objęte ochroną na podstawie przepisów o ochronie przyrody; należy uwzględnić sąsiedztwo Obszaru Chronionego Krajobrazu Pojezierza Iławskiego oraz Otuliny Parku Krajobrazowego Pojezierza Iławskiego,
- 2/ ustala się wymóg ochrony akustycznej zgodnie z przepisami odrębnymi.

### **7. Komunikacja :**

- 1/ tereny dostępne z drogi dojazdowej A1-KDD oraz drogi wewnętrznej A1-KDW,
- 2/ miejsca postojowe zabezpieczyć w ilości : minimum 1 miejsce postojowe na 4 miejsca dla ogólnodostępnej gastronomii, 1 miejsce na 4 zatrudnionych oraz 1 miejsce na każde 100m<sup>2</sup> powierzchni handlowej, z dopuszczeniem ich bilansowania w powiązaniu z terenem A1-ZI, będącym w dyspozycji inwestora.

### **8. Infrastruktura techniczna :**

- 1/ przyłącza w zakresie wody, energii elektrycznej, gazu, telefonii oraz kanalizacji sanitarnej i deszczowej należy wykonać w oparciu o przepisy odrębne,
- 2/ odpady stałe należy gromadzić w kontenerach usytuowanych na terenie inwestycji.

## **§ 26. 1. USTALA SIĘ PRZEZNACZENIE TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM A1-UT3 – JAKO TEREN ZABUDOWY TURYSTYCZNEJ, REKREACYJNEJ I USŁUGOWEJ.**

### **2. Ustalenia podstawowe :**

- 1/ funkcją podstawową jest zabudowa usług turystycznych tj. hotelowych, zamieszkania zbiorowego i usług gastronomicznych,
- 2/ funkcją uzupełniającą jest funkcja rekreacyjna np. typu SPA
- 3/ ustala się możliwość realizacji inwestycji wspólnie z terenem A1-UT1 pod warunkiem zachowania ustalonych dla tego terenu warunków określonych w § 24.

### **3. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu :**



- 1/ nieprzekraczalne linie zabudowy jak na rysunku planu,
- 2/ powierzchnia zabudowy : maksymalnie 35%,
- 3/ powierzchnia biologicznie czynna : minimum 25%,
- 4/ wskaźnik intensywności zabudowy : 0,6 - 1,4,
- 5/ wysokość zabudowy : 3 do 4 kondygnacje, z warunkiem, że najwyższa krawędź dachu nie może przekroczyć rzędnej 116,8 m npm,
- 6/ geometria dachów : wg rozwiązań indywidualnych,
- 7/ pokrycie dachów: wg rozwiązań indywidualnych,
- 8/ rzędne posadzek parterów budynków : rzędna posadzek parterów dostosować do autorskiej koncepcji zabudowy terenów, z warunkiem, że w budynkach najwyższej położonych nie przekroczy rzędnej 104,0m npm, niezbędnej dla spełnienia ustaleń pkt 5,
- 9/ ustala się możliwość podpiwniczenie budynków, w tym realizacji parkingów podziemnych,
- 10/ maksymalna wysokość ogrodzenia 1,5m, zabrania się wykonywanie ogrodzeń z prefabrykatów betonowych z wyjątkiem elementów konstrukcyjnych takich jak słupki i podmurówki oraz z materiałów grożących skałeczeniem,
- 11/ ustala się zakaz umieszczania reklam,
- 12/ dostęp do strefy brzegowej zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi,
- 13/ teren przewidziany pod realizację budynków 4 – kondygnacyjnych należy zniwelować do rzędnej 104,0m npm, niezbędnej dla realizacji ustaleń pkt 5.

#### **4. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości :**

- 1/ podziały geodezyjne dostosować do ustaleń zmiany planu,
- 2/ ustala się możliwość scalenia gruntów bez określenia zasad i warunków.

#### **5. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków :**

1/ teren znajduje się w strefie ochrony ekspozycji; obowiązuje ściśle przestrzeganie ustaleń dotyczących wysokości zabudowy i ustalonych nieprzekraczalnych linii zabudowy dla zagwarantowania właściwej ekspozycji Starego Miasta.

#### **6. Zasady ochrony środowiska i przyrody oraz krajobrazu kulturowego :**

1/ tereny nie są objęte ochroną na podstawie przepisów o ochronie przyrody; należy uwzględnić sąsiedztwo Obszaru Chronionego Krajobrazu Pojezierza Ławskiego oraz Otuliny Parku Krajobrazowego Pojezierza Ławskiego,

- 2/ ustala się wymóg ochrony akustycznej zgodnie z przepisami odrębnymi.

#### **7. Komunikacja :**

- 1/ tereny dostępne z drogi dojazdowej A1-KDD oraz drogi wewnętrznej A1-KDW,
- 2/ miejsca postojowe zabezpieczyć w ilości : minimum 1 miejsce postojowe na każdy pokój lub apartament, 1 miejsce postojowe na 4 miejsca dla ogólnodostępnej gastronomii, 1 miejsca na 4 zatrudnionych, z dopuszczeniem ich bilansowania w powiązaniu z terenem A1-ZI, będącym w dyspozycji inwestora,
- 3/ ustala się możliwość realizacji dróg wewnętrznych.

#### **8. Infrastruktura techniczna :**

- 1/ przyłącza w zakresie wody, energii elektrycznej, gazu, telefonii oraz kanalizacji sanitarnej i deszczowej należy wykonać w oparciu o przepisy odrębne,
- 2/ odpady stałe należy gromadzić w kontenerach usytuowanych na terenie inwestycji.

#### **9. Inne ustalenia :**

- 1/ ze względów historycznych wyklucza się możliwość realizacji zabudowy pierzejowej.

### **§ 27. 1. USTALA SIĘ PRZEZNACZENIE TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM A1-ZP – JAKO TEREN ZIELENI URZĄDZONEJ.**

2. Teren stanowi przestrzeń publiczną, ogólnodostępną o charakterze parkowym.
3. Ustala się możliwość realizacji mariny w strefie brzegowej dla mieszkańców terenu A1-MW, bez prawa realizacji hangarów.
4. Ustala się możliwość realizacji ciągów pieszych i pieszo – rowerowych wokół terenu A1-MW.
5. Ustala się możliwość realizacji placów zabaw, placów rekreacyjnych oraz lokalizowanie obiektów małej architektury i różnych form zagospodarowania terenu dla aktywnego wypoczynku.
6. Teren znajduje się w strefie ochrony ekspozycji; obowiązuje szczególna dbałość o jakość zagospodarowania i utrzymania terenu.

7. W narożniku północno – zachodnim dopuszcza się realizację rzeźby.

8. Ustala się możliwość realizacji dojazdów przez teren A1-ZP do terenu A1-MW od strony ulicy wewnętrznej A1-KDW oraz od strony terenów A1-UT2 i A1-UT3 z wykluczeniem realizacji dojazdów wzdłuż A1-ZP.

9. Dostęp do strefy brzegowej zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

**§ 28. 1. USTALA SIĘ PRZEZNACZENIE TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM A1-ZI – JAKO TEREN ZIELENI IZOLACYJNEJ.**

2. Teren stanowi izolację od ul. Konstytucji 3 Maja – KDGP/G – ulica główna ruchu przyspieszonego oraz od ulicy Dąbrowskiego – KDG – ulica główna.

3. Dopuszcza się realizację miejsc postojowych z nawierzchnią ażurową trawiastą w powiązaniu z ulicą A1-KDW, wkomponowanych w zieleń.

4. Zieleń należy projektować stosownie do jej funkcji, zabezpieczając skuteczność jej izolacyjnego działania w ciągu całego roku z przewagą gatunków zimozielonych.

5. Ustala się zakaz umieszczania reklam z wyjątkiem tablic informacyjnych wykonanych zgodnie z przepisami odrębnymi.

**§ 29. 1. USTALA SIĘ PRZEZNACZENIE TERENÓW OZNACZONYCH SYMBOLAMI A1-KDG, A1-KDD – JAKO TEREN PASA DROGOWEGO ULIC PUBLICZNYCH.**

**2. A1-KDG – ulica główna :**

1/ teren przeznaczony na poszerzenie pasa drogowego ulicy głównej - ul. Jarosława Dąbrowskiego, określonej w planie podstawowym symbolem KDG,

2/ przebudowa drogi w powiązaniu z ustaleniami jak dla drogi KDG określonymi w planie podstawowym, których celem jest realizacja osiowego układu drogi pomiędzy rondem a mostem na rzece Łławce oraz bezpieczniejszego wyjazdu z ulicy Narutowicza na warunkach zgodnych z przepisami odrębnymi.

**3. A1-KDD – ulica dojazdowa :**

1/ tereny stanowią pasy drogowe zjazdów na drogi główne, określone w planie podstawowym symbolami KDGP/G i KDG w miejscach istniejących zjazdów z ulic Konstytucji 3 Maja oraz ul. Jarosława Dąbrowskiego,

2/ istniejący zjazd na drogę krajową Nr 16 /ul. Konstytucji 3 Maja/, wymaga przebudowy na zjazd publiczny, wyłącznie na prawoskręty, na warunkach zarządcy drogi,

3/ dopuszcza się poszerzenie pasa drogowego, jeżeli pozwalają na to aktualne warunki realizacyjne i nie zostanie naruszony interes stron,

4/ typ zjazdu na ulicę Jarosława Dąbrowskiego określi zarządca drogi, na etapie wydawania warunków w procesie postępowania realizacyjnego.

**§ 30. 1. USTALA SIĘ PRZEZNACZENIE TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM A1-KDW – JAKO TEREN PASA DROGOWEGO ULICY WEWNĘTRZNEJ.**

2. Dojazd do terenu z drogi krajowej KDGP/G za pośrednictwem ulic dojazdowych KDD.

3. Szerokość pasa drogowego – minimum 10m.

4. Ustala się możliwość realizacji miejsc postojowych w pasie drogowym w powiązaniu z terenami zieleni izolacyjnej jak w §28 ust.3.

**JEDNOSTKA PLANISTYCZNA – A  
TEREN A2**

**§ 31. 1. USTALA SIĘ PRZEZNACZENIE TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM A2-MN – JAKO TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ.**

**2. Ustalenia podstawowe :**

1/ funkcją podstawową jest zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca,

2/ dopuszcza się w parterze budynku usługi nieuciążliwe.

**3. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu :**

1/ nieprzekraczalne linie zabudowy jak na rysunku planu;

2/ powierzchnia biologicznie czynna : minimum 30%,

3/ wskaźnik intensywności zabudowy : 0,3 - 0,6,

4/ wysokość zabudowy : 2 kondygnacje, maksymalnie 9m do kalenicy,

5/ geometria dachów : dachy dwuspadowe o kacie nachylenia 12° do 25°, kalenica prostopadle do granicy od frontu działki,

6/ pokrycie dachów: dachówka lub materiały dachówkopodobne w odcieniach czerwieni i brązów,

7/ rzędne posadzek parterów budynków: maksymalnie 1,0m ponad średni poziom ukształtowania terenu,

8/ ustala się możliwość podpiwniczenia budynku,

9/ kolorystyka elewacji : w nawiązaniu do kolorystyki budynku cerkwi i jej otoczenia,

10/ maksymalna wysokość ogrodzenia 1,5m, zabrania się wykonywanie ogrodzeń z prefabrykatów betonowych z wyjątkiem elementów konstrukcyjnych takich jak słupki i podmurówki oraz z materiałów grożących skałeczeniem,

11/ ustala się zakaz umieszczania reklam.

#### **4. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości :**

1/ powierzchnia działki jak w stanie istniejącym,

2/ nie ustala się warunków scalenia gruntów.

#### **5. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków :**

1/ teren znajduje się w obrębie strefy ochrony konserwatorskiej ; obowiązują ustalenia §10,

2/ należy uwzględnić zasadę spójności kompozycyjnej w obrębie całej strefy,

3/ w sąsiedztwie terenu, poza opracowaniem zmiany planu, znajduje się obiekt wpisany do rejestru zabytków dla którego tworzy się właściwe otoczenie.

#### **6. Zasady ochrony środowiska i przyrody oraz krajobrazu kulturowego :**

1/ tereny nie są objęte ochroną na podstawie przepisów o ochronie przyrody,

2/ ustala się wymóg ochrony akustycznej zgodnie z przepisami odrębnymi,

#### **7. Komunikacja :**

1/ tereny dostępne z drogi z drogi lokalnej KDL /ul. Szeptyckiego/ poprzez ciąg pieszo-jezdny A2-KDpj,

2/ miejsca postojowe zabezpieczyć na działce w ilości minimum 2 miejsca.

#### **8. Infrastruktura techniczna :**

1/ przyłącza w zakresie wody, energii elektrycznej, gazu, telefonii oraz kanalizacji sanitarnej i deszczowej należy wykonać w oparciu o przepisy odrębne,

2/ odpady stałe należy gromadzić w kontenerach usytuowanych na terenie własnej działki.

#### **§ 32. 1. USTALA SIĘ PRZEZNACZENIE TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM A2-KP – JAKO TEREN PARKINGU.**

2. Teren przeznaczony na realizację parkingów publicznych naziemnych.

3. Ustala się zakaz realizacji zabudowy w tym parkingów wielopoziomowych.

4. Nie ustala się liczby miejsc postojowych.

5. Teren dostępny z ciągu pieszo – jezdni A2-KDpj.

6. Ustala się zakaz zjazdów na teren bezpośrednio z drogi KDL.

#### **§ 33. 1. USTALA SIĘ PRZEZNACZENIE TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM A2-KDpj – JAKO TEREN CIĄGU PIESZO – JEZDNEGO.**

2. Teren stanowi dojazd do terenu A2-MN, A2-KP oraz zaplecza istniejącego zakładu krawieckiego na terenie A-U7 i zabudowy wielorodzinnej A-MW /plan podstawowy/.

3. Ustala się zakaz realizacji zabudowy.

4. Teren może stanowić własność miasta lub własność i współwłasność zainteresowanych stron.

#### **§ 34. 1. USTALA SIĘ PRZEZNACZENIE TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM A2-KDL – JAKO TEREN PASA DROGOWEGO PUBLICZNEJ ULICY ZBIORCZEJ.**

2. Teren stanowi część pasa drogi lokalnej - ul. Szeptyckiego określonej w planie podstawowym symbolem KDL.

3. Budowa i przebudowa drogi w powiązaniu z ustaleniami jak dla drogi KDL określonymi w planie podstawowym.

### **JEDNOSTKA PLANISTYCZNA – A TEREN A3**

#### **§ 35. 1. USTALA SIĘ PRZEZNACZENIE TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM A3-MW – JAKO TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ.**

##### **2. Ustalenia podstawowe :**

1/ funkcją podstawową jest zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna,

2/ adaptuje się istniejące budynki mieszkalne z prawem modernizacji, bez prawa rozbudowy i nadbudowy z wyjątkiem przebudowy wejść do klatek schodowych,

3/ adaptuje się istniejące miejsca postojowe oraz układ ścieżek pieszych, z możliwością ich modernizacji.

### **3. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu.**

1/ ustala się zakaz realizacji nowej zabudowy z wyjątkiem wiat śmietnikowych, wiat rowerowych,

2/ dopuszcza się realizację dodatkowych miejsc postojowych,

3/ powierzchnia biologicznie czynna : minimum 25%,

4/ intensywność zabudowy – nie ustala się,

5/ kolorystyka elewacji : kolory stonowane pastelowe z dopuszczeniem uzupełniająco kolorów nasyconych dla podkreślenia walorów architektury i ze względów krajobrazowych,

6/ przy wygradzaniu terenów poszczególnych wspólnot mieszkaniowych należy uwzględnić interes prawny stron, w tym dostępność komunikacyjną oraz ciągłość ruchu ciągów pieszych,

7/ ustala się obowiązek likwidacji wszystkich obiektów tymczasowych,

8/ ustala się zakaz umieszczania reklam.

### **4. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości :**

1/ podziały geodezyjne dostosować do ustaleń zmiany planu,

2/ nie ustala się warunków podziału i scalania nieruchomości,

3/ dopuszcza się możliwość regulacji granic ewidencyjnych.

### **5. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków :**

1/ tereny i budynki nie są objęte ochroną na podstawie przepisów o ochronie zabytków i opiece nad nimi.

### **6. Zasady ochrony środowiska i przyrody oraz krajobrazu kulturowego :**

1/ tereny nie są objęte ochroną na podstawie przepisów o ochronie przyrody,

2/ ustala się wymóg ochrony akustycznej zgodnie z przepisami odrębnymi.

### **7. Komunikacja :**

1/ teren dostępny z ulic dojazdowych KDD1 i KDD2 oraz ulicy wewnętrznej KDW,

2/ miejsca postojowe realizować w pasie drogowym ulicy KDD1 przyległym do terenu A3 – MW dla uzyskania wskaźnika 1 miejsce postojowe na 1 mieszkanie.

### **8. Infrastruktura techniczna :**

1/ obsługa terenu za pośrednictwem istniejących sieci infrastruktury; ustala się możliwość przebudowy sieci w oparciu o przepisy odrębne,

2/ odpady stałe należy gromadzić w kontenerach umieszczonych w wiatach śmietnikowych; dopuszcza się realizację wspólnych wiat przez wspólnoty mieszkaniowe.

## **§ 36. 1. USTALA SIĘ PRZEZNACZENIE TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM A3-MWU1 – JAKO TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ I USŁUGOWEJ.**

### **2. Ustalenia podstawowe :**

1/ funkcją podstawową jest zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna oraz zabudowa usługowa,

2/ adaptuje się istniejące budynki z prawem modernizacji bez prawa rozbudowy.

### **3. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu :**

1/ ustala się zakaz realizacji nowej zabudowy z wyjątkiem wiat śmietnikowych; dopuszcza się odtworzenie zabudowy w przypadku rozbiórki,

2/ powierzchnia biologicznie czynna : minimum 25%,

3/ intensywność zabudowy : nie ustala się,

4/ dopuszcza się nadbudowę o 1 kondygnację parterowych budynków usługowych przy ul. Królowej Jadwigi z obowiązkiem wykonania dachu płaskiego,

5/ kolorystyka elewacji : kolory stonowane pastelowe z dopuszczeniem uzupełniająco kolorów nasyconych dla podkreślenia walorów architektury i ze względów krajobrazowych,

6/ przy określaniu kolorystyki obiektów w zespole zabudowy należy nawiązać do kolorów zabudowy w sąsiedztwie lub określić kolory w oparciu o kolorystyczne studium przedprojektowe zespołu zabudowy lub jego fragmentu z uwzględnieniem ust.5 pkt 3,

7/ ustala się zakaz umieszczania reklam z wyjątkiem reklam funkcji usługowych znajdujących się na terenie A3-MWU1 z warunkiem wkomponowania ich w elewację budynku, bez prawa zasłaniania reklamami okien i przeszklonych elewacji.

#### **4. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości :**

- 1/ nie ustala się warunków podziału i scalania nieruchomości,
- 2/ dopuszcza się możliwość regulacji granic ewidencyjnych.

#### **5. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków :**

- 1/ przy ul. Królowej Jadwigi 12b znajduje się budynek wpisany do gminnej ewidencji zabytków; obowiązują ustalenia § 10 ust.3
- 2/ pozostałe tereny i budynki nie są objęte ochroną na podstawie przepisów o ochronie zabytków i opiece nad nimi,
- 3/ przy przebudowie zabudowy wzdłuż ul. Królowej Jadwigi należy nawiązać do historycznej części pierzei na terenie A3-MWU2.

#### **6. Zasady ochrony środowiska i przyrody oraz krajobrazu kulturowego :**

- 1/ tereny nie są objęte ochroną na podstawie przepisów o ochronie przyrody,
- 2/ ustala się wymóg ochrony akustycznej zgodnie z przepisami odrębnymi.

#### **7. Komunikacja :**

- 1/ teren dostępny ulicy lokalnej KDL oraz z ulicy dojazdowej A3-KDD1,
- 2/ adaptuje się istniejące miejsca postojowe z zaleceniem realizacji dodatkowych miejsc dla poprawy wskaźnika miejsca postojowego na 1 mieszkanie,
- 3/ dodatkowe miejsca postojowe należy realizować w pasie drogowym ulicy A3-KDD1.

#### **8. Infrastruktura techniczna :**

- 1/ obsługa terenu za pośrednictwem istniejących sieci infrastruktury; ustala się możliwość przebudowy sieci w oparciu o przepisy odrębne,
- 2/ odpady stałe należy gromadzić w kontenerach umieszczonych w wiatach śmietnikowych na terenie A3-MWU1.

### **§ 37. 1. USTALA SIĘ PRZEZNACZENIE TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM A3-MWU2 – JAKO TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ I USŁUGOWEJ.**

#### **2. Ustalenia podstawowe :**

- 1/ funkcją podstawową jest zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna,
- 2/ ustala się możliwość wprowadzenia nieuciążliwych funkcji usługowych w parterach budynków, bez naruszenia charakteru architektury budynków,
- 3/ adaptuje się istniejące budynki z prawem modernizacji bez prawa rozbudowy i nadbudowy.

#### **3. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu :**

- 1/ ustala się zakaz realizacji nowej zabudowy z wyjątkiem wiat śmietnikowych,
- 2/ powierzchnia biologicznie – czynna : minimum 25%,
- 3/ intensywność zabudowy : nie ustala się,
- 4/ wysokość zabudowy : jak w stanie istniejącym,
- 5/ kolorystyka elewacji oraz rodzaj pokrycia dachowego wg wytycznych konserwatora zabytków,
- 6/ przy określaniu kolorystyki obiektów w ciągu istniejącej zabudowy należy określić kolory w oparciu o kolorystyczne studium przedprojektowe pierzei,
- 7/ adaptuje się istniejący przejazd bramowy do ul. Królowej Jadwigi,
- 8/ ustala się zakaz umieszczania reklam z wyjątkiem reklam funkcji usługowych znajdujących się na terenie A3-MWU2, wkomponowane w architekturę elewacji wg wytycznych konserwatora zabytków.

#### **4. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości :**

- 1/ nie ustala się warunków scalania i podziału nieruchomości,
- 2/ ustala się możliwość regulacji granic ewidencyjnych.

#### **5. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków :**

- 1/ budynki przy ul. Królowej Jadwigi 20,22,24,26,28,30 znajdują się w gminnej ewidencji zabytków; obowiązują ustalenia § 10 ust.3,
- 2/ zabudowę jak w pkt.1 obejmuje się strefą ochrony konserwatorskiej; obowiązują ustalenia §10 ust.4.

#### **6. Zasady ochrony środowiska i przyrody oraz krajobrazu kulturowego :**

- 1/ tereny nie są objęte ochroną na podstawie przepisów o ochronie przyrody,
- 2/ ustala się wymóg ochrony akustycznej zgodnie z przepisami odrębnymi.

#### **7. Komunikacja :**

- 1/ teren dostępny z drogi lokalnej KDL /ul. Królowej Jadwigi/ oraz drogi dojazdowej A3-KDD1,
- 2/ po likwidacji miejsc postojowych wzdłuż ul. Królowej Jadwigi należy lokalizować miejsca postojowe na terenie oznaczonym symbolem A3-KP1.

#### **8. Infrastruktura techniczna :**

- 1/ obsługa terenu za pośrednictwem istniejących sieci infrastruktury; ustala się możliwość przebudowy sieci w oparciu o przepisy odrębne,
- 2/ odpady stałe należy gromadzić w kontenerach umieszczonych w wiatach śmietnikowych na terenie A3-MWU2.

### **§ 38. 1. USTALA SIĘ PRZEZNACZENIE TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM A3-MNU – JAKO TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ I USŁUGOWEJ.**

#### **2. Ustalenia podstawowe :**

- 1/ funkcją podstawową jest szeregowa zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z usługami,
- 2/ adaptuje się istniejącą zabudowę szeregową z prawem modernizacji, bez prawa rozbudowy i nadbudowy.

#### **3. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu :**

- 1/ ustala się zakaz realizacji nowej zabudowy, z wyjątkiem uzupełnienia budynku w obrysie działki nr 100/10,
- 2/ powierzchnia biologicznie – czynna : minimum 20%,
- 3/ intensywność zabudowy : nie ustala się,
- 4/ wysokość zabudowy : jak w stanie istniejącym,
- 5/ kolorystyka elewacji : kolory stonowane pastelowe z dopuszczeniem uzupełniająco kolorów nasyconych dla podkreślenia walorów architektury i ze względów krajobrazowych,
- 6/ pokrycie dachów : dachówka lub materiały dachówkopodobne w kolorach czerwieni, brązów lub szarości,
- 7/ ustala się zakaz umieszczania reklam z wyjątkiem reklam funkcji usługowych znajdujących się na terenie A3-MNU.

#### **4. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości :**

- 1/ nie ustala się warunków scalania i podziału nieruchomości,
- 2/ dopuszcza się możliwość regulacji granic ewidencyjnych.

#### **5. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków :**

- 1/ tereny i budynki nie są objęte ochroną na podstawie przepisów o ochronie zabytków i opiece nad nimi.

#### **6. Zasady ochrony środowiska i przyrody oraz krajobrazu kulturowego :**

- 1/ tereny nie są objęte ochroną na podstawie przepisów o ochronie przyrody,
- 2/ ustala się wymóg ochrony akustycznej zgodnie z przepisami odrębnymi.

#### **7. Komunikacja :**

- 1/ teren dostępny z drogi dojazdowej A3-KDD1,
- 2/ dopuszcza się lokalizację miejsc postojowych dla terenu MNU od strony pasa drogowego ulicy A3-KDD1,
- 3/ należy zapewnić minimum 1 miejsce postojowe na jeden segment.

#### **8. Infrastruktura techniczna :**

- 1/ obsługa terenu za pośrednictwem istniejących sieci infrastruktury; ustala się możliwość przebudowy sieci w oparciu o przepisy odrębne,
- 2/ odpady stałe należy gromadzić w pojemnikach umieszczonych na terenie działki.

### **§ 39. 1. USTALA SIĘ PRZEZNACZENIE TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM A3-U1 – JAKO TEREN ZABUDOWY USŁUGOWEJ.**

#### **2. Ustalenia podstawowe :**

- 1/ funkcją podstawową jest zabudowa usługowa o charakterze handlowym,
- 2/ dopuszcza się innego rodzaju usługi nieuciążliwe,
- 3/ adaptuje się istniejące budynki z możliwością modernizacji, z zakazem rozbudowy.

### **3. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu :**

- 1/ ustala się zakaz realizacji nowej zabudowy,
- 2/ powierzchnia biologicznie – czynna : minimum 10%,
- 3/ intensywność zabudowy : nie ustala się,
- 4/ dopuszcza się nadbudowę o 1 kondygnacje budynku parterowego z obowiązkiem wykonania dachu płaskiego,
- 5/ dopuszcza się umieszczanie reklam funkcji usługowych znajdujących się na terenie A3-U1, pod warunkiem wkomponowania ich w architekturę elewacji, z zakazem zasłaniania okien.

### **4. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości :**

- 1/ nie ustala się warunków scalania i podziału nieruchomości,
- 2/ dopuszcza się możliwość regulacji granic ewidencyjnych.

### **5. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków :**

- 1/ tereny i budynki nie są objęte ochroną na podstawie przepisów o ochronie zabytków i opiece nad nimi,
- 2/ w przypadku przebudowy zabudowy wzdłuż ul. Królowej Jadwigi należy nawiązać do historycznej części pierzei na terenie A3-MWU2 objętej strefą ochrony konserwatorskiej.

### **6. Zasady ochrony środowiska i przyrody oraz krajobrazu kulturowego :**

- 1/ tereny nie są objęte ochroną na podstawie przepisów o ochronie przyrody.

### **7. Komunikacja :**

- 1/ teren dostępny z ulicy lokalnej KDL /ul. Królowej Jadwigi/ oraz drogi dojazdowej A3-KDD1,
- 2/ należy zabezpieczyć niezbędną ilość miejsc postojowych na zapleczu budynków usługowych.

### **8. Infrastruktura techniczna :**

- 1/ obsługa terenu za pośrednictwem istniejących sieci infrastruktury; ustala się możliwość przebudowy sieci w oparciu o przepisy odrębne,
- 2/ odpady stałe należy gromadzić w kontenerach umieszczonych w wiatach śmietnikowych.

## **§ 40. 1. USTALA SIĘ PRZEZNACZENIE TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM A3-U2 – JAKO TEREN ZABUDOWY USŁUGOWEJ.**

### **2. Ustalenia podstawowe :**

- 1/ funkcją podstawową jest zabudowa usługowa o charakterze oświatowym, kulturowym lub służby zdrowia,
- 2/ adaptuje się istniejący budynek z prawem modernizacji.

### **3. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu :**

- 1/ ustala się zakaz realizacji nowej zabudowy,
- 2/ powierzchnia zabudowy : maksymalnie 40%
- 3/ powierzchnia biologicznie – czynna : minimum 20%,
- 4/ intensywność zabudowy : 0,3 – 0,8,
- 5/ wysokość zabudowy : maksymalnie 2 kondygnacje
- 6/ geometria dachu : dach płaski,
- 7/ pokrycie dachu : wg rozwiązań indywidualnych,
- 8/ poziom posadzki parteru : jak w stanie istniejącym,
- 9/ dopuszcza się umieszczanie reklam funkcji usługowych znajdujących się na terenie A3-U2, pod warunkiem ich wkomponowania w architekturę elewacji budynku,
- 10/ maksymalna wysokość ogrodzenia 1,5m, zabrania się wykonywanie ogrodzeń z prefabrykatów betonowych z wyjątkiem elementów konstrukcyjnych takich jak słupki i podmurówki oraz z materiałów grożących skałeczeniem.

### **4. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości :**

- 1/ nie ustala się warunków scalania i podziału nieruchomości,
- 2/ dopuszcza się możliwość regulacji granic ewidencyjnych.

### **5. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków :**

- 1/ teren i budynek nie są objęte ochroną na podstawie przepisów o ochronie zabytków i opiece nad nimi.

### **6. Zasady ochrony środowiska i przyrody oraz krajobrazu kulturowego :**

- 1/ tereny nie są objęte ochroną na podstawie przepisów o ochronie przyrody,
- 2/ ustala się wymóg ochrony akustycznej zgodnie z przepisami odrębnymi.

**7. Komunikacja :**

- 1/ teren dostępny z ulicy dojazdowej A3-KDD2 i jej przedłużenia jako ciągu pieszo – jezdni A3-KDpj,
- 2/ niezbędną ilość miejsc postojowych należy zabezpieczyć na terenie A3-KP2.

**8. Infrastruktura techniczna :**

- 1/ obsługa terenu za pośrednictwem istniejących sieci infrastruktury; ustala się możliwość przebudowy sieci w oparciu o przepisy odrębne,
- 2/ odpady stałe należy gromadzić w kontenerach umieszczonych w wiatach śmietnikowych na terenie działki.

**§ 41. 1. USTALA SIĘ PRZEZNACZENIE TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM A3-U3 – JAKO TEREN ZABUDOWY USŁUGOWEJ.**

**2. Ustalenia podstawowe :**

- 1/ funkcją podstawową jest zabudowa usługowa o charakterze handlowym,
- 2/ adaptuje się istniejące budynki z możliwością modernizacji, bez możliwości rozbudowy i nadbudowy,
- 3/ dopuszcza wprowadzenie funkcji mieszkaniowej na drugiej kondygnacji budynku.

**3. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu :**

- 1/ ustala się zakaz realizacji nowej zabudowy,
- 2/ adaptuje się istniejące zagospodarowanie terenu,
- 3/ dopuszcza się umieszczanie reklam funkcji usługowych znajdujących się na terenie A3-U3, pod warunkiem wkomponowania ich w architekturę elewacji budynku z zakazem zasłaniania reklamami okien.

**4. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości :**

- 1/ nie ustala się warunków scalania i podziału nieruchomości,
- 2/ dopuszcza się możliwość regulacji granic ewidencyjnych.

**5. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków :**

- 1/ tereny i budynki nie są objęte ochroną na podstawie przepisów o ochronie zabytków i opiece nad nimi.

**6. Zasady ochrony środowiska i przyrody oraz krajobrazu kulturowego :**

- 1/ tereny nie są objęte ochroną na podstawie przepisów o ochronie przyrody,
- 2/ ustala się wymóg ochrony akustycznej zgodnie z przepisami odrębnymi.

**7. Komunikacja :**

- 1/ teren dostępny z ulicy KDG /ul. Jana III Sobieskiego/,
- 2/ należy zabezpieczyć na działce niezbędną ilość miejsc postojowych.

**8. Infrastruktura techniczna :**

- 1/ obsługa terenu za pośrednictwem istniejących sieci infrastruktury; ustala się możliwość przebudowy sieci w oparciu o przepisy odrębne,
- 2/ odpady stałe należy gromadzić w kontenerach umieszczonych w wiatach śmietnikowych.

**§ 42. 1. USTALA SIĘ PRZEZNACZENIE TERENÓW OZNACZONYCH SYMBOLAMI A3-ZP – JAKO TERENY ZIELENI URZĄDZONEJ.**

2. Tereny tworzą park miejski jako otoczenie różnorodnych funkcji, urządzone w oparciu o zasady utrzymania zieleni miejskiej.
3. Ustala się zakaz realizacji zabudowy.
4. W sąsiedztwie magistrali kolejowej obowiązują przepisy szczególne dotyczące odległości nasadzeń drzew i krzewów od granicy terenu kolejowego.
5. Ustala się możliwość lokalizacji obiektów małej architektury.
6. Ustala się możliwość realizacji placu zabaw na południe od terenu A3-U2.
7. Ustala się obowiązek właściwego oświetlenia terenu w powiązaniu z projektowanym głównym ciągiem pieszo – rowerowym miasta A3-KDpr.

**§ 43. 1. USTALA SIĘ PRZEZNACZENIE TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM A3-KP1, A3-KP2, A3-KP3 – JAKO TEREN PARKINGÓW.**



2. A3-KP1 – teren przeznaczony na realizację miejsc postojowych dla terenów zabudowy mieszkaniowej i usługowej A3-MWU2.

3. A3-KP2 - teren przeznaczony na realizację miejsc postojowych dla terenu A3-U2.

4. A3-KP3 - adaptuje się teren parkingu przeznaczony dla obsługi funkcji usługowych na terenie A3-MWU1.

5. Realizacja miejsc postojowych nie może naruszać przepisów odrębnych.

#### **§ 44. 1. USTALA SIĘ PRZEZNACZENIE TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM A3-KG – JAKO TEREN GARAŻY.**

2. Adaptuje się istniejący budynek z możliwością modernizacji, bez prawa rozbudowy i nadbudowy.

#### **§ 45. 1. USTALA SIĘ PRZEZNACZENIE TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM A3-KDG, – JAKO TERENY PASA DROGOWEGO ULIC GŁÓWNEJ.**

2. Teren stanowi część pasa drogowego skrzyżowania ulic Królowej Jadwigi i ul. Jana III Sobieskiego określonych w planie podstawowym symbolami KDL i KDG.

3. Budowa i przebudowa drogi w powiązaniu z ustaleniami jak dla drogi KDL i KDG określonymi w planie podstawowym.

#### **§ 46. 1. USTALA SIĘ PRZEZNACZENIE TERENÓW OZNACZONYCH SYMBOLAMI A3-KDD1, A3-KDD2 – JAKO TERENY PASA DROGOWEGO ULIC DOJAZDOWYCH.**

2. A3-KDD1 – ulica dojazdowa :

1/ ulica stanowi główny dojazd do zabudowy mieszkaniowej i usługowej na terenach A3-MW, A3-MWU1, A3-MWU2, A3-MNU, połączona zjazdem z ul. Królowej Jadwigi /KDL – plan podstawowy/,

2/ szerokość pasa drogowego minimum 10m,

3/ ustala się możliwość realizacji miejsc postojowych w pasie drogowym dla terenów zabudowy mieszkaniowej i usługowej.

3. A3-KDD2 – ulica dojazdowa :

1/ ulica łącząca ulicę A3-KDD1 z ciągiem pieszo – jezdny A3-KDpj stanowiącym dojazd do terenu A3-U2,

2/ szerokość pasa drogowego – jak na rysunku.

#### **§ 47. 1. USTALA SIĘ PRZEZNACZENIE TERENÓW OZNACZONYCH SYMBOLEM A3-KDW JAKO TEREN ULICY WEWNĘTRZNEJ.**

1/ teren stanowi dojazd do budynku mieszkaniowego na terenie A3-MW.

#### **2. USTALA SIĘ PRZEZNACZENIE TERENÓW OZNACZONYCH SYMBOLEM A3-KDa JAKO TEREN DROGI AWARYJNEJ.**

1/ teren stanowi awaryjny dojazd do zespołu zabudowy w sytuacjach szczególnych, uniemożliwiających dojazd ze skrzyżowania ulic KDL /ul. Królowej Jadwigi/ z ulicą A3-KDD1,

2/ po realizacji wiaduktu nad torami kolejowymi droga uzyska prawo do normalnego ruchu, po określeniu pierwszeństwa przejazdu na przewężeniu drogi.

#### **3. USTALA SIĘ PRZEZNACZENIE TERENÓW OZNACZONYCH SYMBOLAMI A3-KDpj1, A3- KDpj2 i A3-KDpj3 JAKO TERENY CIĄGÓW PIESZO – JEZDNYCH.**

1/ A3-KDpj1 – teren stanowi dojazd do terenów A3-U2,

2/ A3- KDpj2 – teren stanowi połączenie ulicy dojazdowej A3 – KDD1 z ulicą Królowej Jadwigi jako przejazd bramowy,

3/ A3- KDpj3 – teren stanowi dojazd do parkingu A3-KP2.

#### **4. USTALA SIĘ PRZEZNACZENIE TERENÓW OZNACZONYCH SYMBOLAMI A3-KDp JAKO TERENY CIĄGÓW PIESZYCH.**

1/ ciągi piesze stanowią adaptowany układ dróg pieszych łączących ruch pieszy z ulicami Sobieskiego i Królowej Jadwigi z prawem ich modernizacji.

#### **5. USTALA SIĘ PRZEZNACZENIE TERENÓW OZNACZONYCH SYMBOLAMI A3-KDpr – JAKO TERENY CIĄGÓW PIESZO – ROWEROWYCH.**

1/ ciąg pieszo – rowerowy stanowi centralny element połączenia głównego ciągu pieszo - rowerowego północ – południe od dworca kolejowego do osiedla Lipowy Dwór,

2/ nowoprojektowany odcinek ciągu przebiega przez tereny parkowe A3-ZP oraz na granicy z terenem A3-U3,

3/ szerokość ciągu minimum 3,5m,

4/ odcinek przy A3-U3 wymaga wyniesienia do optymalnego poziomu z realizacją balustrady, a następnie wykonania przekopu na odcinku graniczącym z A3-MWU1 w celu zachowania wymaganych spadków osi podłużnej ciągu pieszo – rowerowego.

**Rozdział 2.**  
**JEDNOSTKA PLANISTYCZNA – B**

**TEREN B1**

**§ 48. 1. USTALA SIĘ PRZEZNACZENIE TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM B1-U – JAKO TEREN ZABUDOWY USŁUGOWEJ – ZAKŁAD KARNY.**

**2. Ustalenia podstawowe :**

- 1/ funkcją podstawową jest zabudowa zakładu karnego,
- 2/ adaptuje się istniejącą zabudowę z możliwością jej modernizacji,
- 3/ ustala się możliwość realizacji nowej zabudowy.

**3. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu :**

- 1/ nieprzekraczalne linie zabudowy jak na rysunku planu;
- 2/ powierzchnia biologicznie czynna : minimum 10%,
- 3/ wskaźnik intensywności zabudowy: nie ustala się,
- 4/ wysokość zabudowy : nowa zabudowa lub rozbudowa istniejących budynków – 2 kondygnacje; dopuszcza się nadbudowę budynków parterowych o jedną kondygnację,
- 5/ nie określa się maksymalnej wysokości dla wież i murów wokół zakładu karnego; obowiązują przepisy odrębne; mury i wieże mogą być realizowane na granicy działki,
- 6/ geometria dachów : dachy płaskie,
- 7/ rzędne posadzek parterów budynków: nie ustala się,
- 8/ kolorystyka elewacji : kolory stonowane, pastelowe,
- 9/ ustala się zakaz umieszczania reklam na murach zakładu karnego.

**4. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości :**

- 1/ powierzchnia działki jak w stanie istniejącym,
- 2/ nie ustala się warunków scalenia gruntów.

**5. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków :**

- 1/ tereny nie są objęte ochroną na podstawie przepisów o ochronie zabytków i opiece nad nimi.

**6. Zasady ochrony środowiska i przyrody oraz krajobrazu kulturowego :**

- 1/ tereny nie są objęte ochroną na podstawie przepisów o ochronie przyrody,
- 2/ ustala się wymóg ochrony akustycznej zgodnie z przepisami odrębnymi.

**7. Komunikacja :**

- 1/ tereny dostępne z ulicy lokalnej KDL /ul. 1-go Maja/ oraz z projektowanej ulicy KDD od strony północno – zachodniej,
- 2/ nie ustala się minimalnej ilości miejsc postojowych.

**8. Infrastruktura techniczna :**

- 1/ obsługa terenu za pośrednictwem istniejących sieci infrastruktury; ustala się możliwość przebudowy sieci w oparciu o przepisy odrębne,
- 2/ odpady stałe należy gromadzić w kontenerach usytuowanych na terenie.

**9. Inne ustalenia :**

- 1/ obowiązują przepisy odrębne dotyczące zakładów karnych.

**JEDNOSTKA PLANISTYCZNA – B**  
**TEREN B2**

**§ 49. 1. USTALA SIĘ PRZEZNACZENIE TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM B2-MWU – JAKO TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ I USŁUGOWEJ.**

**2. Ustalenia podstawowe :**

- 1/ funkcją podstawową jest zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna z usługami zlokalizowanymi w parterze budynku,
- 2/ adaptuje się istniejącą zabudowę z możliwością jej modernizacji, bez możliwości rozbudowy i nadbudowy.

### **3. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu :**

- 1/ ustala się zakaz realizacji nowej zabudowy,
- 2/ powierzchnia biologicznie – czynna : minimum 20%,
- 3/ intensywność zabudowy : nie ustala się,
- 4/ wysokość zabudowy : maksymalnie 4 kondygnacje w tym poddasze użytkowe,
- 5/ kolorystyka elewacji : kolory stonowane pastelowe z dopuszczeniem uzupełniająco kolorów nasyconych dla podkreślenia walorów architektury i ze względów krajobrazowych,
- 6/ pokrycie dachów : dachówka lub materiały dachówkopodobne w kolorach czerwieni, brązów lub szarości,
- 7/ ustala się zakaz umieszczania reklam z wyjątkiem reklam funkcji usługowych znajdujących się na terenie B2-MWU z obowiązkiem wkomponowania w architekturę elewacji budynku, bez prawa zasłaniania reklamami okien budynków,
- 8/ ustala się możliwość wykonania zieleni izolacyjnej wysokiej w strefie oznaczonej na rysunku planu; zastosować gatunki drzew zimozielonych.

### **4. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości :**

- 1/ powierzchnia działki jak w stanie istniejącym,
- 2/ nie ustala się warunków scalania nieruchomości.

### **5. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków :**

- 1/ teren i budynek nie są objęte ochroną na podstawie przepisów o ochronie zabytków i opiece nad nimi.

### **6. Zasady ochrony środowiska i przyrody oraz krajobrazu kulturowego :**

- 1/ tereny nie są objęte ochroną na podstawie przepisów o ochronie przyrody,
- 2/ ustala się wymóg ochrony akustycznej zgodnie z przepisami odrębnymi.

### **7. Komunikacja :**

- 1/ teren dostępny z ulicy dojazdowej B2-KDD,
- 2/ ustala się lokalizację miejsc postojowych dla terenu B2-MWU w pasie drogowym B2-KDD.

### **8. Infrastruktura techniczna :**

- 1/ obsługa terenu za pośrednictwem istniejących sieci infrastruktury; ustala się możliwość przebudowy sieci w oparciu o przepisy odrębne,
- 2/ odpady stałe należy gromadzić w kontenerach usytuowanych na terenie B2-MWU lub na terenach B2-KDD, B2-ZI.

## **§ 50. 1. USTALA SIĘ PRZEZNACZENIE TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM B2-U – JAKO TEREN ZABUDOWY I USŁUGOWEJ.**

### **2. Ustalenia podstawowe :**

- 1/ funkcją podstawową jest zabudowa usługowa,
- 2/ adaptuje się istniejącą zabudowę z możliwością jej modernizacji, bez prawa rozbudowy i nadbudowy.

### **3. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu :**

- 1/ powierzchnia biologicznie – czynna : nie ustala się,
- 2/ intensywność zabudowy : nie ustala się,
- 3/ kolorystyka elewacji : kolory stonowane pastelowe z dopuszczeniem uzupełniająco kolorów nasyconych dla podkreślenia walorów architektury i ze względów krajobrazowych,
- 4/ wysokość zabudowy : maksymalnie 2 kondygnacje w tym poddasze użytkowe,
- 5/ pokrycie dachów : dachówka lub materiały dachówkopodobne w kolorach czerwieni, brązów lub szarości,
- 6/ ustala się zakaz umieszczania reklam z wyjątkiem reklam funkcji usługowych znajdujących się na terenie B2-U z obowiązkiem wkomponowania w architekturę elewacji budynku, bez prawa zasłaniania reklamami okien budynku.

### **4. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości :**

- 1/ powierzchnia działki jak w stanie istniejącym,
- 2/ nie ustala się warunków scalania nieruchomości.

### **5. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków :**

- 1/ teren i budynek nie są objęte ochroną na podstawie przepisów o ochronie zabytków i opiece nad nimi.

### **6. Zasady ochrony środowiska i przyrody oraz krajobrazu kulturowego :**

- 1/ tereny nie są objęte ochroną na podstawie przepisów o ochronie przyrody,
- 2/ ustala się wymóg ochrony akustycznej zgodnie z przepisami odrębnymi.

#### **7. Komunikacja :**

- 1/ teren dostępny z ulicy dojazdowej określonej w planie podstawowym symbolem KDD,
- 2/ ustala się lokalizację miejsc postojowych dla terenu B2-U w pasie drogowym B2-KDD.

#### **8. Infrastruktura techniczna :**

- 1/ obsługa terenu za pośrednictwem istniejących sieci infrastruktury; ustala się możliwość przebudowy sieci w oparciu o przepisy odrębne,
- 2/ odpady stałe należy gromadzić w kontenerach wspólnych dla budynku na terenie B2-MWU na terenach B2-MWU, B2-KDD, B2-ZI.

#### **§ 51. 1. USTALA SIĘ PRZEZNACZENIE TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM B2-ZI- JAKO TERENY ZIELENI IZOLACYJNEJ.**

2. Teren stanowi izolację od strony terenów kolejowych linii nr E65.
3. Zieleń należy projektować stosownie do jej funkcji, zabezpieczając skuteczność jej izolacyjnego działania w ciągu całego roku z przewagą gatunków zimozielonych.
4. Obowiązują przepisy odrębne dotyczące usytuowania drzew i krzewów na terenach bezpośrednio przyległych do linii kolejowej; ustala się zachowanie odległości minimum 15m od osi skrajnego toru.
5. Ukształtowanie terenu dostosować do sąsiedztwa linii kolejowej w celu wyeliminowania dojścia do terenów PKP.

#### **§ 52. 1. USTALA SIĘ PRZEZNACZENIE TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM B2-KDD – JAKO TEREN PASA DROGOWEGO ULICY PUBLICZNEJ DOJAZDOWEJ.**

2. Ulica stanowi dojazd do budynku mieszkalno – usługowego zlokalizowanego na terenie B2-MWU oraz do drogi B2-KDa stanowiącej dojazd awaryjny.
3. Szerokość pasa drogowego – jak na rysunku.
4. Dopuszcza się poszerzenie pasa drogowego, jeżeli pozwalają na to przepisy odrębne, aktualne warunki realizacyjne i nie zostanie naruszony interes stron.
5. Ustala się realizację miejsc postojowych w pasie drogowym B2-KDD.
6. Przy realizacji obowiązują przepisy odrębne o odległości obiektów budowlanych od terenów kolejowych.

#### **§ 53. 1. USTALA SIĘ PRZEZNACZENIE TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM B2-KDa – JAKO TEREN ULICY AWARYJNEJ.**

2. Ulica stanowi dojazd awaryjny łączący ulicę Wyszyńskiego z terenami przy ul. Sobieskiego i ul. Kopernika oraz z terenem kościoła.
3. Szerokość pasa drogowego jak na rysunku.
4. Dopuszcza się poszerzenie pasa drogowego, jeżeli pozwalają na to aktualne przepisy odrębne, warunki realizacyjne i nie zostanie naruszony interes stron.
5. Przy realizacji obowiązują przepisy odrębne o odległości obiektów budowlanych od terenów kolejowych z uwzględnieniem stosownych zabezpieczeń ze względu na sąsiedztwo linii kolejowej.

#### **§ 54. 1. USTALA SIĘ PRZEZNACZENIE TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM B2-KDp – JAKO TEREN CIĄGU PIESZEGO ORAZ B2-KDpr – JAKO TEREN CIĄGU PIESZO – ROWEROWEGO.**

2. Ciągi jak w ust.1 stanowią części ogólnodostępnych ciągów przebiegających przez centrum miasta Ławy.
3. Szerokość ciągów jak na rysunku.

### **Rozdział 3. JEDNOSTKA PLANISTYCZNA – D**

#### **TEREN D1**

#### **§ 55. 1. USTALA SIĘ PRZEZNACZENIE TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM D1-UT – JAKO TEREN ZABUDOWY TURYSTYCZNEJ, REKREACYJNEJ I USŁUGOWEJ.**

##### **2. Ustalenia podstawowe :**

- 1/ funkcją podstawową jest zabudowa hotelowa wraz z usługami gastronomicznymi i rekreacyjnymi typu SPA,
- 2/ adaptuje się istniejącą zabudowę z prawem jej modernizacji bez prawa nadbudowy,
- 3/ ustala się możliwość realizacji nowej zabudowy.

### **3. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu :**

- 1/ nieprzekraczalne linie zabudowy jak na rysunku planu;
- 2/ powierzchnia zabudowy : maksymalnie 25%
- 3/ powierzchnia biologicznie czynna : minimum 25%,
- 4/ wskaźnik intensywności zabudowy : 0,4 – 1,0,
- 5/ wysokość zabudowy : 2 do 4 kondygnacji,
- 6/ geometria dachów : wg rozwiązań indywidualnych,
- 7/ pokrycie dachów: wg rozwiązań indywidualnych ,
- 8/ rzędne posadzek parterów budynków: jak dla istniejącej zabudowy,
- 9/ ustala się możliwość podpiwniczenia budynków, w tym realizacji parkingów podziemnych,
- 10/ maksymalna wysokość ogrodzenia 1,5m, zabrania się wykonywanie ogrodzeń z prefabrykatów betonowych z wyjątkiem elementów konstrukcyjnych takich jak słupki i podmurówki oraz z materiałów groźących skałeczeniem,
- 11/ ustala się zakaz umieszczania reklam z wyjątkiem reklam funkcji usługowych znajdujących się na terenie D1-UT.

### **4. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości :**

- 1/ ustala się możliwość podziału terenu; nie ustala się minimalnej powierzchni działki,
- 2/ nie ustala się warunków scalenia gruntów.

### **5. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków :**

- 1/ tereny nie są objęte ochroną na podstawie przepisów o ochronie zabytków i opiece nad nimi.

### **6. Zasady ochrony środowiska i przyrody oraz krajobrazu kulturowego :**

- 1/ tereny znajdują się w Obszarze Chronionego Krajobrazu Pojezierza Iławskiego/część A/; obowiązują ustalenia § 11,
- 2/ ustala się wymóg ochrony akustycznej zgodnie z przepisami odrębnymi.

### **7. Komunikacja :**

- 1/ tereny dostępne z ulicy wewnętrznej D1-KDW1, połączonej z obwodnicą miasta KDG przez teren D1-KDD1,
- 2/ miejsca postojowe zabezpieczyć na działce w ilości minimum 1 miejsce postojowe na każdy pokój lub apartament, 1 miejsce postojowe na 4 miejsca dla ogólnodostępnej gastronomii, 1 miejsce na 4 zatrudnionych na jedną zmianę.

### **8. Infrastruktura techniczna :**

- 1/ przyłącza w zakresie wody, energii elektrycznej, gazu, telefonii oraz kanalizacji sanitarnej i deszczowej należy wykonać w oparciu o przepisy odrębne,
- 2/ odpady stałe należy gromadzić w kontenerach usytuowanych na terenie inwestycji.

## **§ 56. 1. USTALA SIĘ PRZEZNACZENIE TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM D1-MW – JAKO TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ.**

### **2. Ustalenia podstawowe :**

- 1/ funkcją podstawową jest zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna,
- 2/ dopuszcza się wprowadzenie nieuciążliwych usług podstawowych na użytek mieszkańców wspólnoty.

### **3. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu :**

- 1/ nieprzekraczalne linie zabudowy jak na rysunku planu;
- 2/ powierzchnia zabudowy maksymalnie 35%,
- 3/ powierzchnia biologicznie czynna : minimum 25%,
- 4/ wskaźnik intensywności zabudowy : 0,6 – 1,4,
- 5/ wysokość zabudowy : 3 do 4 kondygnacji
- 6/ geometria dachów : wg rozwiązań indywidualnych
- 7/ pokrycie dachów: wg rozwiązań indywidualnych,
- 8/ rzędne posadzek parterów budynków: maksymalnie 0,5m od terenu w strefie wejścia do klatki schodowej,
- 9/ ustala się możliwość podpiwniczenia budynków, w tym realizacji parkingów podziemnych,
- 10/ maksymalna wysokość ogrodzenia 1,5m, zabrania się wykonywanie ogrodzeń z prefabrykatów betonowych z wyjątkiem elementów konstrukcyjnych takich jak słupki i podmurówki oraz z materiałów groźących skałeczeniem,

11/ ustala się zakaz umieszczania reklam z wyjątkiem reklam funkcji usługowych znajdujących się na terenie D1- MW.

**4. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości :**

1/ ustala się możliwość podziału terenu; nie ustala się minimalnej powierzchni działki,

2/ nie ustala się warunków scalenia gruntów.

**5. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków :**

1/ tereny nie są objęte ochroną na podstawie przepisów o ochronie zabytków i opiece nad nimi.

**6. Zasady ochrony środowiska i przyrody oraz krajobrazu kulturowego :**

1/ tereny znajdują się w Obszarze Chronionego Krajobrazu Pojezierza Iławskiego /część A/; obowiązują ustalenia § 11,

2/ ustala się wymóg ochrony akustycznej zgodnie z przepisami odrębnymi.

**7. Komunikacja :**

1/ tereny dostępne z ulic wewnętrznych D1-KDW2,

2/ miejsca postojowe zabezpieczyć na działce w ilości minimum 1,2 miejsca postojowego na 1 mieszkanie,

3/ ustala się możliwość realizacji dróg wewnętrznych.

**8. Infrastruktura techniczna :**

1/ przyłącza w zakresie wody, energii elektrycznej, gazu, telefonii oraz kanalizacji sanitarnej i deszczowej należy wykonać w oparciu o przepisy odrębne,

2/ odpady stałe należy gromadzić w kontenerach usytuowanych w wiatach śmietnikowych na terenie inwestycji.

**§ 57. 1. USTALA SIĘ PRZEZNACZENIE TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM D1-ZP – JAKO TEREN ZIELENI URZĄDZONEJ.**

2. Teren stanowi przestrzeń publiczną, ogólnodostępną o charakterze parkowym.

3. Teren od strony drogi KDW1 pełni jednocześnie funkcje zieleni izolacyjnej.

4. Ustala się możliwość realizacji placów zabaw, placów rekreacyjnych i sportowych oraz lokalizowanie obiektów małej architektury oraz różnych form zagospodarowania terenu dla aktywnego wypoczynku.

5. Teren znajduje się w Obszarze Chronionego Krajobrazu Pojezierza Iławskiego; obowiązują ustalenia § 11.

**§ 58. 1. USTALA SIĘ PRZEZNACZENIE TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM D1-ZI – JAKO TEREN ZIELENI IZOLACYJNEJ.**

2. Teren stanowi izolację od ul. Dąbrowskiego – KDG.

3. Dopuszcza się realizację miejsc postojowych w powiązaniu z drogą wewnętrzną D1-KDW, wkomponowane w zieleń o nawierzchni ażurowej trawiastej.

4. Zieleń należy projektować stosownie do jej funkcji, zabezpieczając skuteczność jej izolacyjnego działania w ciągu całego roku z przewagą gatunków zimozielonych.

**§ 59. 1. USTALA SIĘ PRZEZNACZENIE TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM D1-KDD1, - JAKO TEREN PASA DROGOWEGO PUBLICZNEJ ULICY DOJAZDOWEJ.**

1/ teren stanowi istniejące skrzyżowanie w formie ronda i jest łącznikiem z rondem przy obwodnicy miejskiej /ul. Dąbrowskiego/.

**2. USTALA SIĘ PRZEZNACZENIE TERENÓW OZNACZONYCH SYMBOLAMID1-KDW1 i D1-KDW2 – JAKO TERENY ULIC WEWNĘTRZNYCH.**

1/ D1-KDW1 – teren stanowi istniejącą ulicę dojazdową do terenów D1-UT oraz D1-MW; pas drogowy o szerokości minimum 20m, pełni dodatkowo funkcję pasa technicznego dla infrastruktury technicznej,

2/ D1 – KDW2 – teren stanowią dojazdy do terenów D1-UT oraz D1-MW; szerokość pasa drogowego minimum 12m.

**Rozdział 4.  
JEDNOSTKA PLANISTYCZNA – E**

**TEREN E1**

**§ 60. 1. USTALA SIĘ PRZEZNACZENIE TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM E1-P – JAKO TERENY ZABUDOWY PRODUKCYJNO – SKŁADOWEJ.**

**2. Ustalenia podstawowe :**

1/ funkcją podstawową jest zabudowa produkcyjna, składowa, baz magazynowych, transportowych i budownictwa,

2/ dopuszcza się obiekty biurowe i punkty sprzedaży detalicznej związane z prowadzoną działalnością

3/ obowiązuje zakaz realizacji funkcji mieszkaniowej.

### **3. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu :**

1/ nieprzekraczalne linie zabudowy jak na rysunku planu,

2/ powierzchnia zabudowy – maksymalnie 40%,

3/ powierzchnia biologicznie czynna : minimum 20% z obowiązkiem realizacji zieleni od strony ogrodów działkowych,

4/ wskaźnik intensywności zabudowy 0,3 - 1,0,

5/ wysokość zabudowy : maksymalnie 15 m, kominy, maszty antenowe i urządzenia techniczne - maksymalnie 25m npt, budynki usługowe do 2 kondygnacji,

6/ geometria dachu : wg rozwiązań indywidualnych,

7/ rzędna posadzki parteru : w dostosowaniu do funkcji i potrzeb technologicznych,

8/ maksymalna wysokość ogrodzenia 1,80m, zabrania się wykonywanie ogrodzeń z prefabrykatów betonowych, z wyjątkiem elementów konstrukcyjnych takich jak słupki i podmurówki oraz z materiałów, groźących skałeczeniem,

9/ dopuszcza się realizację reklam usług znajdujących się na terenie E1-P, skomponowanych z elewacją budynków,

10/ dopuszcza się reklamy jako elementy wolnostojące; pylony reklamowe wysokość maksymalnie 20m.

### **4. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości :**

1/ dopuszcza się podział terenu; nie określa się minimalnej powierzchni działki,

2/ nie ustala się warunków scalania gruntów.

### **5. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków :**

1/ tereny i budynki nie są objęte ochroną na podstawie przepisów o ochronie zabytków i opiece nad nimi.

### **6. Zasady ochrony środowiska i przyrody oraz krajobrazu kulturowego :**

1/ tereny nie są objęte ochroną na podstawie przepisów o ochronie przyrody,

2/ ustala się zakaz lokalizowania przedsięwzięć stanowiących zagrożenie dla ludzi i środowiska, które zostaną wyłączone w toku postępowania o uzyskanie decyzji o uwarunkowaniach środowiskowych, wydanej w oparciu o przepisy ochrony środowiska.

### **7. Komunikacja :**

1/ teren dostępny z ulicy dojazdowej określonej w planie podstawowym symbolem KDD oraz z ulic wewnętrznych,

2/ należy zapewnić minimum 1 miejsce postojowe na 4 zatrudnionych oraz minimum 5 miejsc dla interesantów.

### **8. Infrastruktura techniczna :**

1/ przyłącza w zakresie wody, energii elektrycznej, gazu, telefonii oraz kanalizacji sanitarnej i deszczowej należy wykonać w oparciu o przepisy odrębne,

2/ odpady stałe należy gromadzić w kontenerach usytuowanych na terenie własnej działki.

## **Rozdział 5. JEDNOSTKA PLANISTYCZNA – F**

### **TEREN Fb1**

#### **§ 61. 1. USTALA SIĘ PRZEZNACZENIE TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM Fb1-U – JAKO TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ.**

##### **2. Ustalenia podstawowe :**

1/ funkcją podstawową jest zabudowa usługowa o charakterze administracyjno – biurowym.

2/ adaptuje się istniejący budynek z prawem modernizacji na warunkach określonych w ust.3,

3/ adaptuje się funkcje mieszkaniową w istniejącym budynku jako funkcję tymczasową na okres 4 lat od dnia wejścia w życie niniejszego planu,

4/ ustala się obowiązek likwidacji funkcji mieszkaniowej nie później jak po okresie jak w pkt 3,

5/ rozbudowa istniejącego budynku możliwa po likwidacji funkcji mieszkaniowej,

6/ dopuszcza się remont istniejącego budynku w okresie tymczasowego użytkowania, bez prawa adaptacji poddasza na funkcje mieszkaniowe.

##### **3. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu :**

1/ powierzchnia zabudowy – maksymalnie 50% - po realizacji ustaleń ust.2 pkt.3,4,

2/ powierzchnia biologicznie czynna : minimum 20%,

3/ wskaźnik intensywności zabudowy 0,3 - 1,0

4/ wysokość zabudowy : 1 do 3 kondygnacji, maksymalnie 12m do kalenicy lub górnej krawędzi attyki,

5/ geometria dachu : wg rozwiązań indywidualnych,

6/ rzędna posadzki parteru : w dostosowaniu do funkcji,

7/ maksymalna wysokość ogrodzenia 1,80m, zabrania się wykonywanie ogrodzeń z prefabrykatów betonowych, z wyjątkiem elementów konstrukcyjnych takich jak słupki i podmurówki oraz z materiałów grożących skałeczeniem,

8/ dopuszcza się realizację reklam usług znajdujących się na terenie Fb1-U, skomponowanych z elewacją budynków pod względem kompozycji,

9/ po likwidacji funkcji mieszkaniowej dopuszcza się realizację na terenie funkcji produkcyjnych i składowych oraz realizację inwestycji wspólnie na terenach Fb1-U oraz terenach sąsiednich oznaczonych symbolem F-P4 w planie podstawowym.

#### **4. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości :**

1/ dopuszcza się podział terenu; nie określa się minimalnej powierzchni działki,

2/ nie ustala się warunków scalania gruntów.

#### **5. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków :**

1/ tereny i budynki nie są objęte ochroną na podstawie przepisów o ochronie zabytków i opiece nad nimi.

#### **6. Zasady ochrony środowiska i przyrody oraz krajobrazu kulturowego :**

1/ tereny nie są objęte ochroną na podstawie przepisów o ochronie przyrody,

2/ ustala się zakaz lokalizowania przedsięwzięć stanowiących zagrożenie dla ludzi i środowiska, które zostaną wyłączone w toku postępowania o uzyskanie decyzji o uwarunkowaniach środowiskowych, wydanej w oparciu o przepisy ochrony środowiska.

#### **7. Komunikacja :**

1/ teren dostępny z istniejącej ulicy Wojska Polskiego,

2/ należy zapewnić minimum 1 miejsce postojowe na 4 zatrudnionych oraz minimum 2 miejsc dla interesantów.

#### **8. Infrastruktura techniczna :**

1/ obsługa terenu za pośrednictwem istniejących sieci infrastruktury; ustala się możliwość przebudowy sieci w oparciu o przepisy odrębne,

2/ odpady stałe należy gromadzić w kontenerach umieszczonych w wiatach śmietnikowych usytuowanych na terenie Fb1-U.

#### **9. Inne ustalenia :**

1/ ustala się zakaz zwiększania ilości mieszkań i powierzchni mieszkaniowej.

## **Rozdział 6. JEDNOSTKA PLANISTYCZNA – G**

### **TEREN G1**

#### **§ 62. 1. USTALA SIĘ PRZEZNACZENIE TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM G1-MW – JAKO TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ.**

##### **2. Ustalenia podstawowe :**

1/ funkcją podstawową jest zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna,

2/ adaptuje się istniejący budynek z możliwością jego modernizacji bez prawa rozbudowy i nadbudowy.

##### **3. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu :**

1/ powierzchnia biologicznie czynna : minimum 30%,

2/ wskaźnik intensywności zabudowy : nie ustala się,

3/ wysokość zabudowy : jak w stanie istniejącym,

4/ geometria dachów : jak w stanie istniejącym,

5/ pokrycie dachów: wg rozwiązań indywidualnych,

6/ rzędne posadzek parterów budynków: jak w stanie istniejącym,

7/ maksymalna wysokość ogrodzenia 1,5m, zabrania się wykonywanie ogrodzeń z prefabrykatów betonowych, z wyjątkiem elementów konstrukcyjnych takich jak słupki i podmurówki oraz z materiałów, grożących skałeczeniem,



8/ ustala się zakaz umieszczania reklam.

#### **4. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości :**

1/ powierzchnia działki jak w stanie istniejącym z dopuszczeniem korekty granic ewidencyjnych, w związku z ustaleniem granicy pasa drogowego dla G1-KDL,

2/ ustala się zakaz podziału terenu.

#### **5. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków :**

1/ teren i budynek nie są objęte ochroną na podstawie przepisów o ochronie zabytków i opiece nad nimi.

#### **6. Zasady ochrony środowiska i przyrody oraz krajobrazu kulturowego :**

1/ teren nie jest objęty ochroną na podstawie przepisów o ochronie przyrody,

2/ ustala się wymóg ochrony akustycznej zgodnie z przepisami odrębnymi.

#### **7. Komunikacja :**

1/ teren dostępny z ulicy wewnętrznej G1-KDW2,

2/ miejsca postojowe zabezpieczyć w ilości minimum 1 miejsce postojowe na 1 mieszkanie.

#### **8. Infrastruktura techniczna :**

1/ przyłącza w zakresie wody, energii elektrycznej, gazu, telefonii oraz kanalizacji sanitarnej i deszczowej należy wykonać w oparciu o przepisy odrębne,

2/ odpady stałe należy gromadzić w kontenerach umieszczonych w wiatach, usytuowanych na terenie własnej działki.

### **§ 63. 1. USTALA SIĘ PRZEZNACZENIE TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM G1-MWU1 – JAKO TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ I USŁUGOWEJ.**

#### **2. Ustalenia podstawowe :**

1/ funkcją podstawową jest zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna,

2/ dopuszcza się lokalizację nieuciążliwych funkcji usługowych w parterach budynków mieszkalnych lub w wydzielonych budynkach.

#### **3. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu :**

1/ nieprzekraczalne linie zabudowy jak na rysunku planu;

2/ powierzchnia biologicznie czynna : minimum 25%,

3/ wskaźnik intensywności zabudowy : 0,6 – 1,3,

4/ wysokość zabudowy : 2 do 5 kondygnacji,

5/ geometria dachów : dachy płaskie,

6/ pokrycie dachów: wg rozwiązań indywidualnych,

7/ rzędne posadzek parterów budynków: maksymalnie 0,5m npt,

8/ ustala się możliwość podpiwniczenie budynków w tym realizację parkingów podziemnych,

9/ maksymalna wysokość ogrodzenia 1,5m, zabrania się wykonywanie ogrodzeń z materiałów odpadowych, grożących skałeczeniem oraz z prefabrykatów betonowych z wyjątkiem elementów konstrukcyjnych takich jak słupki i podmurówki ,

10/ ustala się zakaz umieszczania reklam z wyjątkiem reklam funkcji usługowych znajdujących się na terenie G1-MWU1.

#### **4. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości :**

1/ ustala się możliwość podziału terenu bez określania warunków,

2/ nie ustala się warunków scalenia gruntów.

#### **5. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków :**

1/ tereny nie są objęte ochroną na podstawie przepisów o ochronie zabytków i opiece nad nimi.

#### **6. Zasady ochrony środowiska i przyrody oraz krajobrazu kulturowego :**

1/ tereny nie są objęte ochroną na podstawie przepisów o ochronie przyrody,

2/ ustala się wymóg ochrony akustycznej zgodnie z przepisami odrębnymi.

#### **7. Komunikacja :**

1/ tereny dostępne z ulic wewnętrznych G1-KDW1 oraz z ciągu pieszo – jezdni G1-KDpj,

2/ miejsca postojowe zabezpieczyć na działce w ilości minimum 1,2 miejsca na 1 mieszkanie, 2 na każde 100m<sup>2</sup> usług,

3/ ustala się możliwość realizacji dróg wewnętrznych i pieszo – jezdnych.

#### **8. Infrastruktura techniczna :**

1/ przyłącza w zakresie wody, energii elektrycznej, gazu, telefonii oraz kanalizacji sanitarnej i deszczowej należy wykonać w oparciu o przepisy odrębne,

2/ odpady stałe należy gromadzić w kontenerach umieszczonych w wiatach, usytuowanych na terenie inwestycji.

#### **9. Inne ustalenia :**

1/ ustala się likwidację istniejącej zabudowy produkcyjnej, magazynowej i technicznej na rzecz realizacji zabudowy śródmiejskiej zdominowanej zabudową mieszkaniową,

2/ proces likwidacji zabudowy istniejącej musi gwarantować właściwe warunki sanitarne dla tworzenia zabudowy mieszkaniowej.

### **§ 64. 1. USTALA SIĘ PRZEZNACZENIE TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM G1-MWU2 – JAKO TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ I USŁUGOWEJ.**

#### **2. Ustalenia podstawowe :**

1/ funkcją podstawową jest istniejąca zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna z usługami wbudowanymi,

2/ adaptuje się istniejącą zabudowę z prawem modernizacji bez prawa rozbudowy i nadbudowy,

3/ dopuszcza się lokalizację nieuciążliwych funkcji usługowych w parterach budynków mieszkalnych, jako funkcje uzupełniające.

#### **3. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu :**

1/ nieprzekraczalne linie zabudowy jak w stanie istniejącym istniejącej,

2/ powierzchnia biologicznie czynna : jak w stanie istniejącym

3/ wskaźnik intensywności zabudowy: nie ustala się,

4/ wysokość zabudowy : jak w stanie istniejącym,

5/ geometria dachów : jak w stanie istniejącym,

6/ pokrycie dachów: wg rozwiązań indywidualnych,

7/ rzędne posadzek parterów budynków: jak w stanie istniejącym,

8/ ustala się możliwość podpiwniczenia budynków,

9/ maksymalna wysokość ogrodzenia 1,5m, zabrania się wykonywanie ogrodzeń z prefabrykatów betonowych, z wyjątkiem elementów konstrukcyjnych takich jak słupki i podmurówki oraz z materiałów grożących skałeczeniem

10/ ustala się zakaz umieszczania reklam z wyjątkiem reklam funkcji usługowych znajdujących się na terenie G1-MWU2 wkomponowanych w architekturę elewacji budynków.

#### **4. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości :**

1/ ustala się możliwość podziału oraz scalenia gruntów bez określania warunków.

#### **5. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków :**

1/ przy ul. Grunwaldzkiej 11 znajduje się budynek wpisany do gminnej ewidencji zabytków; obowiązują ustalenia § 10,

2/ pozostały teren nie jest objęty ochroną na podstawie przepisów o ochronie zabytków i opiece nad nimi.

#### **6. Zasady ochrony środowiska i przyrody oraz krajobrazu kulturowego :**

1/ teren nie jest objęty ochroną na podstawie przepisów o ochronie przyrody,

2/ ustala się wymóg ochrony akustycznej zgodnie z przepisami odrębnymi.

#### **7. Komunikacja :**

1/ tereny dostępne z ulicy zbiorczej G1-KDZ, z uwzględnieniem zmian w wyniku realizacji wiaduktu, określonego w planie podstawowym,

2/ miejsca postojowe zabezpieczyć na działce w ilości minimum 1,1 miejsca na 1 mieszkanie, 2 na każde 100m<sup>2</sup> usług,

3/ ustala się możliwość realizacji dróg wewnętrznych, ciągów pieszych i pieszo – jezdnych,

4/ dopuszcza się dojazd do terenu drogą G1-KDW1, jeżeli strony uzgodnią taką możliwość.

#### **8. Infrastruktura techniczna :**

1/ przyłącza w zakresie wody, energii elektrycznej, gazu, telefonii oraz kanalizacji sanitarnej i deszczowej należy wykonać w oparciu o przepisy odrębne,

2/ odpady stałe należy gromadzić w kontenerach umieszczonych w wiatach, usytuowanych na terenie własnej działki.

## **§ 65. 1. USTALA SIĘ PRZEZNACZENIE TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM G1-UMW1 – JAKO TEREN ZABUDOWY USŁUGOWEJ I MIESZKANIOWEJ.**

### **2. Ustalenia podstawowe :**

1/ funkcją podstawową jest zabudowa usługowa o charakterze apartamentowym, dla realizacji całodobowego ośrodka z zapleczem medycznym dla seniorów,

2/ dopuszcza się zamiennie funkcje zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej na warunkach określonych w §63 jak dla zabudowy G-MWU1,

### **3. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu :**

1/ nieprzekraczalne linie zabudowy jak na rysunku planu;

2/ powierzchnia zabudowy : maksymalnie 40%,

3/ powierzchnia biologicznie czynna : minimum 30%,

4/ wskaźnik intensywności zabudowy 0,6 – 1,6,

5/ wysokość zabudowy : 3 do 4 kondygnacji,

6/ geometria dachów : w/g rozwiązań indywidualnych, z zaleceniem nachylenia połaci 15°-25°,

7/ pokrycie dachów: wg rozwiązań indywidualnych, na dachach podniesionych materiały dachówkopodobne w odcieniach czerwieni i brązów,

8/ rzędne posadzek parterów budynków: maksymalnie 30 cm ponad poziom terenu,

9/ ustala się możliwość podpiwniczenia budynków w tym realizację parkingów podziemnych,

10/ maksymalna wysokość ogrodzenia 1,5m; zabrania się wykonywanie ogrodzeń z prefabrykatów betonowych z wyjątkiem elementów konstrukcyjnych takich jak słupki i podmurówki oraz z materiałów grożących skałeczeniem,

11/ ustala się zakaz umieszczania reklam z wyjątkiem reklam funkcji usługowych znajdujących się na terenie G1-UMW1 wkomponowanych w architekturę elewacji budynku,

12/ dostęp do strefy brzegowej zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi.

### **4. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości :**

1/ ustala się możliwość podziału oraz scalenia gruntów bez określania warunków.

### **5. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków :**

1/ tereny nie są objęte ochroną na podstawie przepisów o ochronie zabytków i opiece nad nimi.

### **6. Zasady ochrony środowiska i przyrody oraz krajobrazu kulturowego :**

1/ tereny nie są objęte ochroną na podstawie przepisów o ochronie przyrody; należy uwzględnić sąsiedztwo Obszaru Chronionego Krajobrazu Doliny Dolnej Drwęcy,

2/ ustala się wymóg ochrony akustycznej zgodnie z przepisami odrębnymi.

### **7. Komunikacja :**

1/ tereny dostępne z ulicy lokalnej G1-KDL,

2/ miejsca postojowe zabezpieczyć w ilości : minimum 1 miejsce na pokój zakwaterowania, 1 miejsce postojowe na 4 miejsca dla ogólnodostępnej gastronomii, 1 miejsce na 4 zatrudnionych oraz 1 miejsce na każde 100m<sup>2</sup> powierzchni handlowej,

### **8. Infrastruktura techniczna :**

1/ przyłącza w zakresie wody, energii elektrycznej, gazu, telefonii oraz kanalizacji sanitarnej i deszczowej należy wykonać w oparciu o przepisy odrębne,

2/ odpady stałe należy gromadzić w kontenerach umieszczonych w wiatach, usytuowanych na terenie inwestycji.

### **9. Inne ustalenia :**

1/ ustala się likwidację istniejącej zabudowy produkcyjnej i magazynowej na rzecz realizacji funkcji jak w ust.2.

## **§ 66. 1. USTALA SIĘ PRZEZNACZENIE TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM G1-UMW2 – JAKO TEREN ZABUDOWY USŁUGOWEJ I MIESZKANIOWEJ.**

### **2. Ustalenia podstawowe :**

1/ funkcją podstawową jest zabudowa usługowa,

2/ adaptuje się istniejącą zabudowę z prawem modernizacji bez prawa rozbudowy,

3/ funkcją uzupełniającą jest funkcja mieszkaniowa w ramach dopuszczonej adaptacji istniejącej zabudowy,

### **3. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu :**

- 1/ nieprzekraczalne linie zabudowy jak obrysy budynków,
- 2/ powierzchnia biologicznie czynna : jak w stanie istniejącym,
- 3/ wskaźnik intensywności zabudowy : nie ustala się,
- 4/ wysokość zabudowy : maksymalnie 2 kondygnacje z dopuszczeniem nadbudowy o 1 kondygnację budynku parterowego,
- 5/ geometria dachów : jak w budynku wpisanym do gminnej ewidencji zabytków określonym na rysunku planu,
- 6/ pokrycie dachów: jak w budynku wpisanym do gminnej ewidencji zabytków określonym na rysunku planu,
- 7/ rzędne posadzek parterów budynków : jak w stanie istniejącym,
- 8/ maksymalna wysokość ogrodzenia 1,5m, zabrania się wykonywanie ogrodzeń z prefabrykatów betonowych z wyjątkiem elementów konstrukcyjnych takich jak słupki i podmurówki oraz z materiałów grożących skałeczeniem,
- 9/ ustala się zakaz umieszczania reklam z wyjątkiem reklamy usług znajdujących się na terenie G-UMW2 wkomponowanych w architekturę elewacji budynków.

#### **4. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości :**

- 1/ podziały geodezyjne dostosować do ustaleń zmiany planu,
- 2/ ustala się możliwość scalenia gruntów bez określenia zasad i warunków.

#### **5. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków :**

- 1/ na terenie znajduje się budynek wpisany do gminnej ewidencji zabytków oznaczony na rysunku planu; obowiązują ustalenia §10,
- 2/ pozostała część terenu oraz budynek nie są objęte ochroną na podstawie przepisów o ochronie zabytków i opiece nad nimi,
- 3/ przy nadbudowie budynku parterowego architekturę dostosować do sąsiedztwa budynku objętego ochroną.

#### **6. Zasady ochrony środowiska i przyrody oraz krajobrazu kulturowego :**

- 1/ tereny nie są objęte ochroną na podstawie przepisów o ochronie przyrody,
- 2/ ustala się wymóg ochrony akustycznej zgodnie z przepisami odrębnymi.

#### **7. Komunikacja :**

- 1/ tereny dostępne z ulicy lokalnej G1-KDL oraz ulic wewnętrznych G1-KDW1 i ciągu pieszo – jezdni G1-KDpj,
- 2/ miejsca postojowe zabezpieczyć w ilości : minimum 1 miejsce na 4 zatrudnionych oraz 1 miejsce na 1 mieszkanie.

#### **8. Infrastruktura techniczna :**

- 1/ przyłącza w zakresie wody, energii elektrycznej, gazu, telefonii oraz kanalizacji sanitarnej i deszczowej należy wykonać w oparciu o przepisy odrębne,
- 2/ odpady stałe należy gromadzić w kontenerach umieszczonych w wiatach usytuowanych na terenie inwestycji.

### **§ 67. 1. USTALA SIĘ PRZEZNACZENIE TERENÓW OZNACZONYCH SYMBOLAMI G1-UC1 I UC2 – JAKO TEREN ZABUDOWY USŁUGOWEJ.**

#### **2. Ustalenia podstawowe :**

- 1/ funkcją podstawową jest zabudowa usługowa o charakterze handlowym,
- 2/ adaptuje się istniejący budynek na terenie G1 – UC1 z możliwością jego modernizacji,
- 3/ na terenach ustala się możliwość realizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m<sup>2</sup> oraz innych funkcji towarzyszących obiektom handlowym.

#### **3. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu :**

- 1/ nieprzekraczalne linie zabudowy jak na rysunku,
- 2/ powierzchnia zabudowy : maksymalnie 50%,
- 3/ powierzchnia biologicznie czynna : 20%
- 4/ wskaźnik intensywności zabudowy : 0,5 – 1,0,
- 5/ wysokość zabudowy : 1 do 2 kondygnacji,
- 6/ geometria dachów : wg rozwiązań indywidualnych,
- 7/ pokrycie dachów: z wg rozwiązań indywidualnych,
- 8/ ustala się możliwość podpiwniczenia budynków w tym realizację parkingów podziemnych,

9/ maksymalna wysokość ogrodzenia 1,5m, zabrania się wykonywanie ogrodzeń z prefabrykatów betonowych z wyjątkiem elementów konstrukcyjnych takich jak słupki i podmurówki oraz z materiałów grożących skałeczeniem,

10/ ustala się zakaz umieszczania reklam z wyjątkiem reklamy usług znajdujących się na terenie G1-UC1 i G1-UC2 wkomponowanych w architekturę elewacji budynków,

11/ w projektach budowlanych należy określić miejsce lokalizacji reklam na elewacji budynku.

#### **4. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości :**

1/ podziały geodezyjne dostosować do ustaleń zmiany planu,

2/ ustala się możliwość scalenia gruntów bez określenia zasad i warunków.

#### **5. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków :**

1/ tereny nie są objęte ochroną na podstawie przepisów o ochronie zabytków i opiece nad nimi.

#### **6. Zasady ochrony środowiska i przyrody oraz krajobrazu kulturowego :**

1/ tereny nie są objęte ochroną na podstawie przepisów o ochronie przyrody,

2/ ustala się wymóg ochrony akustycznej zgodnie z przepisami odrębnymi.

#### **7. Komunikacja :**

1/ tereny dostępne z ulicy lokalnej G1-KDL oraz dodatkowo teren G1-UC2 z ulicy wewnętrznej G1-KDW1 a teren G1-UC1 z ulicy wewnętrznej G1-KDW3,

2/ miejsca postojowe zabezpieczyć w ilości : minimum 3 miejsca postojowe na 100m<sup>2</sup> powierzchni usługowej oraz 1 miejsce na 4 zatrudnionych.

#### **8. Infrastruktura techniczna :**

1/ przyłącza w zakresie wody, energii elektrycznej, gazu, telefonii oraz kanalizacji sanitarnej i deszczowej należy wykonać w oparciu o przepisy odrębne,

2/ odpady stałe należy gromadzić w kontenerach umieszczonych w wiatach, usytuowanych na terenie inwestycji.

#### **9. Inne ustalenia :**

1/ przy realizacji zabudowy należy zapewnić stosowną izolację akustyczną w stosunku do przedszkola na terenie G-Uo3, zabudowy mieszkaniowej na terenie G-MW1 /plan podstawowy/ oraz ośrodka dla seniorów na terenie G1-UMW1.

### **§ 68. 1. USTALA SIĘ PRZEZNACZENIE TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM G1-U– JAKO TEREN ZABUDOWY USŁUGOWEJ.**

#### **2. Ustalenia podstawowe :**

1/ funkcja podstawową jest zabudowa usługowa,

2/ adaptuje się istniejącą zabudowę – salon samochodowy z prawem modernizacji.

#### **3. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu :**

1/ nieprzekraczalne linie zabudowy jak na rysunku, obiekty istniejące przekraczające linie zabudowy podlegają sukcesywnej likwidacji,

2/ powierzchnia zabudowy : maksymalnie 40%,

3/ powierzchnia biologicznie czynna : 25%

4/ wskaźnik intensywności zabudowy : 0,4 – 0,8,

5/ wysokość zabudowy : 1 do 2 kondygnacji ,

6/ geometria dachów : dachy płaskie,

7/ pokrycie dachów: wg rozwiązań indywidualnych,

8/ ustala się możliwość podpiwniczenie budynków,

9/ maksymalna wysokość ogrodzenia 1,5m, zabrania się wykonywanie ogrodzeń z prefabrykatów betonowych z wyjątkiem elementów konstrukcyjnych takich jak słupki i podmurówki oraz z materiałów grożących skałeczeniem,

10/ ustala się zakaz umieszczania reklam z wyjątkiem reklamy usług znajdujących się na terenie G1-U.

#### **4. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości :**

1/ podziały geodezyjne dostosować do ustaleń zmiany planu,

2/ ustala się możliwość scalenia gruntów bez określenia zasad i warunków.

#### **5. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków :**

1/ tereny nie są objęte ochroną na podstawie przepisów o ochronie zabytków i opiece nad nimi.

**6. Zasady ochrony środowiska i przyrody oraz krajobrazu kulturowego :**

- 1/ tereny nie są objęte ochroną na podstawie przepisów o ochronie przyrody,
- 2/ ustala się wymóg ochrony akustycznej zgodnie z przepisami odrębnymi.

**7. Komunikacja :**

- 1/ tereny dostępne z ulicy lokalnej G1-KDL oraz ulicy dojazdowej G1-KDD,
- 2/ miejsca postojowe zabezpieczyć w ilości : minimum 4 miejsca na każdą usługę.

**8. Infrastruktura techniczna :**

- 1/ przyłącza w zakresie wody, energii elektrycznej, gazu, telefonii oraz kanalizacji sanitarnej i deszczowej należy wykonać w oparciu o przepisy odrębne,
- 2/ odpady stałe należy gromadzić w kontenerach umieszczonych w wiatach, usytuowanych na terenie inwestycji.

**§ 69. 1. USTALA SIĘ PRZEZNACZENIE TERENÓW OZNACZONYCH SYMBOLAMI G1-ZP- JAKO TEREN ZIELENI URZĄDZONEJ.**

2. Teren stanowi przestrzeń publiczną o charakterze parkowym.
3. Ustala się możliwość realizacji przystani w strefie brzegowej bez prawa realizacji hangarów.
4. Ustala się możliwość realizacji ciągów pieszych i pieszo – rowerowych.
5. W strefie skarpy należy zrealizować umocnienia chroniące przed usuwiskami, z jednoczesnym jej zabezpieczeniem przed sływem wód deszczowych.
6. Dopuszcza się realizację w strefie skarp pochylni, schodów oraz windy dla umożliwienia dostępu do linii brzegowej przez użytkowników terenu G1-UMW1, pod warunkiem przestrzegania ustaleń ust.5.

**§ 70. 1. USTALA SIĘ PRZEZNACZENIE TERENÓW OZNACZONYCH SYMBOLAMI G1-ZI- JAKO TEREN ZIELENI IZOLACYJNEJ.**

2. Tereny stanowią izolację dla przedszkola oraz zabudowy mieszkaniowej od strony terenów G1-UC2 oraz ulicy lokalnej G1-KDL a także dla terenów G1-UMW1 od terenów zewnętrznych.
3. Zieleń należy projektować stosownie do jej funkcji, zabezpieczając skuteczność jej izolacyjnego działania w ciągu całego roku poprzez przewagę gatunków zimozielonych.

**§ 71. 1. USTALA SIĘ PRZEZNACZENIE TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM G1-WS- JAKO TERENY WÓD POWIERZCHNIOWYCH.**

2. Linia brzegowa z niezbędną korektą przeprowadzoną w obowiązującej procedurze.
3. Ustala się lokalizację przystani wodnej dla potrzeb terenu G1-UMW1.
4. Teren G1-WS znajduje się w Obszarze Chronionego Krajobrazu Doliny Dolnej Drwęcy; obowiązują ustalenia jak w §11 ust.1

**§ 72. 1. USTALA SIĘ PRZEZNACZENIE TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM G1-KDZ – JAKO TEREN PASA DROGOWEGO PUBLICZNEJ ULICY ZBIORCZEJ.**

2. Teren przeznaczony na poszerzenie pasa drogowego ulicy zbiorczej - ul. Grunwaldzka, określonej w planie podstawowym symbolem KDZ.
3. Przebudowa drogi w powiązaniu z ustaleniami jak dla ulicy KDZ określonymi w planie podstawowym, których celem jest realizacja wiaduktu drogowego nad magistralą kolejową.

**§ 73. 1. USTALA SIĘ PRZEZNACZENIE TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM G1-KDL – JAKO TEREN PASA DROGOWEGO PUBLICZNEJ ULICY LOKALNEJ.**

2. Szerokość pasa drogowego – minimum 12m.
3. Skrzyżowanie z drogą KDGP/G jako skrzyżowanie pełne na lewoskręty należy wykonać w oparciu o przepisy odrębne.
4. Do czasu realizacji skrzyżowania jak w ust.3 połączenie z układem ulic miejskich ulicy G1-KDL, wyłącznie od strony ulicy Grunwaldzkiej.

**§ 74. 1. USTALA SIĘ PRZEZNACZENIE TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM G1-KDD – JAKO TEREN PASA DROGOWEGO PUBLICZNEJ ULICY DOJAZDOWEJ.**

2. Szerokość pasa drogowego minimum 15m dla zmiany korony drogi istniejącej.

**§ 75. 1. USTALA SIĘ PRZEZNACZENIE TERENÓW OZNACZONYCH SYMBOLAMI G1-KDW1, G1-KDW2, G1-KDW3 – JAKO TERENY ULIC WEWNĘTRZNYCH.**

2. Tereny stanowią dojazdy do terenów G1-MWU1, G1-UMW2 i G1-MW.
3. Szerokość pasa drogowego – minimum 10 m.

4. Odcinek ulicy G1-KDW3 stanowi dojazd na zasadzie prawoskrętów z ulicy KDGP/G do istniejącego marketu na terenie G1-UC1.

5. Po realizacji skrzyżowania ulicy G1-KDL z drogą krajową KDGP/G, droga G1-KDW3 zostanie włączona do drogi G1-KDL.

**§ 76. 1. USTALA SIĘ PRZEZNACZENIE TERENÓW OZNACZONYCH SYMBOLAMI G1-KDpj – JAKO TERENY CIĄGU PIESZO – JEZDNEGO, G1-KDp - JAKO TERENY CIĄGÓW PIESZYCH,**

2. Teren G1-KDpj stanowi dojazd do terenów G1-MWU1 i G1-UMW2.

3. Tereny G1-KDp stanowią zespół ścieżek pieszych na terenie zieleni urządzonej nad brzegiem jeziora z dojściem do ulicy lokalnej.

#### **DZIAŁ IV. PRZEPISY KOŃCOWE**

**§ 77.** W obszarach objętym zmianą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Iławy, określonych niniejszą uchwałą oraz rysunkami jak w §2 ust.1 pkt 1 – tracą ważność ustalenia uchwały Nr XXII/228/12 Rady Miejskiej w Iławie z dnia 11 maja 2012 r.

**§ 78.** 1. Zgodnie z art.15 ust.2 pkt 12 oraz art.36 ust.4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustala się stawkę opłat od wzrostu wartości nieruchomości– 30%.

2. Ustalenia ust.1 nie dotyczą nieruchomości, które są własnością miasta Iławy lub są przeznaczone na cele publiczne.

**§ 79.** Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Iławy.

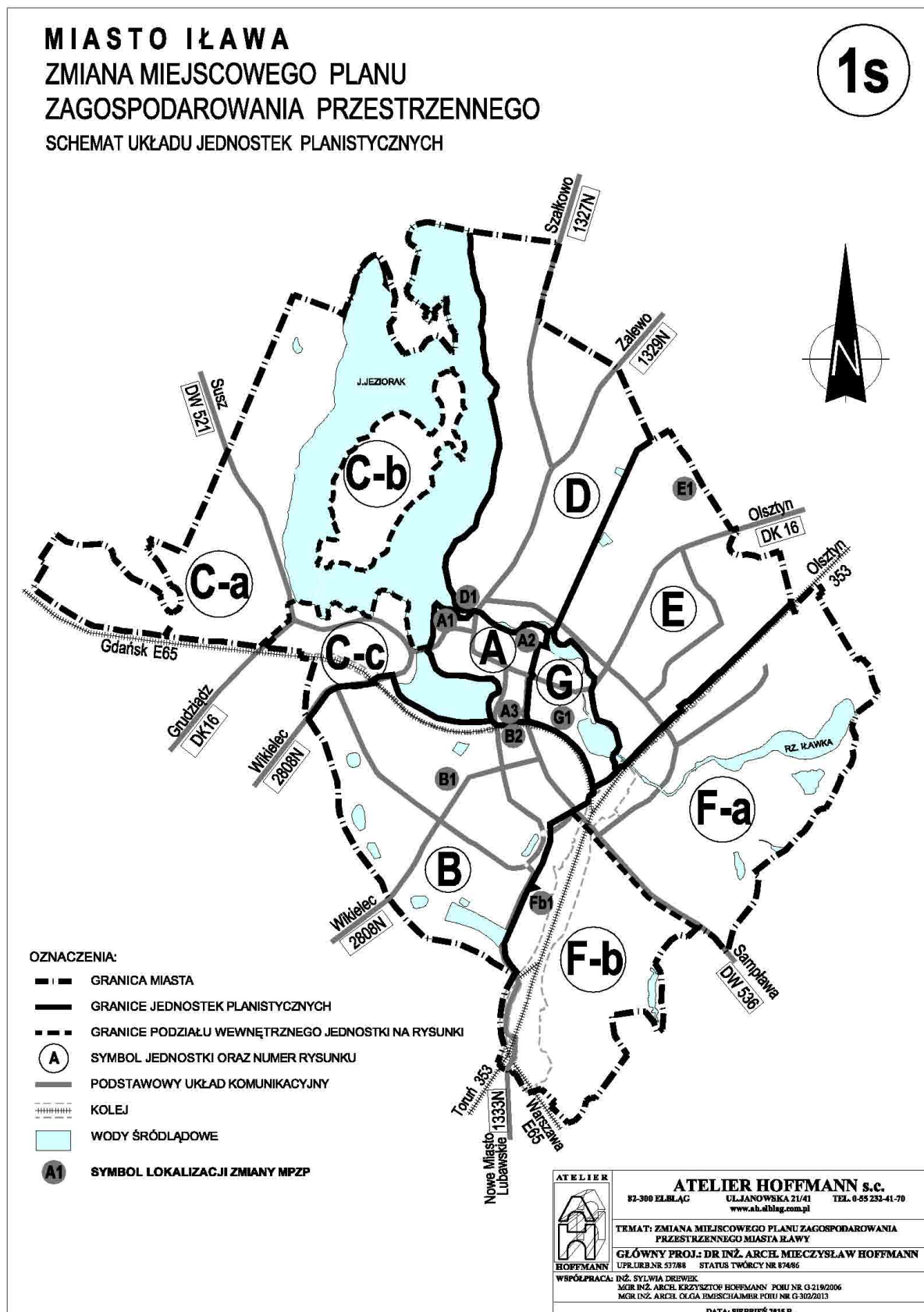
**§ 80.** 1. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko - Mazurskiego.

2. Uchwała o której mowa w ust.1 podlega publikacji na stronie internetowej miasta.

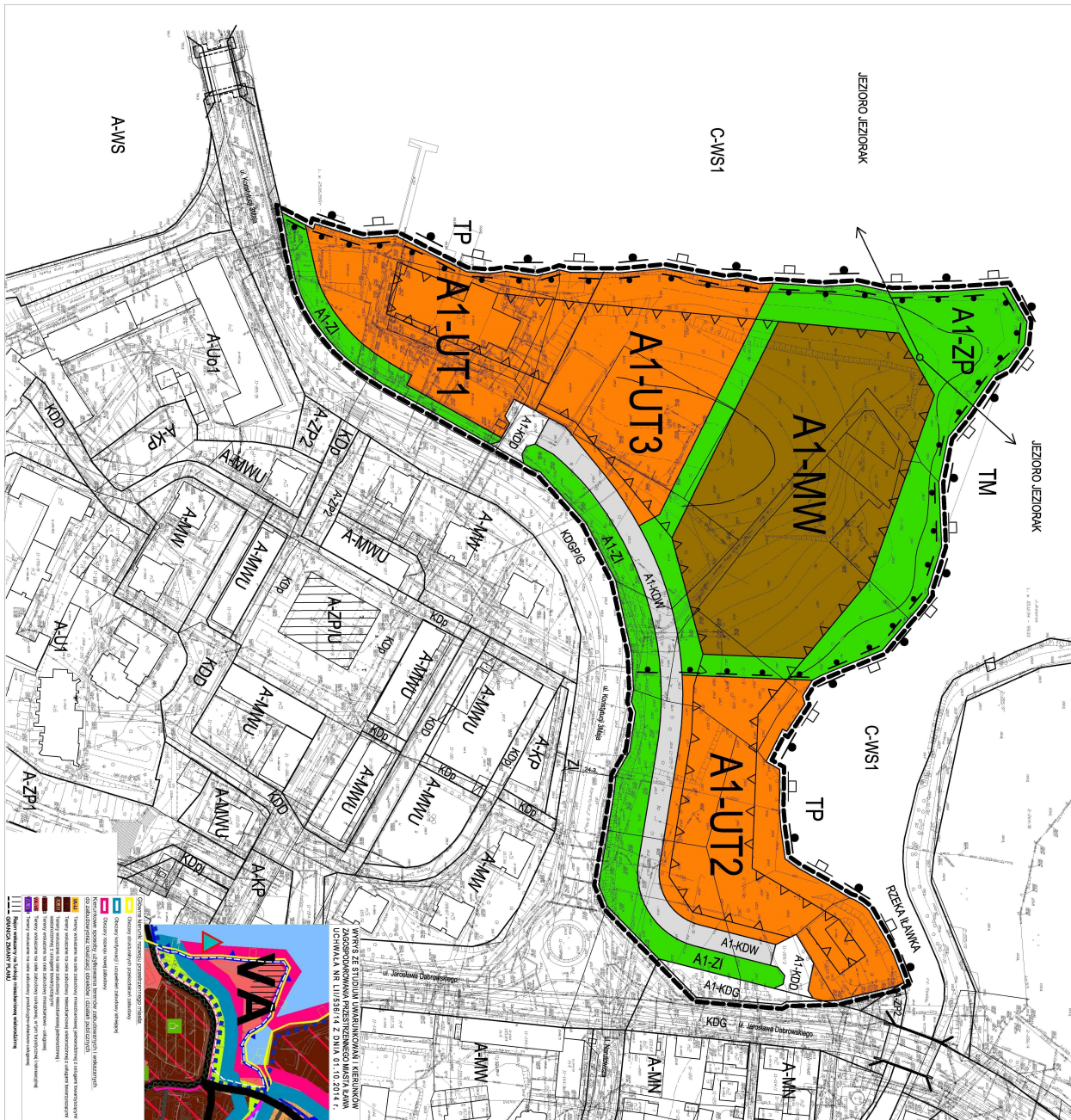
Przewodniczący Rady Miejskiej  
w Iławie

**mgr Wojciech Szymański**

Rysunek planu







## MIASTO ŁAWA ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO W JEDNOSTCE PLANISTYCZNEJ A RYSUNEK PLANU

SKALA ORYGINAŁU 1:1000  
0 10 20 30 40 50m

**ROZGRANICZENIA**

- GRANICA OGRANICZAJĄCA
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM ZAGOSPODAROWANIU

**FUNKCJE TERENÓW**

- MW** TERENY ZABUDOWY MIESZKANOWEJ I USŁUGOWEJ
- UT** TERENY ZABUDOWY TURYSTYCZNEJ, RECREACYJNEJ I USŁUGOWEJ
- STREPY ZIELENI**
- ZP** TERENY ZIELENI URZĄDZENIOWEJ
- ZI** TERENY ZIELENI IZOLACYJNEJ

**STREFY KOMUNIKACJI**

- KDG** ULICA GŁÓWNA
- KDD** ULICA DOŁĄŻOWA
- KDW** ULICA WEWNĘTRZNA

**Kształtowanie krajobrazu miejskiego**

- ▲ NIEMIERZĄCZALNE LINIE ZABUDOWY
- ▲ PUNKT WIDOKOWY

**Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków**

- ▲ GRANICA STREFY OCHRONY WZNIEMIEŃ STAREGO MIASTA

**Ochrona środowiska przyrodniczego**

- ▲ GŁÓWNY ZBIORNIK WÓD PODZIEMNYCH SZARP "ŁAWA"

**Linie ustalenia**

- ▲ GRANICA OBLASZKI PRZYRODOPOLSKIEGO POLEJERZA ŁAWSKIEGO
- ▲ GRANICA OBSZARU CHOROBNIEGO BRZOZOBRAZU
- ▲ MARINA
- ▲ PRZYSTAŃ

**1A1**

SCHEMAT JEDNOSTKI

**ATELLER**  
K2368 BE BILAG  
**ATELLER HOFMANN S.C.**  
ELŻBIĘSKA 21/11  
www.a-hofmann.pl  
TEL. 85 732 44 78

TEMAT ZMIANY MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA  
GŁÓWNY PROJEKT INŻ. ARCH. MIECZYSLAW HOFMANN  
UDZIAŁOWY PROJEKT INŻ. ARCH. MIECZYSLAW HOFMANN  
WYKONANIE ARCH. AGNIESZKA HOFMANN (IMI 000 231806)  
MIASTO ŁAWA, UL. ELŻBIĘSKA 21/11, 17-100 ŁAWA











**MIASTO ŁAWA**  
**ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU**  
**ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO**  
**W JEDNOSTCE PLANISTYCZNEJ B**  
**RYSUNEK PLANU**

SKALA ORYGINAŁU 1:1000

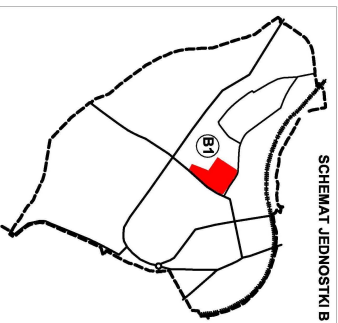
0 10 20 30 40 50m

1B1

- ROZGRANICZENIA**
- GRANICA OPRACOWANIA
  - LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH SPOSOBACH ZAGOSPODAROWANIA
- FUNKCJE TERENÓW**
- TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ
- KSZTAŁTOWANIE KRAJOBRAZU MIEJSKIEGO**
- ▲ NIEPRZEKRĘCZALNE LINIE ZABUDOWY
- OCHRONA ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO**
- GŁÓWNYŹ ZBIORNIK WÓD PODZIEMNYCH GZNP "ŁAWA"



WNIOSZ O ZMIANĘ STUDIUM UMIAROWIENIA, KIEROWNIK ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA ŁAWA UCHWAŁA NR L1158/14 Z DNIA 01.10.2014 r.



**ATELIER**  
**ATELIER HOFFMANN S.C.**  
 82-000 ŁAWA, ul. Główna 14B, TEL. 662 22 42 29  
 UL. ŁAWOWSKA 14B  
 TEL. 662 22 42 29  
 TERENY ZMIANY MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA ŁAWA  
 GŁÓWNY PROJEKT DR INŻ. ARCH. MICHAŁA HOFFMANN  
 PROJEKTANT  
 WSPÓŁPROJEKTANT  
 KONSULTANT  
 MAŁY RZĄD ARCH. KRZYSZTOF JAKUBOWSKI  
 MAŁY RZĄD ARCH. KRZYSZTOF JAKUBOWSKI  
 DATA: SIEMIEŃ 2015 R.

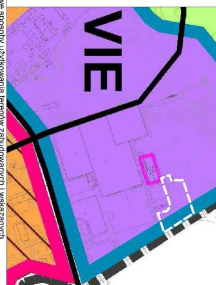








MIĘDZYSZKOLENIE PRZEMYSŁOWE  
ZAKŁADY PRZEMYSŁOWE  
UCHWAŁA NR LUS/581/4 Z DNIA 01.10.2014 R.



- Legenda:**
- Tereny wydzielone na cele zabudowy mieszkaniowej i rekreacyjnej z udziałem inwestycji publicznej (zabudowa mieszkaniowa)
  - Tereny wydzielone na cele zabudowy mieszkaniowej (zabudowa mieszkaniowa)
  - Tereny wydzielone na cele zabudowy przemysłowej - usługowej
  - Tereny wydzielone na cele zabudowy przemysłowej - produkcyjnej
  - Obszary wydzielone do rezerwy
  - Obszary wydzielone do rezerwy
  - Granica miasta Ławy
  - Granica zmiany planu



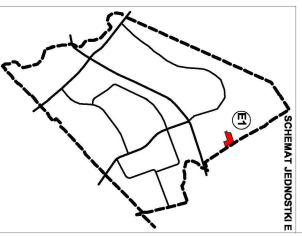
# MIĘDZYSZKOLENIE PRZEMYSŁOWE ZAKŁADY PRZEMYSŁOWE UCHWAŁA NR LUS/581/4 Z DNIA 01.10.2014 R.

## MIASTO ŁAWA ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO W JEDNOSTCE PLANISTYCZNEJ RYSUNEK PLANU

SKALA ORYGINAŁU 1:1000

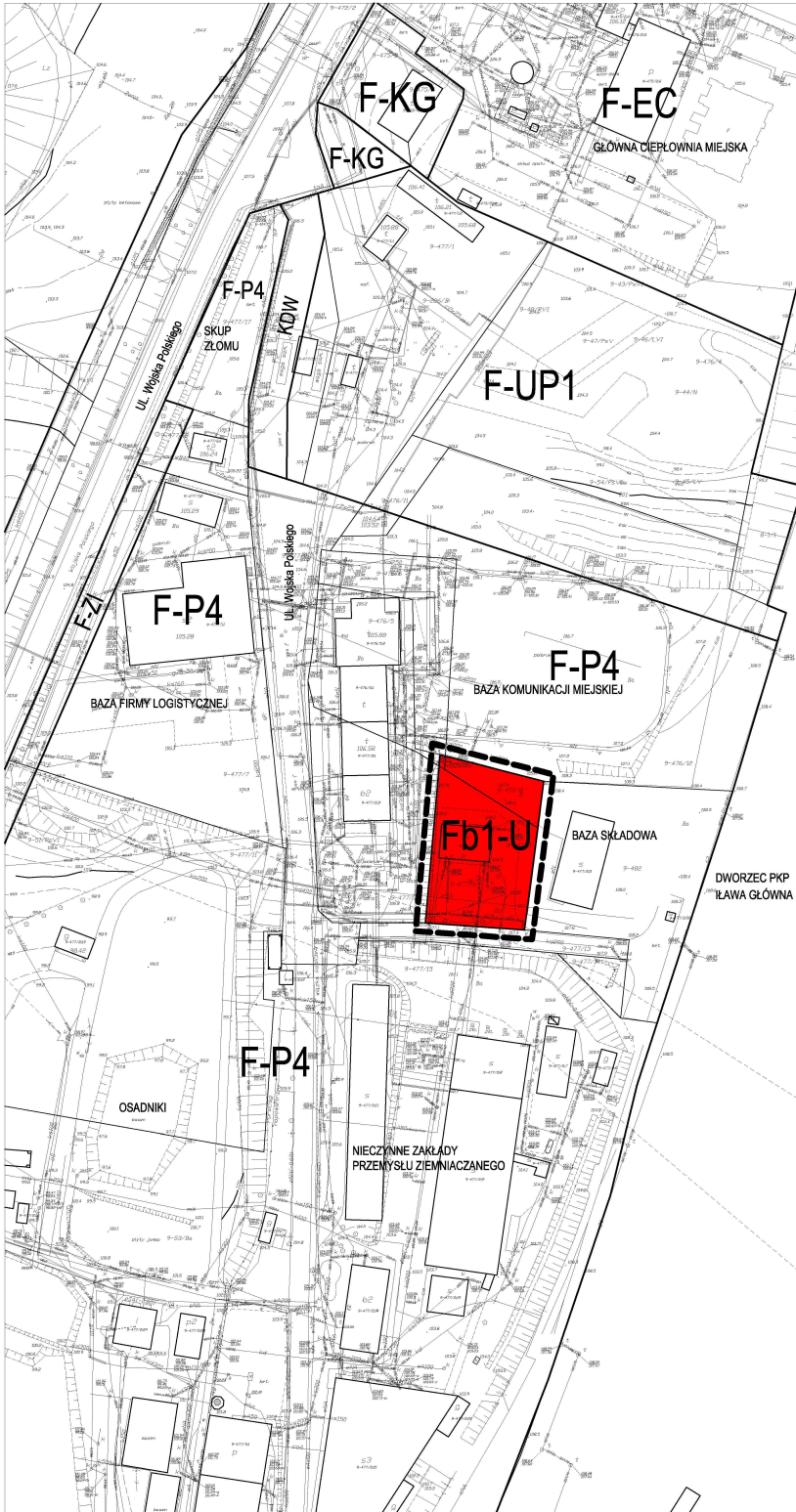


- ROZGRANICZENIA**
- GRANICA MIASTA
  - GRANICA OPERACJONALNA
  - LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH SPOSOBACH ZAOPRACOWANIA
- FUNKCJE TERENÓW**
- TERENY ZABUDOWY PRODUKCYJNO - SKŁADOWEJ
- KSZTAŁTOWANIE KRAJOBRAZU MIEJSKIEGO**
- NIEPRZERWALNE LINIE ZABUDOWY
- OCHRONA ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO**
- GŁÓWNY ZBIORNIK WÓD PODZIEMNYCH GZWP "ŁAWA"



**ATELIER**  
**ATELIER HOFFMANN S.C.**  
ul. Słowackiego 11  
01-650 Warszawa  
www.ahoffmann.pl  
tel. 22 638 44 44

**TEMATYKA ZAMAWIENIA:** ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
**GŁÓWNY PROJEKTANT:** DR INŻ. ANGEŁA BRZĘDZIŃSKA HOFFMANN  
**OPRACOWANIE:** DR INŻ. ANGEŁA BRZĘDZIŃSKA HOFFMANN, INŻ. JACEK HOFFMANN, INŻ. KRZYSZTOF HOFFMANN  
**WSPÓŁPRACOWNICY:** INŻ. JACEK HOFFMANN, INŻ. KRZYSZTOF HOFFMANN  
**ROZWIĄZANIE:** 2014 R.



**MIASTO IŁAWA**  
**ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU**  
**ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO**  
**W JEDNOSTCE PLANISTYCZNEJ F-b**  
 RYSUNEK PLANU

SKALA ORYGINAŁU 1:1000



1F-b1

**ROZGRANICZENIA**

- GRANICA OPRACOWANIA
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH SPOSOBACH ZAGOSPODAROWANIA

**FUNKCJE TERENÓW**

**STREFY ZABUDOWY PRODUKCYJNO - SKŁADOWEJ**

- TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ

**OCHRONA ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO**

- GŁÓWNY ZBIORNIK WÓD PODZIEMNYCH GZWP "IŁAWA"

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA IŁAWA UCHWAŁĄ NR LI/536/14 Z DNIA 01.10.2014 r.



**ATTELIER**

**ATELIER HOFFMANN s.c.**  
 UL. JANOWSKA 11/41 TEL. 6-55 233-41-70  
 www.ah.offtag.com.pl

TEMAT: ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA IŁAWY

GŁÓWNY PROJ.: DR. INŻ. ARCH. MIECZYSLAW HOFFMANN  
 LPI.193.03.06.537/08 STATUT TWORCZY NR 474/06

WSPÓŁPRACUJĄCY: SYLWIA OBRZYCKA  
 MGR INŻ. ARCH. KRZYSZTOF HOFFMANN  
 MGR INŻ. ARCH. OLGA DUBKOWSKA

DATA: SERPIEŃ 2015 R.





Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XIII/119/15  
Rady Miejskiej w Iławie  
z dnia 31 sierpnia 2015 r.

## **Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania miasta Iławy**

**Rozstrzygnięcie uwag po I wyłożeniu projektu zamiany planu wyłożonego do publicznego wglądu w dniach od 28 lipca 2014r. do 27 sierpnia 2014 r.**

Dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie zmiany planu ustaleniami odbyła się 18 sierpnia 2014 r.

W ustalonym terminie tj. do 11 września 2014 r. wpłynęły następujące uwagi :

### **1. Osoba prywatna**

**Teren B2, działka nr 165**

**Treść uwagi :** nie zmieniać istniejącej drogi publicznej wzdłuż magistrali kolejowej na drogę awaryjną.

**Rozstrzygnięcie :** nie uwzględniono

**Uzasadnienie :**

- obowiązujący plan, tereny wzdłuż magistrali kolejowej, uznat za tereny zieleni izolacyjnej zgodnie z ustaleniami planu z 2002 r.;
- w wyniku wznowienia prac planistycznych, uzgodniono z PKP niezbędny pas na drogę awaryjną,
- wlot tej drogi w ul. Wyszyńskiego nie spełnia żadnych warunków bezpieczeństwa ruchu, dlatego może być wykorzystany wyłącznie przez pojazdy specjalne jak policja, pogotowie, straż pożarna itp.

### **2. Osoba prywatna**

**Teren B2, działka nr 185/48**

**Treść uwagi :** zastrzeżenia do lokalizacji zieleni izolacyjnej bezpośrednio przy budynku.

**Rozstrzygnięcie :** uwzględniono

**Uzasadnienia :**

- zmienia się zapis §49 ust.3 pkt 8 z „ustala się wykonanie ...” na „ustala się możliwość wykonania ...”,
- zieleń izolacyjna wysoka może być także zrealizowana na terenie B2-ZI w odległości minimum 15m od osi toru /§51 ust.4 skorygowany/,

### **3. Osoba prywatna**

**Teren B2, część działki nr 185/48**

**Treść uwagi :** nie należy przeznaczać terenu zieleni na teren usługowy.

**Rozstrzygnięcie :** nie uwzględniono

**Uzasadnienie :**

- zrealizowany obiekt usługowy powstał w wyniku naruszenia obowiązującego planu miejscowego,
- uchwała Rady Miejskiej o zmianie planu podjęta została dla usankcjonowania obiektu,
- istniejący obiekt w obecnej formie nie jest kolizyjny z trasą głównego ciągu pieszo – rowerowego miasta.

### **4. Osoba prywatna**

**Teren B2, działka nr 185/48**

**Treść uwagi :** brak miejsc parkingowych w obrębie działki, zabezpieczonych dla Spółdzielni Mieszkaniowej „Przyszłość”.

**Rozstrzygnięcie :** nie uwzględniono

**Uzasadnienie :**

- zrealizowany budynek wielorodzinny z usługami o wysokości 4 kondygnacji, powstał na terenie przeznaczonym na zabudowę szeregową, mieszkalno – usługowa, wysokości do 3 kondygnacji,
- naruszenie ustaleń planu skutkuje brakiem terenu na miejsca postojowe,

- istnieje możliwość realizacji w pobliżu parkingu na około 50 miejsc postojowych – przyznanie części tego parkingu dla budynku ul. Kopernika 4c, nie jest przedmiotem ustaleń planu miejscowego, parking będzie obsługiwał m.in. budynek sądu.

#### 5. Osoba prywatna

##### Teren B2, działka nr 165

**Treść uwagi :** niezbędne są dwa rzędy miejsc postojowych od strony terenów kolejowych.

**Rozstrzygnięcie :** nie uwzględniono

**Uzasadnienie :**

- nie ma możliwości naruszenia obowiązujących przepisów dotyczących odległości obiektów budowlanych, a takim jest parking, na odległość mniejszą aniżeli 10m od granicy terenu kolejowego oraz mniejszą aniżeli 20 m od osi skrajnego toru /ustawa z 28 marca 2003 r. o transporcie kolejowym art.53 ust.2, tekst jednolity Dz.U.2013.1594 z późn.zm./,
- na terenie określonym w planie oznaczonym symbolem B2-KDD mogą być zrealizowane dwa rzędy miejsc postojowych, łącznie na około 32 miejsca postojowe.

#### 6. Osoba prywatna

##### Teren A1

**Działki nr 102/2, 103,104, 105, 106, 107, 108, 109/1, 109/2, 109/3, 110, 111, 112/2**

**1/ Treść uwagi :** zlikwidować linie rozgraniczające poszczególne funkcje dla uelastycznienia kształtowania przestrzeni.

**Rozstrzygnięcie :** uwzględniono częściowo.

**Uzasadnienia :**

- likwidacja podziału funkcji niezgodna z zasadami opracowania planu miejscowego,
- dopuszcza się możliwość korekty przebiegu linii rozgraniczających pomiędzy A1-MW, A1-ZP i A1-UT dla umożliwienia elastycznej kompozycji zabudowy, bez prawa ograniczania ustalonej szerokości pasa zieleni parkowej /korekta §23 ust.2 – dopisano pkt 3/,
- tekst jak wyżej stał się nieaktualny wobec rozstrzygnięcia wyrokiem WSA w Olsztynie z dnia 19 marca 2015 roku, Sygn.akt IISA/OI70/15.

**2/ Treść uwagi :** ustalić wskaźnik dla zabudowy wielorodzinnej w wysokości 1/3 obszaru inwestycyjnego.

**Rozstrzygnięcie :** nie uwzględniono.

**Uzasadnienie :** przyjęta powierzchnia terenu A1-MW stanowi 25% całego obszaru pomiędzy brzegami jeziora, rzeki oraz ulicami i jest obowiązująca.

**3/ Treść uwagi :** zlikwidować nieprzekraczalne linie zabudowy wewnątrz obszaru do zabudowy.

**Rozstrzygnięcie :** uwzględniono.

Na rysunku zlikwidowano nieprzekraczalne linie zabudowy wewnątrz obszaru.

**4/ Treść uwagi :** nie określać zieleni izolacyjnej pomiędzy terenami o różnym przeznaczeniu.

**Rozstrzygnięcie :** nie uwzględniono.

**Uzasadnienie :**

- zieleń pomiędzy terenami A1-MW i terenami A1-UT2 i A1-UT3 pełni funkcję zieleni urządzonej A1-ZP, która otaczać będzie i wydzieli zespół zabudowy mieszkaniowej /wspólnoty mieszkaniowej/,
- zieleń izolacyjna od strony ulic stanowi wymóg konserwatora zabytków i jest jednocześnie barierą akustyczną od hałasu drogowego.

**5/Treść uwagi :** zlikwidować strzałki zjazdów na poszczególne tereny.

**Rozstrzygnięcie :** częściowo uwzględniono

**Uzasadnienie :**

- strzałki określają zasadę organizacji dojazdów, nie są zatem precyzyjną ich lokalizacją, co określa uzupełniony §12 ust.8,
- dla uelastycznienia dojazdów do terenu A1-MW na rysunku planu A1 określono możliwość dojazdu poprzez teren zieleni parkowej A1-ZP z terenów A1-UT2 i A1-UT3,
- w wyniku rozstrzygnięć wyrokiem WSA w Olsztynie z dnia 19 marca 2015 roku, Sygn.akt IISA/OI70/15 – strzałki zlikwidowano.

**6/ Treść uwagi :** w projekcie planu uwzględnić możliwość lokalizacji parkingów na terenie A1-Z1.

**Rozstrzygnięcie :** nie uwzględniono

**Uzasadnienie :** możliwość realizacji parkingów na terenie A1-Z1, rozstrzygają zapisy §28 ust.3 i §30 ust.4.

**7/ Treść uwagi :** dopuścić na terenie A1-UT2 szerszy zakres usług i funkcje mieszkaniowe

**Rozstrzygnięcie :** uwzględniono częściowo

**Uzasadnienie :**

- w §25 ust.2 pkt 2 otrzymuje brzmienie : „dopuszcza się realizację obiektów handlowych oraz różnych form obsługi funkcji turystycznych i rekreacyjnych”.
- funkcje mieszkaniowe w tej części nie są przewidziane w Studium.

**8/ Treść uwagi :** zrezygnować z określenia rzędnych parterów budynków w związku z ustaleniem wysokości budynków i rzędnej górnej krawędzi dachów.

**Rozstrzygnięcie :** nie uwzględniono

**Uzasadnienie :**

- rzędne posadzki parterów dla budynków na poziomie 104,0 m npm oraz górnej krawędzi dachów 116,8 m npm zostały ustalone przez Konserwatora Zabytków, jako warunek dopuszczenia zabudowy wysokości 4 kondygnacji.

## 7. Osoba prywatna

### Teren A3 , działka nr 102/1

**1/ Treść uwagi :** możliwość nadbudowy budynku o jeszcze jedną kondygnację /w chwili obecnej budynek dwukondygnacyjny/

**Rozstrzygnięcie :** nie uwzględniono

**Uzasadnienie :**

- budynek znajduje się w bezpośrednim sąsiedztwie dużego pawilonu handlowo – usługowego; odległości od granicy działki od strony północnej i wschodniej nie są normatywne,
- lokalizacja nie spełnia warunków na rozbudowę funkcji mieszkaniowej,
- wg obowiązującego planu miejscowego na drugiej kondygnacji budynku można wprowadzić funkcje mieszkaniową, jeżeli stosowne pozwolenia na budowę będzie prawomocne – przed uprawomocnieniem zmiany planu,
- budynek jest adaptacją obiektu o funkcjach technicznych,

**2/ Treść uwagi :** ustanowienie dojazdu do w.w. działki przez działkę miejską nr 100/23.

**Rozstrzygnięcie :** nie uwzględniono

**Uzasadnienie :** zapisy planu umożliwiają realizację dojazdu do terenu A3-U1 z drogi dojazdowej A3-KDD1 /§39 ust.7 pkt1/ w ramach rozstrzygnięć administracyjnych.

## 8. Osoby prywatne

### Teren A3, działka nr 102/1

**Treść uwagi :** wniosek o ustanowienie dojazdu do działki 102/1 przez działkę gminną 100/23 jako niezbędnego do korzystania z nieruchomości.

**Rozstrzygnięcie :** nie uwzględniono

**Uzasadnienie :** zapisy planu umożliwiają realizację dojazdu do terenu A3-U1 z drogi dojazdowej A3-KDD1 /§39 ust.7 pkt1/ w ramach rozstrzygnięć administracyjnych.

**Rozstrzygnięcie uwag po II wyłożeniu projektu zamiany planu wyłożonego do publicznego wglądu w dniach od 7 maja 2015r. do 8 czerwca 2015 r.**

Dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie zmiany planu ustaleniami odbyła się 28 maja 2015 r.

W ustalonym terminie tj. do 26 czerwca 2015 r. wpłynęły następujące uwagi :

### 1. Osoba prywatna

#### Teren B2-KDa, działka nr 165

**Treść uwagi :** nie zmieniać istniejącej drogi publicznej na drogę awaryjną, wykreślić zapis §6 pkt 41

**Rozstrzygnięcie :** nie uwzględniono

**Uzasadnienie :**

- uwaga zawiera te same wnioski jak rozstrzygnięta negatywnie uwaga nr 1 do pierwszego wyłożenia,
- droga nie była i nie może być drogą publiczną, ponieważ nie spełnia wymagań określonych w przepisach odrębnych,

- wykreślenie §6 pkt 41 nie może nastąpić, ponieważ określa nietypową sytuację wynikającą ze stanu zastanego w obszarze zmian planu, który musi być w niezbędnym stopniu zdefiniowany, dla zapewnienia istniejącej zabudowie drugostronnego powiązania drogowego dla pojazdów specjalnych,
- jednocześnie §6 pkt 41 definiujący pojęcie drogi awaryjnej na potrzeby rozwiązań planu służy również przyjętym ustaleniom dla terenu A3-KDa.

## 2. Osoba prywatna

### Teren B2-ZI, działka nr 165

**Treść uwagi** : dla terenu B2-ZI wprowadzić zakaz zabudowy

**Rozstrzygnięcie** : nie uwzględniono

**Uzasadnienie** :

- zakaz zabudowy określa jednoznacznie §7 ust.2, który ustala, że funkcje nie podane dla poszczególnych terenów są funkcjami wykluczonymi,
- ustalenie jak wyżej dotyczy wszystkich terenów, na których w dziale III planu nie przewiduje się funkcji związanych z zabudową.

## 3. Osoba prywatna

### Teren B2-U

**Treść uwagi** : teren B2-U przeznaczyć na B2-ZP2 z prawem realizacji miejsc postojowych na „zielonej” nawierzchni

**Rozstrzygnięcie** : nie uwzględniono

**Uzasadnienie** :

- teren B2-U ma nawierzchnię o powierzchni około 180m<sup>2</sup>, na której można zmieścić 5-7 samochodów, ale bez warunków bezpiecznego dojazdu – wokół terenu są ciągi piesze,
- w przypadku wyegzekwowania rozbiórki istniejącego obiektu usługowego, słusznym będzie realizacja nowego obiektu, ze względu na fakt, że jest to teren w obszarze centrum miasta,
- możliwość realizacji miejsc postojowych określono przy rozpatrzeniu uwag nr 4 i 5 z pierwszego wyłożenia.

## 4. Osoba prywatna

### Teren A1

**Działki nr 102/2, 103,104, 105, 106, 107, 108, 109/1, 109/2, 109/3, 110, 111, 112/2**

**4.1. Treść uwagi** : w §23 ust 7 dopisać treść:

„ustala się możliwość bilansowania miejsc postojowych na terenach A1-UT2, A1-UT3, A1-ZI będących w dyspozycji inwestora”,

**Rozstrzygnięcie** : nie uwzględniono

**Uzasadnienie** :

- wnioskowane tereny stanowią otoczenie terenu A1-MW, do którego w §23 ust 7 pkt 1 plan ustala dojazd przez ich obszar. Wzajemne uzupełnienie miejsc wprowadza kolizję funkcji.

**4.2. Treść uwagi** : w §24 ust 7 dopisać treść:

„ustala się możliwość bilansowania miejsc postojowych na terenach A1-UT3, A1-ZI będących w dyspozycji inwestora”,

**Rozstrzygnięcie** : uwzględniono

**Uzasadnienie** :

- tereny A1-UT3 i A1-ZI powiązane są z terenem hotelu „Port 110”, częściowo istniejącymi miejscami postojowymi,

**4.3. Treść uwagi** : w §25 ust 7 dopisać treść:

„ustala się możliwość bilansowania miejsc postojowych na terenach A1-ZI będących w dyspozycji inwestora”,

**Rozstrzygnięcie** : uwzględniono

**Uzasadnienie** :

- w zależności od formy usług turystycznych, które powstaną na terenie A1-UT2, zapotrzebowanie na miejsca postojowe może być różne. Zgodnie z §28 ust 3 w pasie zieleni izolacyjnej dopuszcza się realizację miejsc postojowych z nawierzchnią ażurową trawiastą w powiązaniu z ulicą A1-KDW.

**4.4. Treść uwagi** : w §26 ust 7 dopisać treść:

- „ustala się możliwość bilansowania miejsc postojowych na terenach A1-ZI będących w dyspozycji inwestora”,
- „ustala się możliwość realizacji ażurowego parkingu dwupoziomowego bez zadaszenia”

**Rozstrzygnięcie** : uwzględniono częściowo

**Uzasadnienie** :

- możliwość bilansowania miejsc postojowych na terenie A1-Z1 jest formalnym potwierdzeniem, że dopuszczone w §28 ust 3 realizacji tych miejsc w sąsiedztwie terenu A1-UT3 mogą być wliczone do jego bilansu,
- budowa parkingu dwupoziomowego narusza zasady ładu przestrzennego w strefie powiązanej z obszarem Starego Miasta.

#### 5. Osoba prywatna

**Teren A3, działka 102/1**

**Treść uwagi** : ustanowić dojazd dla działki 102/1 przez działkę miejską nr 100/23

**Rozstrzygnięcie** : nie uwzględniono

**Uzasadnienie** :

- dojazd do pojedynczego budynku ustala się w oparciu o przepisy odrębne.

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr XIII/119/15  
Rady Miejskiej w Ławie  
z dnia 31 sierpnia 2015 r.

**Rozstrzygnięcie sposobu realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, w stosunku do terenów objętych zmianą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Ławy.**

**Do zadań podstawowych na obszarze zmiany planu należy** realizacja i modernizacja układu drogowego wraz z niezbędną przebudową sieci infrastruktury technicznej.

**Rozstrzygnięcie.**

- realizację w.w inwestycji należy włączyć do wieloletniego programu zadań inwestycyjnych w ramach kolejnych budżetów gminy,
- należy podjąć działania na rzecz pozyskania partnerów do realizacji zadań inwestycyjnych oraz środków pomocowych w tym w ramach różnorodnych programów unijnych.