DZIENNIK URZĘDOWY
WOJEWÓDZTWA WARMIŃSKO-MAZURSKIEGO

Olsztyn, dnia piątek, 18 lipca 2025 r.

Poz. 2902

Podpisany przez:
Magdalena Madejska
Data: 18.07.2025 13:14:27

UCHWAŁA NR XVII/188/25
RADY MIEJSKIEJ W IŁAWIE

z dnia 4 lipca 2025 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentów miasta Iławy

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1465 z późn. zm.) oraz art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.), art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r., poz. 1688) oraz Uchwały Nr XLVIII/543/22 Rady Miejskiej w Iławie z dnia 30 maja 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentów miasta Iławy, Rada Miejska w Iławie stwierdzając, że niniejszy plan nie narusza ustaleń Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Iława uchwala, co następuje:

Rozdział 1.
USTALENIA WSTĘPNE

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla fragmentów miasta Iławy, zwany w dalszej części uchwały planem. Granice obszaru objętego planem miejscowym zostały przedstawione na rysunku planu stanowiącym załącznik nr 1: arkusz nr 1, arkusz nr 2 do niniejszej uchwały.

2. Plan składa się z następujących elementów:

1) ustaleń planu stanowiących treść niniejszej uchwały;

2) załącznika nr 1 - rysunku planu sporządzonego na kopii mapy zasadniczej w skali 1:1000: arkusz nr 1, arkusz nr 2;

3) załącznika nr 2 - rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu

4) załącznika nr 3 - rozstrzygnięcia o sposobie realizacji oraz zasad finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy Iława;

5) załącznika nr 4 - danych przestrzennych, obejmujących lokalizację przestrzenną obszaru objętego planem.

3. Przedmiotem planu są ustalenia dotyczące:

1) przeznaczenia terenów oraz linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

2) zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;

3) zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasad kształtowania krajobrazu;

4) zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, maksymalnej i minimalnej nadziemnej intensywności zabudowy, maksymalnej intensywności zabudowy, minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej, maksymalnego udziału powierzchni zabudowy, maksymalnej wysokości

zabudowy, minimalnej liczby i sposobu realizacji miejsc do parkowania, w tym miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową oraz linii zabudowy i gabarytów obiektów;

5) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej;

6) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem;

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

8) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy;

9) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji;

10) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej;

11) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;

12) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;

13) stawek procentowych, na podstawie których ustala się opłatę, wynikającą ze wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu;

14) sposobu usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości, kolorystyki obiektów budowlanych oraz pokrycia dachów.

§ 2. 1. Jako obowiązujące ustala się następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu:

1) granica obszaru objętego planem miejscowym;

2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

3) nieprzekraczalne linie zabudowy;

4) wymiarowanie w jednostce metrycznej;

5) przeznaczenia terenów elementarnych i cyfrowo-literowe oznaczenia terenów elementarnych o określonym przeznaczeniu.

2. Rysunek planu obowiązuje w zakresie jego ustaleń wynikających z przepisów odrębnych:

1) obszaru układu urbanistycznego Starego Miasta wpisanego do rejestru zabytków – nr rejestru A-464;

2) granicy strefy ochrony konserwatorskiej „A”;

3) granicy strefy ochrony konserwatorskiej „B”;

4) granicy strefy ochrony konserwatorskiej „E”;

5) obszaru stanowiska archeologicznego AZP 28-52/39;

6) granicy obszaru przestrzeni publicznej;

7) strefy ograniczeń w zabudowie i zagospodarowaniu wynikającej z sąsiedztwa obszaru kolejowego;

8) obszaru strefy kontrolowanej gazociągu niskiego ciśnienia;

9) położenia terenów elementarnych oznaczonych symbolem literowym WS w całości w obszarze pomnika historii „Kanał Elbląski”;

10) położenia obszaru planu w całości w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 210 Iława;

3. Elementy rysunku planu niewymienione w ust. 1 i 2 stanowią oznaczenia informacyjne.

Rozdział 2.
SŁOWNICZEK POJĘĆ UŻYTYCH W UCHWALE

§ 3. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

1) **dachu płaskim –** należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych do 12°;

2) **froncie działki** – należy przez to rozumieć część działki budowlanej, która przylega do drogi, z której odbywa się główny wjazd lub wejście na działkę;

3) **granicy planu** – należy przez to rozumieć określoną na załączniku graficznym do niniejszej uchwały granicę obszaru objętego planem miejscowym;

4) **linii rozgraniczającej** – należy przez to rozumieć linię rozgraniczającą teren o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania określoną na rysunku planu;

5) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć wyznaczoną na rysunku linię określającą obszar do zabudowy, poza którym zakazuje się wznoszenia obiektów budowlanych naziemnych i nadziemnych z wyjątkiem niezbędnych do obsługi zabudowy sieci i przyłączy infrastruktury technicznej, dojść i dojazdów;

6) **terenie elementarnym** – należy przez to rozumieć fragment planu oznaczony odrębnym symbolem cyfrowo – literowym, wyodrębniony liniami rozgraniczającymi, charakteryzujący się określonym przeznaczeniem i jednolitymi zasadami zagospodarowania wynikającymi z ustaleń planu;

7) **przeznaczeniu** – należy przez to rozumieć przeznaczenie, które w ramach realizacji planu stanie się dominującą formą wykorzystania; w ramach przeznaczenia terenu elementarnego mieszczą się elementy zagospodarowania bezpośrednio z nim związane, warunkujące prawidłowe korzystanie z terenu w jego liniach rozgraniczających takich jak: niezbędne do obsługi zabudowy sieci i przyłącza infrastruktury technicznej, dojścia i dojazdy;

8) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć obowiązujące przepisy aktów prawnych;

9) **pasie technologicznym** – należy przez to rozumieć obszar wokół napowietrznych linii elektroenergetycznych, w którym obowiązują ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenów wynikające z przepisów odrębnych;

10) **strefie ochronnej** – należy przez to rozumieć obszar z wyłączeniem obszarów wokół linii elektroenergetycznych, w którym obowiązują ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenów wynikające z przepisów odrębnych;

11) **usługach nieuciążliwych** – należy przez to rozumieć działalność gospodarczą o charakterze nieprodukcyjnym, ogólnospołeczną lub komercyjną, której celem jest zaspokojenie potrzeb ludności, nie zaliczaną do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, o których mowa w przepisach odrębnych;

12) **zabudowie gospodarczo - garażowej** - należy przez to rozumieć zabudowę, w skład której wchodzą budynki gospodarcze, budynki gospodarczo – garażowe, budynki garażowe i wiaty, pojęcie to jest określeniem grupy budynków, które pełnią funkcje pomocnicze względem innych rodzajów budynków i nie stanowi samodzielnego przeznaczenia terenów elementarnych.

Rozdział 3.
USTALENIA OGÓLNE

§ 4. Ustalenia dotyczące przeznaczenia terenów elementarnych w granicach planu

Ustala się przeznaczenie terenów elementarnych oznaczonych symbolami zgodnie z rysunkiem planu:

1) **U** – teren usług;

2) **UT** – teren usług turystyki;

3) **KDL** - teren drogi lokalnej;

4) **KP-ZP** – teren komunikacji pieszo-rowerowej lub zieleni urządzonej;

5) **WS** – teren wód powierzchniowych śródlądowych;

6) **ZP** – teren zieleni urządzonej;

7) **ZP-KOP** – teren zieleni urządzonej lub parkingu.

§ 5. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

1. Ustala się zasady ochrony ładu przestrzennego:

1) w granicach planu dopuszcza się przebudowę, remont, rozbudowę, nadbudowę budynków istniejących w dniu wejścia w życie planu na zasadach określonych w ustaleniach ogólnych i szczegółowych planu;

2) w granicach planu dopuszcza się remont i przebudowę pomostów istniejących w dniu wejścia w życie planu lub dla których stosowny organ wydał pozwolenie na realizację pomostu lub przyjął bez sprzeciwu zgłoszenie realizacji pomostu, bez możliwości rozbudowy i zwiększania ilości miejsc cumowniczych, z zastrzeżeniem ustaleń szczegółowych planu.

2. Ustala się ogólne zasady kształtowania zabudowy:

1) w elewacjach budynków stosować materiały tradycyjne jak cegła, kamień, wapień, drewno, tynki;

a) dopuszcza się stosowanie tynków cienkowarstwowych, płyt klinkierowych, szkła, blachy, blachy kortenowskiej oraz wysokiej klasy tworzyw imitujących materiały tradycyjne;

b) dopuszcza się stosowanie ekologicznych materiałów budowlanych, w tym materiałów „smart”;

c) dopuszcza się stosowanie w elewacjach budynków ogrodów wertykalnych – tzw. żywej elewacji;

2) w przypadku dachów dwuspadowych lub wielospadowych nakazuje się realizację dachów o wyodrębnionej kalenicy. Zakazuje się wydłużania połaci dachu ponad wysokość kalenicy.

3. Ustala się ogólne zasady kształtowania zabudowy w zakresie estetyki:

1) zakazuje się stosowania jaskrawej, kontrastowej kolorystyki w elewacjach oraz pokryciach dachowych;

2) nakazuje się stosowanie jednolitej kolorystyki dachu w ramach jednej bryły budynku.

4. Zakazuje się lokalizowania tymczasowych obiektów budowlanych, w rozumieniu przepisów odrębnych, za wyjątkiem zaplecza prowadzonych robót budowlanych, z zastrzeżeniem ustaleń ogólnych i szczegółowych planu.

§ 6. Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu

1. Wskazuje się, że cały obszar planu znajduje się w granicach głównego zbiornika wód podziemnych (GZWP) 210 – Iława. Ustala się ochronę zbiornika zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. Ustala się następujące zasady ochrony środowiska:

1) zakazuje się wprowadzania nieoczyszczonych ścieków z placów uszczelnionych do wód powierzchniowych i gruntu, z zastrzeżeniem §13 ust. 3 pkt 3), 4) i 5);

2) zakazuje się wprowadzania do gleby substancji mogących negatywnie wpływać na jakość wód podziemnych;

3) zakazuje się w granicach planu lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska za wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu: łączności publicznej, komunikacji i infrastruktury technicznej;

4) dopuszcza się lokalizację przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, w przypadku, gdy wykonana ocena oddziaływania na środowisko wykaże brak znaczącego negatywnego oddziaływania na środowisko lub stosowny organ odstąpił od konieczności przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko;

5) zakazuje się lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, o których mowa w przepisach odrębnych;

6) ustala się dopuszczalne poziomy hałasu, przyjmując odpowiednie przepisy z zakresu ochrony środowiska:
a) dla terenów elementarnych oznaczonych na rysunku planu symbolami literowymi **UT**, **WS**, **ZP, KP-ZP** jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych;

b) dla pozostałych terenów elementarnych wyznaczonych w planie ustala się normy hałasu zgodnie z przepisami odrębnymi, a w przypadku, gdy teren nie podlega ochronie akustycznej - nie ustala się;

7) na obszarze objętym planem miejscowym nie występują formy ochrony przyrody, o których mowa w przepisach odrębnych z zakresu ochrony przyrody.

3. W zakresie ochrony i zasad kształtowania krajobrazu ustala się nakaz realizacji nowej zabudowy zgodnie ze wskaźnikami kształtowania zabudowy określonymi w ustaleniach szczegółowych planu.

§ 7. Ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu

1. Ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu zawarto w ustaleniach szczegółowych planu.

2. Ustala się adaptację istniejącej zabudowy z możliwością prowadzenia robót budowlanych w istniejących obiektach budowlanych z zachowaniem wskaźników i parametrów określonych w ustaleniach szczegółowych planu.

3. Nakazuje się stosowanie rozwiązań przestrzennych, architektonicznych i technicznych zapewniających dostępność terenu, urządzeń i budynków dla osób ze szczególnymi potrzebami stosownie do przepisów odrębnych.

§ 8. Ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej

1. Ustala się w zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

1) zachowanie i ochronę obszaru układu urbanistycznego Starego Miasta, oznaczonego na rysunku planu, wpisanego do rejestru zabytków – nr rejestru A-464;

2) zachowanie strefy ochrony konserwatorskiej „A” oznaczonej na rysunku planu – część obszaru pełnej ochrony konserwatorskiej obszaru Starego Miasta oraz fosy staromiejskiej z przyległym terenem;

3) zachowanie strefy ochrony konserwatorskiej „B” oznaczonej na rysunku planu – część obszaru obejmującego substancję zabytkową pochodzącą z I połowy XX wieku, stanowiącą układy zabudowy śródmiejskiej oraz zespoły zabudowy jednorodzinnej;

4) zachowanie strefy ochrony konserwatorskiej „E” oznaczonej na rysunku planu – część obszaru ochrony konserwatorskiej w zakresie ochrony obszarów ekspozycji stanowiący zabezpieczenie właściwego eksponowania zespołu lub obiektów zabytkowych;

5) zachowanie i ochronę obszaru pomnika historii „Kanał Elbląski”, położonego w granicach całych terenów elementarnych oznaczonych na rysunku planu symbolem literowym WS;

6) zachowanie stanowiska archeologicznego, stanowiącego nawarstwienia kulturowe Starego Miasta Iławy, oznaczonego na rysunku planu: nr obszaru – AZP 28-52, nr stanowiska archeologicznego w miejscowości I, nr stanowiska archeologicznego na obszarze AZP – 39

2. Ustala się ochronę obszarów wymienionych w ust. 1 zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

3. W odniesieniu do zabytku archeologicznego, o którym mowa w ust. 1 pkt 6) prowadzenie badań i robót budowlanych oraz podejmowanie innych działań odbywa się na zasadach określonych w przepisach odrębnych dotyczących ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

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

1. W granicach planu występują tereny podlegające ochronie na podstawie przepisów odrębnych, o których mowa w §6 ust. 1 oraz w §8 ust. 1.

2. W granicach planu występuje gazociąg niskiego ciśnienia podlegający ochronie na podstawie przepisów odrębnych.

3. W granicach planu nie występują:

1) obszary szczególnego zagrożenia powodzią, obszary osuwania się mas ziemnych i tereny górnicze;

2) obszary krajobrazów priorytetowych ustalonych w planie zagospodarowania przestrzennego województwa warmińsko - mazurskiego;

3) obszary krajobrazów priorytetowych ustalonych na podstawie audytu krajobrazowego województwa warmińsko - mazurskiego.

§ 10. Ustalenia dotyczące szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy

Ustala się szczególne warunki zagospodarowania terenów i ograniczenia w ich użytkowaniu:

1) ustala się oznaczoną na rysunku planu strefę ograniczeń w zabudowie i zagospodarowaniu wynikającą z sąsiedztwa obszaru kolejowego, w której obowiązują ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenu wynikające z przepisów odrębnych z zakresu transportu kolejowego;

2) w obszarze strefy kontrolowanej gazociągu niskiego ciśnienia – obowiązują ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenu wynikające z przepisów odrębnych.

§ 11. Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym

1. Ustala się, że w granicach opracowania planu nie wyznacza się obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości, w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu gospodarki nieruchomościami.

2. Ustala się w przypadku przeprowadzenia procedury scalenia i podziału nieruchomości szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości dla terenów elementarnych, z wyjątkiem terenów elementarnych oznaczonych symbolami literowymi **KDL, WS, KP-ZP, ZP, ZP-KOP**:

1) minimalna powierzchnia działek – 700 m2;

2) minimalna szerokość frontów działek – 20 m;

3) kąty położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego 90° z tolerancją ± 10° oraz 180° z tolerancją ± 10°.

3. Ustala się, że szczegółowe zasady i warunki określone w ust. 2 nie dotyczą wydzielania działek w celu regulacji granic pomiędzy nieruchomościami, powiększania działki lub realizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, których lokalizacja dopuszczona jest w przepisach ogólnych i szczegółowych planu.

§ 12. Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

Ustala się następujące zasady w zakresie systemów komunikacji:

1) układ komunikacyjny w granicach planu tworzy droga gminna oznaczona na rysunku planu symbolem **KDL**;

2) powiązanie układu komunikacyjnego planu z układem zewnętrznym odbywa się poprzez zlokalizowane w bezpośrednim sąsiedztwie planu drogi publiczne, które posiadają dalszy przebieg w obrębie gminy i powiązane są z systemem komunikacyjnym w gminie;

3) obsługę komunikacyjną terenów elementarnych realizować bezpośrednio z terenów komunikacji publicznej oznaczonych symbolem **KDL** oraz dróg publicznych zlokalizowanych w sąsiedztwie planu z zastrzeżeniem ustaleń szczegółowych planu;

4) ustala się wskaźniki i zasady wyposażenia terenów w odpowiednią liczbę miejsc do parkowania, zapewniającą zaspokojenie potrzeb w zakresie parkowania i postoju samochodów:

   a) w granicach terenów elementarnych oznaczonych w planie symbolami cyfrowo-litrowymi **1U, 1UT** łącznie minimum 2 miejsca do parkowania na każde rozpoczęte 100 m2 powierzchni użytkowej budynków usługowych, lecz nie mniej niż 2 miejsca parkingowe na jeden budynek usługowy;

   b) w granicach terenu elementarnego oznaczonego w planie symbolem cyfrowo-literowym **1ZP** w ilości niezbędnej do obsługi terenu elementarnego;

   c) do obsługi terenu elementarnego oznaczonego w planie symbolem cyfrowo-literowym **1KP-ZP** nie ustala się miejsc do parkowania, przy czym w szczególnych przypadkach miejsca do parkowania w ilości niezbędnej do obsługi terenu elementarnego należy lokalizować w granicach terenu elementarnego oznaczonego w planie symbolem cyfrowo-literowym **1ZP-KOP;**

d) wyznacza się następujące zasady oraz liczbę miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową:

- nie mniej niż 1 stanowisko – jeżeli liczba stanowisk wynosi 6–15;
- nie mniej niż 2 stanowiska – jeżeli liczba stanowisk wynosi 16–40;
- nie mniej niż 8% ogólnej liczby stanowisk, jeżeli ogólna liczba stanowisk wynosi więcej niż 40;
- miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową należy lokalizować w granicach terenów elementarnych oznaczonych w planie symbolami cyfrowo-literowymi **1U**, **1UT**, **1ZP**, **1ZP-KOP**.

§ 13. Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

1. Ustala się następujące zasady w zakresie systemów infrastruktury technicznej:

1) powiązanie sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym odbywa się poprzez zlokalizowane w granicach planu lub w bezpośrednim sąsiedztwie planu sieci infrastruktury technicznej, które posiadają dalszy przebieg w obrębie gminy i powiązane są z gminnym systemem uzbrojenia terenu;

2) nakazuje się lokalizację nowych urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, ich stref ochronnych, pasów technologicznych oraz stref kontrolowanych w granicach terenu elementarnego oznaczonego symbolem literowym KDL oraz w granicach terenu elementarnego oznaczonego symbolem literowym U pomiędzy liniami rozgraniczającymi dróg a nieprzekraczalnymi liniami zabudowy;

3) dopuszcza się lokalizację nowych sieci infrastruktury technicznej, ich stref ochronnych oraz stref kontrolowanych w granicach terenu elementarnego oznaczonego symbolem literowym **UT**, jeżeli lokalizacja tych sieci nie ograniczy realizacji przeznaczenia terenu elementarnego;

4) dopuszcza się lokalizację nowych sieci infrastruktury technicznej, ich stref ochronnych oraz stref kontrolowanych w granicach terenów elementarnych oznaczonych symbolami literowymi **KP-ZP, WS, ZP, ZP-KOP**;

5) dopuszcza się lokalizację przyłączy do sieci infrastruktury technicznej w granicach terenów elementarnych oznaczonych symbolami literowymi **U, UT, WS, KP-ZP, ZP, ZP-KOP**;

6) dopuszcza się możliwość remontu istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, na zasadach określonych w przepisach odrębnych oraz ustaleniach niniejszego planu;

7) w granicach planu sieci infrastruktury technicznej należy wykonać jako podziemne, przy czym w szczególnych przypadkach dopuszcza się częściowe wykonanie sieci jako nadziemnych;

8) nakazuje się lokalizację sieci infrastruktury technicznej, ich stref ochronnych i pasów technologicznych oraz stref kontrolowanych, o których mowa w pkt 2, 3, 4, 5 na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

2. Zasady zaopatrzenia w wodę:

1) ustala się zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej;

2) dopuszcza się zaopatrzenie w wodę zabudowy z ujęć własnych, zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) ustala się zaopatrzenie w wodę dla potrzeb przeciwpożarowych z gminnej sieci wodociągowej lub poprzez indywidualny system zaopatrzenia w wodę, na zasadach określonych w przepisach odrębnych;

4) ustala się, iż sieć wodociągowa musi posiadać parametry techniczne gwarantujące zaopatrzenie w wodę istniejącej i projektowanej zabudowy oraz w razie potrzeb dla ochrony przeciwpożarowej;

5) nakazuje się wyposażenie projektowanej sieci wodociągowej w hydranty przeciwpożarowe według zasad określonych w przepisach odrębnych.

3. Zasady odprowadzania i oczyszczania ścieków sanitarnych oraz odprowadzania wód opadowych i roztopowych:

1) ustala się odprowadzanie ścieków do sieci kanalizacji sanitarnej;

2) ustala się, iż sieć kanalizacji sanitarnej musi posiadać parametry techniczne zapewniające odprowadzenie ścieków z istniejącej i projektowanej zabudowy;

3) ustala się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z powierzchni uszczelnionych do otwartej lub zamkniętej sieci kanalizacji deszczowej wyposażonej w niezbędne urządzenia podczyszczające, zgodnie z przepisami odrębnymi, z zastrzeżeniem pkt 4 i 5;

4) dopuszcza się odprowadzanie wcześniej oczyszczonych wód opadowych i roztopowych z powierzchni uszczelnionych w sposób nie zagrażający środowisku oraz zasobom wód podziemnych stosownie do przepisów odrębnych, z zastrzeżeniem pkt 5:

a) do gruntu w granicach własnej działki,

b) na grunt w granicach własnej działki;

c) do zbiorników szczelnych lub do zbiorników retencyjnych,

d) do ogólnodostępnych rowów melioracyjnych;

5) dopuszcza się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do wód powierzchniowych lub gruntu lub na grunt, w granicach terenów elementarnych oznaczonych symbolami **KP-ZP**, **WS**, **ZP**;

6) zakazuje się zmiany kierunku i natężenia odpływu wód opadowych lub roztopowych oraz kierunku odpływu wód ze źródeł ze szkodą dla gruntów sąsiednich, zgodnie z przepisami odrębnymi.

4. Zasady zaopatrzenia w energię elektryczną:

1) ustala się, iż zaopatrzenie w energię elektryczną należy realizować z sieci elektroenergetycznej;

2) ustala się, iż nowe sieci elektroenergetyczne średniego napięcia (SN) i niskiego napięcia (nN) należy wykonać jako podziemne na zasadach określonych w przepisach odrębnych, z zastrzeżeniem ust. 1 pkt. 8) i ust. 4 pkt. 4);

3) dopuszcza się indywidualne urządzenia wytwarzające energię elektryczną z odnawialnych źródeł energii w postaci instalacji fotowoltaicznych lokalizowanych na dachach budynków lub w postaci wolnostojącej o mocach i na zasadach lokalizacji zgodnych z przepisami odrębnymi;

4) dopuszcza się wykonanie sieci elektroenergetycznych jako naziemnych na terenach elementarnych oznaczonych symbolami cyfrowo-literowymi **2WS, 3WS, 4WS** i na częściach lądowych pomostów zlokalizowanych na terenach elementarnych oznaczonych symbolem literowym **KP-ZP**.

5. Zasady infrastruktury telekomunikacyjnej:

1) ustala się zaopatrzenie w zakresie telekomunikacji z sieci telekomunikacyjnej lub w sposób indywidualny;

2) ustala się, iż sieci telekomunikacyjne należy lokalizować jako kablowe umieszczane doziemnie, z zastrzeżeniem ust. 1 pkt. 8) i ust. 5 pkt. 3);

3) dopuszcza się wykonanie sieci telekomunikacyjnych jako naziemnych na terenach elementarnych oznaczonych symbolami cyfrowo-literowymi **2WS, 3WS, 4WS** i na częściach lądowych pomostów zlokalizowanych na terenach elementarnych oznaczonych symbolem literowym **KP-ZP**.

6. Zasady zaopatrzenia w ciepło:

1) ustala się, iż zaopatrzenie w ciepło należy realizować indywidualnie;

2) nakazuje się ogrzewanie urządzeniami, które nie powodują przekroczenia dopuszczalnych zawartości substancji w powietrzu zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;

3) dopuszcza się ogrzewanie energią elektryczną lub odnawialnymi źródłami energii o mocy i zasadach określonych w przepisach odrębnych, z wyłączeniem elektrowni wiatrowych,

4) do ogrzewania budynków zakazuje się stosowania urządzeń, które spowodowałyby przekroczenia dopuszczalnych zawartości substancji w powietrzu zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

7. Zasady zaopatrzenia w gaz:

1) ustala się, iż zaopatrzenie w gaz należy realizować z sieci gazowej;

2) dopuszcza się indywidualnie zaopatrzenie w gaz ze zbiorników na gaz, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

8. Ustala się, iż gospodarkę odpadami należy realizować zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi oraz obowiązującymi w tym zakresie przepisami lokalnymi.

§ 14. Ustalenia dotyczące wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

Ustalenia dotyczące wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych w zakresie rozmieszczania tymczasowych obiektów usługowych, urządzeń technicznych i zieleni zawarto w §20.

§ 15. Ustalenia dotyczące sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

Ustala się sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: dopuszcza się lokalizowanie tymczasowych obiektów budowlanych związanych z usługami z zakresu gastronomii i handlu w granicach terenu elementarnego oznaczonego symbolem cyfrowo-literowym 1KP-ZP w okresie od początku kwietnia do końca października każdego roku.

§ 16. Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, wynikającą ze wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu

Ustala się wysokości stawek procentowych dla naliczania opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości związanych z uchwaleniem niniejszego planu dla terenów elementarnych oznaczonych symbolami literowymi:

1) **U**, **UT** – 30%;

2) pozostałe tereny elementarne – 0,01%.

Rozdział 4.
USTALENIA SZCZEGÓŁOWE

§ 17. Ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu elementarnego oznaczonego symbolem literowym U

Dla terenu elementarnego oznaczonego w planie symbolem cyfrowo-literowym **1U** ustala się:

1) przeznaczenie: teren usług;

2) zasady użytkowania i zagospodarowania terenu elementarnego:

a) w ramach przeznaczenia terenu dopuszcza się realizację wolnostojących lub dobudowanych do innych budynków zabudowy gospodarczo – garażowej;

b) funkcje usługowe dopuszczone w ramach przeznaczenia: usługi handlu, usługi turystyki, usługi gastronomii, usługi zdrowia i pomocy społecznej, usługi nauki, usługi edukacji, usługi sportu i rekreacji, usługi kultury i rozrywki, usługi bezpieczeństwa i porządku publicznego, usługi biurowe i administracji;

c) usługi realizować jako nieuciążliwe;

d) dopuszcza się realizację obiektów tymczasowych związanych bezpośrednio z przeznaczeniem;

e) zasady lokalizacji zabudowy – zgodnie z nieprzekraczalną linią zabudowy oznaczoną na rysunku planu, ustaleniami planu, przepisami odrębnymi;

3) wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,4;

b) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,4;

c) minimalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,05;

d) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 1,2;

e) maksymalna intensywność zabudowy – 1,6;

4) wysokość zabudowy:

a) liczba kondygnacji budynku usług: maksymalnie 3 kondygnacje nadziemne, w tym ostatnia kondygnacja jako poddasze użytkowe;

b) liczba kondygnacji budynków zabudowy gospodarczo – garażowej: 1 kondygnacja nadziemna;

c) maksymalna wysokość budynku usług: 12,0 m;

d) maksymalna wysokość budynków zabudowy gospodarczo – garażowej: 7,0 m;

e) maksymalna wysokość zabudowy niewymienionej w lit. c) i d): 5,0 m;

5) usytuowanie, geometria i pokrycie dachów, kolorystyka zabudowy:

a) kierunek głównej kalenicy: prostopadle lub równolegle w stosunku do frontu działki lub najdłuższej granicy działki;

b) geometria i pokrycie dachów nad główną bryłą budynków:

- dachy dwuspadowe lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci od 30º do 45º;

- dopuszcza się realizację dachów płaskich;

- dla budynków zabudowy gospodarczo – garażowej dopuszcza się dachy o kącie nachylenia połaci od 20º do 45º;

- dachy kryte dachówką, blachodachówką lub materiałem imitującym dachówkę w odcieniach koloru czerwonego, brązowego, szarego;

c) w elewacjach budynków stosować materiały, o których mowa w §5 ust. 2 pkt 1;

- kolorystka elewacji w przypadku zastosowania tynków – odcienie bieli, beży, szarości.

§ 18. Ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu elementarnego oznaczonego symbolem literowym UT

Dla terenów elementarnych oznaczonych w planie symbolami cyfrowo-literowymi **1UT, 2UT** ustala się:

1) przeznaczenie: teren usług turystyki;

2) zasady użytkowania i zagospodarowania terenów elementarnych:

a) w granicach terenu elementarnego dopuszcza się lokalizowanie zabudowy: hotelowej, pensjonatowej oraz budynków usług gastronomicznych;

b) w ramach przeznaczenia terenu dopuszcza się realizację wolnostojących lub dobudowanych do innych budynków zabudowy gospodarczo – garażowej;

c) dopuszcza się lokalizację obiektów magazynowych na sprzęt wodny, wiat oraz dojść i dojazdów;

d) dopuszcza się realizację terenowych urządzeń sportu i rekreacji tj.: boisk, placów zabaw, siłowni terenowych, urządzeń sprawnościowych dla dzieci i młodzieży;

e) dopuszcza się realizację parkingów;

f) dopuszcza się realizację ścieżek pieszych i rowerowych;

g) dopuszcza się realizację slipów oraz części lądowych pomostów;

h) dopuszcza się lokalizację obiektów tymczasowych związanych bezpośrednio z przeznaczeniem;

i) zasady lokalizacji zabudowy – zgodnie z nieprzekraczalną linią zabudowy oznaczoną na rysunku planu, ustaleniami planu, przepisami odrębnymi;

3) wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,35;

b) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,4;

c) minimalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,05;

d) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 1,2;

e) maksymalna intensywność zabudowy – 1,6;

4) wysokość zabudowy:

a) liczba kondygnacji budynków hotelowych, pensjonatowych – maksymalnie 3 kondygnacje nadziemne;

b) maksymalna wysokość budynków hotelowych, pensjonatowych – 12,0 m;

c) maksymalna wysokość budynków usług gastronomicznych, obiektów magazynowych, wiat i obiektów tymczasowych – 9,0 m;

d) maksymalna wysokość zabudowy niewymienionej w lit. b), c) i d): 7,0 m

5) usytuowanie, geometria i pokrycie dachów, kolorystyka zabudowy:

a) kierunek głównej kalenicy: nie ustala się;

b) geometria i pokrycie dachów nad główną bryłą budynków:

- dachy jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci od 10º do 45º;

- dachy kryte dachówką, blachodachówką lub materiałem imitującym dachówkę w odcieniach koloru czerwonego, brązowego, szarego;

- dopuszcza się realizację dachów płaskich krytych papą lub membraną;

c) w elewacjach budynków stosować materiały, o których mowa w §5 ust. 2 pkt 1;

- kolorystka elewacji w przypadku zastosowania tynków – odcienie bieli, beży, szarości.

§ 19. Ustalenia dotyczące zasad zagospodarowania terenów elementarnych oznaczonych symbolem literowym KDL

Dla terenu elementarnego oznaczonego w planie symbolem cyfrowo-literowym **1KDL** ustala się:

1) przeznaczenie: teren drogi lokalnej;

2) zasady użytkowania i zagospodarowania terenu elementarnego:

a) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających drogi **1KDL** zmienna, minimum 13,5 m, zgodnie z rysunkiem planu;

b) dopuszcza się realizację ścieżek rowerowych, chodników oraz infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi;

c) dopuszcza się realizację części lądowych mola i pomostów w bezpośrednim sąsiedztwie terenu elementarnego oznaczonego symbolem 4WS;

d) ustala się zasady zagospodarowania terenu elementarnego zgodne z przepisami odrębnymi;

e) zasady lokalizacji zabudowy – w liniach rozgraniczających terenu elementarnego, zgodnie z ustaleniami planu, przepisami odrębnymi;

3) maksymalna wysokość zabudowy: 10,0 m.

§ 20. Ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu elementarnego oznaczonego symbolem literowym KP-ZP

Dla terenu elementarnego oznaczonego w planie symbolem cyfrowo-literowym **1KP-ZP** ustala się:

1) przeznaczenie: teren komunikacji pieszo-rowerowej lub zieleni urządzonej;

2) zasady użytkowania i zagospodarowania terenu elementarnego:

a) dopuszcza się realizację sanitariatów, szatni, przebieralni;

b) w ramach przeznaczenia terenu dopuszcza się realizację bulwarów, dojść i dojazdów;

c) dopuszcza się realizację terenowych urządzeń sportu i rekreacji tj.: placów zabaw, siłowni terenowych, urządzeń sprawnościowych dla dzieci i młodzieży;

d) dopuszcza się realizację części lądowych pomostów w bezpośrednim sąsiedztwie terenów elementarnych oznaczonych symbolami 2WS, 3WS;

e) nakazuje się pielęgnację i właściwe utrzymanie zieleni;

f) zasady lokalizacji zabudowy – w liniach rozgraniczających terenu elementarnego, zgodnie z ustaleniami planu, przepisami odrębnymi;

3) szczególne warunki zagospodarowania terenu elementarnego:

a) dopuszcza się tymczasowe zagospodarowanie, urządzanie i użytkowanie terenu, z zastrzeżeniem §15;

4) wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) z zakresu funkcji komunikacji pieszo-rowerowej:

- minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,10;
- maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,9;
- minimalna nadziemna intensywność zabudowy – nie ustala się;
- maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,9;
- maksymalna intensywność zabudowy – 0,9,

b) w zakresie funkcji zieleni urządzonej:

- minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,70;
- maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,2;
- minimalna nadziemna intensywność zabudowy – nie ustala się;
- maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,2;
- maksymalna intensywność zabudowy – 0,2,

5) maksymalna wysokość zabudowy budynków: 6,0 m;

6) maksymalna wysokość zabudowy niewymienionej w ust. 5: 10,0 m;

7) usytuowanie, geometria i pokrycie dachów, kolorystyka zabudowy:

a) kierunek głównej kalenicy: nie ustala się;

b) geometria i pokrycie dachów nad główną bryłą budynków:

– dachy dwuspadowe lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci od 30º do 45º;

– dopuszcza się realizację dachów płaskich;

– dachy kryte dachówką, blachodachówką lub materiałem imitującym dachówkę w odcieniach koloru czerwonego, brązowego, szarego;

– dopuszcza się realizację dachów płaskich krytych papą lub membraną;

c) w elewacjach budynków stosować materiały, o których mowa w §5 ust. 2 pkt 1;

— kolorystka elewacji w przypadku zastosowania tynków – odcienie bieli, beży, szarości.

§ 21. Ustalenia dotyczące zasad zagospodarowania terenów elementarnych oznaczonych symbolem literowym WS

1. Dla terenu elementarnego oznaczonego w planie symbolem cyfrowo-literowym **1WS** ustala się:

1) przeznaczenie: teren wód powierzchniowych śródlądowych;

2) zasady użytkowania i zagospodarowania terenu elementarnego:

a) zakazuje się zanieczyszczania śródlądowych wód powierzchniowych;

b) zakazuje się realizacji obiektów budowlanych z wyjątkiem urządzeń wodnych w rozumieniu przepisów odrębnych, z zastrzeżeniem lit. c) i d);

c) zakazuje się realizacji mola, pomostów i przystani, z zastrzeżeniem lit. d);

d) dopuszcza się remont i przebudowę pomostów istniejących w dniu wejścia w życie planu lub dla których stosowny organ wydał pozwolenie na realizację pomostu lub przyjął bez sprzeciwu zgłoszenie realizacji pomostu, bez możliwości rozbudowy i zwiększania ilości miejsc cumowniczych;

e) dopuszcza się realizację ścieżek pieszych i rowerowych, bulwarów oraz niezbędnych do ich obsługi obiektów budowlanych z wyjątkiem budynków;

f) zasady lokalizacji zabudowy – w liniach rozgraniczających terenu elementarnego, zgodnie z ustaleniami planu, przepisami odrębnymi;

3) maksymalna wysokość zabudowy: 10,0 m.

2. Dla terenów elementarnych oznaczonych w planie symbolami cyfrowo-literowymi **2WS, 3WS, 4WS** ustala się:

1) przeznaczenie: teren wód powierzchniowych śródlądowych;

2) zasady użytkowania i zagospodarowania terenów elementarnych:

a) dopuszcza się realizację obiektów budowlanych, z zastrzeżeniem lit. b);

b) zakazuje się realizacji budynków;

c) dopuszcza się realizację urządzeń wodnych w rozumieniu przepisów odrębnych;

d) dopuszcza się realizację mól, pomostów, przystani wraz z miejscami cumowniczymi;

e) dopuszcza się realizację ścieżek pieszych i rowerowych oraz bulwarów;

f) zasady lokalizacji zabudowy – w liniach rozgraniczających terenu elementarnego, zgodnie z ustaleniami planu, przepisami odrębnymi;

3) maksymalna wysokość zabudowy: 10,0 m.

§ 22. Ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu elementarnego oznaczonego symbolem literowym ZP

Dla terenu elementarnego oznaczonego w planie symbolem cyfrowo-literowym **1ZP** ustala się:

1) przeznaczenie: teren zieleni urządzonej;

2) zasady użytkowania i zagospodarowania terenów elementarnych:

a) dopuszcza się realizację sanitariatów, szatni, przebieralni;

b) w ramach przeznaczenia terenu dopuszcza się realizację ścieżek pieszych, rowerowych, bulwarów, dojść i dojazdów;

c) dopuszcza się realizację przystani wodnej i slipów;

d) dopuszcza się realizację terenowych urządzeń sportu i rekreacji tj.: placów zabaw, siłowni terenowych, urządzeń sprawnościowych dla dzieci i młodzieży;

e) dopuszcza się realizację części lądowych pomostów;

f) nakazuje się pielęgnację i właściwe utrzymanie zieleni;

g) zasady lokalizacji zabudowy – w liniach rozgraniczających terenu elementarnego, zgodnie z ustaleniami planu, przepisami odrębnymi;

3) wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,70;

b) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,2;

c) minimalna nadziemna intensywność zabudowy – nie ustala się;

d) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,2;

e) maksymalna intensywność zabudowy – 0,2,

4) maksymalna wysokość zabudowy budynków: 6,0 m;

5) maksymalna wysokość zabudowy niewymienionej w pkt. 4: 10,0 m.

6) usytuowanie, geometria i pokrycie dachów, kolorystyka zabudowy:

a) kierunek głównej kalenicy: nie ustala się;

b) geometria i pokrycie dachów nad główną bryłą budynków:

– dachy dwuspadowe lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci od 30º do 45º;

– dopuszcza się realizację dachów płaskich;

– dachy kryte dachówką, blachodachówką lub materiałem imitującym dachówkę w odcieniach koloru czerwonego, brązowego, szarego;

– dopuszcza się realizację dachów płaskich krytych papą lub membraną;

c) w elewacjach budynków stosować materiały, o których mowa w §5 ust. 2 pkt 1;

— kolorystka elewacji w przypadku zastosowania tynków – odcienie bieli, beży, szarości.

§ 23. Ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu elementarnego oznaczonego symbolem literowym ZP-KOP

Dla terenu elementarnego oznaczonego w planie symbolem cyfrowo-literowym **1ZP-KOP** ustala się:

1) przeznaczenie: teren zieleni urządzonej lub parking;

2) zasady użytkowania i zagospodarowania terenu elementarnego:

a) zakazuje się realizacji budynków;

b) dopuszcza się realizację terenowych urządzeń sportu i rekreacji tj.: placów zabaw, siłowni terenowych, urządzeń sprawnościowych dla dzieci i młodzieży;

c) zasady lokalizacji zabudowy – w liniach rozgraniczających terenu elementarnego, zgodnie z ustaleniami planu, przepisami odrębnymi;

3) wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,1;

4) maksymalna wysokość zabudowy: 6,0 m.

POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§ 24. 1. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Iławy.

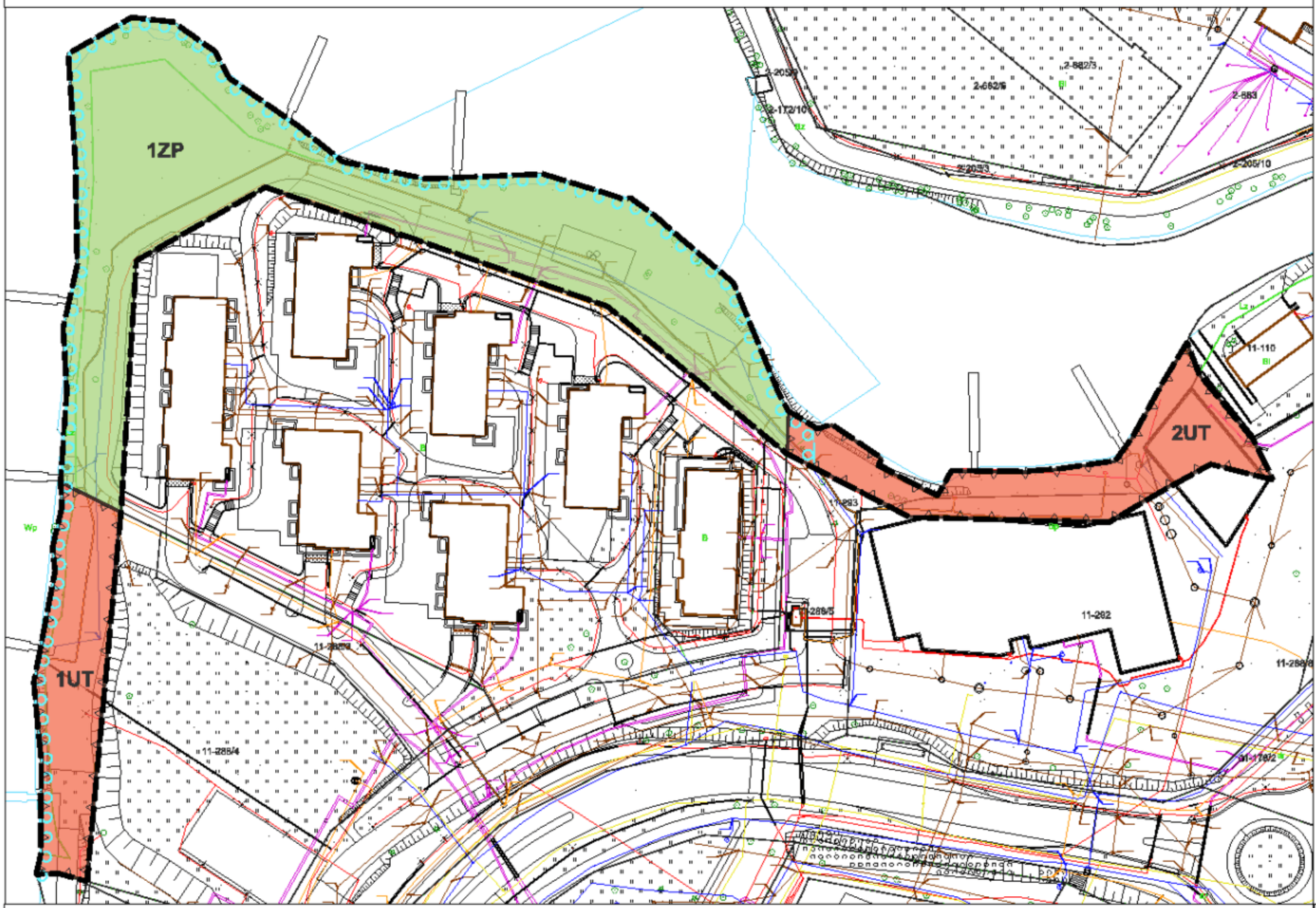
2. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko - Mazurskiego.

Przewodnicząca Rady
Miejskiej w Iławie

Aneta Rychlik

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla fragmentów miasta Iławy

Załącznik Nr 1 Arkusz 1 do uchwały Nr XVII/188/25
Rady Miejskiej w Iławie
z dnia 4 lipca 2025 r.

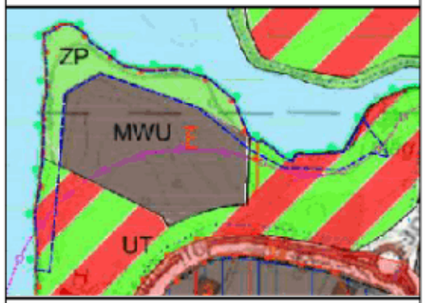


1:1 000

0 25 50 m

UKŁAD WSPÓŁRZĘDNYCH PL- 2000 STREFA 7

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA IŁAWA





GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM MIEJSCOWYM

USTALENIA

GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM MIEJSCOWYM

LINIA ROZGRANICZAJĄCA TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA

NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY

UT - TEREN USŁUG TURYSTYKI

ZP - TEREN ZIELENI URZĄDZONEJ

USTALENIA WYNIKAJĄCE Z PRZEPISÓW ODRĘBNYCH

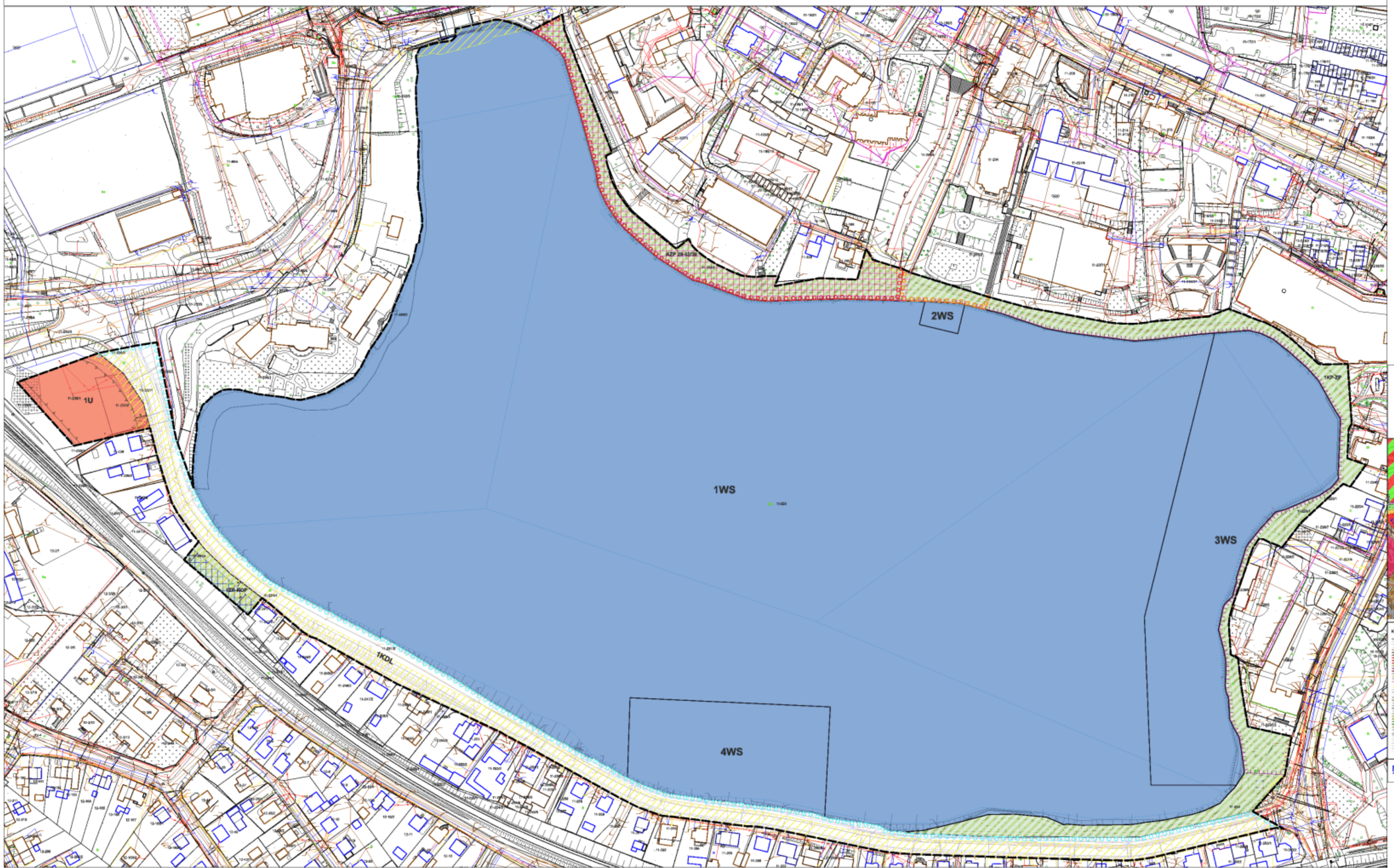
GRANICA STREFY OCHRONY KONSERWATORSKIEJ „E"

OBSZAR PLANU POŁOŻONY JEST W CAŁOŚCI W GRANICACH GŁÓWNEGO ZBIORNIKA WÓD PODZIEMNYCH NR 210 IŁAWA

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego został sporządzony na podkładzie kopii mapy wektorowej pozyskanej z Powiatowego Zasobu Geodezyjnego i Kartograficznego Starostwa Powiatowego w Iławie

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla fragmentów miasta Iławy

Załącznik Nr 1 Arkusz 2 do uchwały Nr XVIII/118/25
Rady Miejskiej w Iławie
z dnia 4 lipca 2025 r.



1:1 000

0 25 50 75 100 m

UKŁAD WSPÓŁRZĘDNYCH PL- 2000
STREFA 7

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA IŁAWA



GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM MIEJSCOWYM

USTALENIA

- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM MIEJSCOWYM
- LINIA ROZGRANICZAJĄCA TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY
- WYMIAROWANIE W JEDNOSTCE METRYCZNEJ
- U - TEREN USŁUG
- KDL - TEREN DROGI LOKALNEJ
- KP-ZP - TEREN KOMUNIKACJI PIESZO-ROWEROWEJ LUB ZIELENI URZĄDZONEJ
- WS - TEREN WÓD POWIERZCHNIOWYCH ŚRÓDLĄDOWYCH
- ZP-KOP - TEREN ZIELENI URZĄDZONEJ LUB PARKINGU

USTALENIA WYNIKAJĄCE Z PRZEPISÓW ODRĘBNYCH

- OBSZAR UKŁADU URBANISTYCZNEGO STAREGO MIASTA WPISANY DO REJESTRU ZABYTKÓW - NR REJESTRU A-464
- GRANICA STREFY OCHRONY KONSERWATORSKIEJ „A"
- GRANICA STREFY OCHRONY KONSERWATORSKIEJ „B"
- GRANICA STREFY OCHRONY KONSERWATORSKIEJ „E"
- OBSZAR STANOWISKA ARCHEOLOGICZNEGO AZP 28-52/39
- GRANICA OBSZARU PRZESTRZENI PUBLICZNEJ
- STREFA OGRANICZEŃ W ZABUDOWIE I ZAGOSPODAROWANIU WYNIKAJĄCA Z SĄSIEDZTWA OBSZARU KOLEJOWEGO
- OBSZAR STREFY KONTROLOWANEJ GAZOCIĄGU NISKIEGO CIŚNIENIA

TERENY ELEMENTARNE OZNACZONE SYMBOLEM LITEROWYM WS POŁOŻONE SĄ W CAŁOŚCI W OBSZARZE POMNIKA HISTORII ,,KANAŁ ELBLĄSKI"

OBSZAR PLANU POŁOŻONY JEST W CAŁOŚCI W GRANICACH GŁÓWNEGO ZBIORNIKA WÓD PODZIEMNYCH NR 210 IŁAWA

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego został sporządzony na podkładzie kopii mapy wektorowej pozyskanej z Powiatowego Zasobu Geodezyjnego i Kartograficznego Starostwa Powiatowego w Iławie

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XVII/188/25
Rady Miejskiej w Iławie
z dnia 4 lipca 2025 r.

ROZSTRZYGNIĘCIE O SPOSOBIE ROZPATRZENIA UWAG DO PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA FRAGMENTÓW MIASTA IŁAWY

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.) w związku z art. 67 ust. 3 pkt. 2 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688 z późn. zm.) Rada Miejska w Iławie rozstrzyga, co następuje:

L.p.	Data wpływu uwagi	Imię i nazwisko albo nazwa jednostki organizacyjnej	Oznaczenie obszaru, którego dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Iławie		Uwagi
				uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7
W ustawowym terminie przewidzianym na składanie uwag (do 2 lipca 2025 r.) **nie wpłynęła żadna uwaga do projektu planu**						

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XVII/188/25
Rady Miejskiej w Iławie
z dnia 4 lipca 2025 r.

Rozstrzygnięcie sposobu realizacji oraz zasad finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy miejskiej Iława

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.) w związku z art. 67 ust. 3 pkt. 2 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688 z późn. zm.) Rada Miejska w Iławie rozstrzyga, co następuje:

§ 1.

Do inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy, w granicach planu, zalicza się sprawy: wodociągów, zaopatrzenie w wodę, kanalizacji, zaopatrzenie w energię elektryczną oraz budowy ścieżek pieszo-rowerowych.

§ 2.

1. Zadania z zakresu spraw związanych z siecią wodociągową i kanalizacyjną finansowane będą na podstawie aktualnie obowiązujących przepisów ustawy o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków z budżetu Gminy oraz dotacji z funduszy ochrony środowiska i funduszy unijnych lub na podstawie porozumień z innymi podmiotami.

2. Zadania z zakresu spraw związanych z siecią elektroenergetyczną finansowane będą na podstawie aktualnie obowiązujących przepisów ustawy Prawo Energetyczne. Inwestycje z zakresu przesyłania i dystrybucji energii elektrycznej realizowane będą w sposób określony w aktualnie obowiązujących przepisach Prawa Energetycznego.

3. Zadania z zakresu spraw związanych z budową ścieżek pieszo-rowerowych finansowane będą z budżetu Gminy oraz przy wykorzystaniu środków zewnętrznych, w tym funduszy unijnych.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr XVII/188/25
Rady Miejskiej w Iławie
z dnia 4 lipca 2025 r.
Zalacznik4.gml

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę.

Uzasadnienie

do uchwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentów miasta Iławy

Projekt planu został sporządzony na podstawie Uchwały XLVIII/543/22 Rady Miejskiej w Iławie z dnia 30 maja 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentów miasta Iławy. Zgodnie z załącznikami graficznymi do ww. uchwały projektem planu objęto dwa obszary o łącznej powierzchni ok. 30,2 ha.

Zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.) przy sporządzaniu ww. planu, uwzględniono:

I.**WYMAGANIA WYNIKAJĄCE Z ART. 1 UST. 2:**

1)**wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury**

Projekt planu określa przeznaczenie terenów, linie rozgraniczające, nieprzekraczalne linie zabudowy oraz wskaźniki urbanistyczne. Dla terenów usługowych i turystyki (U, UT) przewidziano zasady lokalizacji zabudowy, maksymalną intensywność, wysokość oraz dopuszczalne formy architektoniczne, zgodnie z lokalnym kontekstem przestrzennym oraz walorami krajobrazowymi miasta. Dla terenów rekreacyjnych, bulwarów, zieleni i wód (KP-ZP, ZP, WS, ZP-KOP) przewidziano funkcje komplementarne wobec zabudowy mieszkaniowej (znajdującej się w sąsiedztwie), usług i przestrzeni publicznych, co zapewnia ich spójność i wysoką jakość przestrzeni.

Tereny elementarne wyodrębnione liniami rozgraniczającymi w miejscowym planie zostały wyznaczone w oparciu o obowiązujące Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego (dalej: Studium) oraz inwentaryzacje terenu objętego planem, w tym również najbliższego sąsiedztwa. Inwentaryzacje przeprowadzone były w fazie początkowej przystąpienia do realizacji prac nad projektem planu.

Projektowany plan stanowi zmianę obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego uchwalonego Uchwałą Nr LIII/466/18 Rady Miejskiej w Iławie z dnia 23 kwietnia 2018 r. Głównym celem zmiany planu jest wprowadzenie nowych zasad zagospodarowania dla jeziora Mały Jeziorak, jego terenów przyległych oraz terenów przyległych do jeziora Jeziorak. W projekcie planu uwzględniono wymagania ładu przestrzennego poprzez precyzyjne określenie przeznaczenia terenów, linii rozgraniczających, zasad kształtowania zabudowy, lokalizacji obiektów budowlanych, parametrów urbanistycznych i wskaźników zagospodarowania terenu. Ustalenia planu zapewniają spójność nowych funkcji z istniejącą strukturą przestrzenną, uwzględniając uwarunkowania funkcjonalne, przyrodnicze oraz krajobrazowe obszaru nadwodnego i miejskiego.

2)**walory architektoniczne i krajobrazowe**

W planie uwzględniono zasady kształtowania zabudowy, gabaryty, estetykę oraz ograniczenia wynikające z ekspozycji w krajobrazie. Ukształtowanie terenów zieleni i przestrzeni publicznych wpisuje się w nadwodne otoczenie jezior Mały Jeziorak i Jeziorak, z poszanowaniem historycznej struktury miasta.

3)**wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych**

Obszar planu położony jest w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 210 – Iława. Plan zawiera zakazy i nakazy dotyczące gospodarki wodno-ściekowej, ochrony gleby i powietrza, jak również ograniczenia dot. lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko. Uwzględniono także istniejące formy ochrony konserwatorskiej.

Obszar planu nie jest objęty formami ochrony przyrody.

W granicach planu nie zachodzą przesłanki wymagające przeprowadzenia procedury uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne.

4)**wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej**

W granicach planu znajduje się układ urbanistyczny Starego Miasta wpisany do rejestru zabytków, stanowisko archeologiczne oraz strefy ochrony konserwatorskiej „A”, „B” i „E”. Plan przewiduje ich ochronę zgodnie z przepisami odrębnymi.

5)**wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami**

Plan nie obejmuje obszarów zagrożonych powodzią, osuwisk ani terenów górniczych. Przewidziano wymogi zapewnienia dostępności oraz odpowiednich wskaźników parkingowych, w tym dla osób z niepełnosprawnościami.

6)**walory ekonomiczne przestrzeni**

Plan porządkuje strukturę funkcjonalną obszaru śródmiejskiego oraz terenów nadwodnych, zwiększając potencjał inwestycyjny terenów usługowych, rekreacyjnych i turystycznych. Wprowadzenie możliwości lokalizacji infrastruktury przy jeziorze Mały Jeziorak i pomostów nad Jeziorem Jeziorak sprzyja wykorzystaniu zasobów przestrzennych miasta, wspiera lokalny rozwój i turystykę.

7)**prawo własności**

Plan opracowano z poszanowaniem istniejących praw własności i zasad proporcjonalności. Ustalenia dotyczące nowej zabudowy nie naruszają nabytych uprawnień właścicieli.

8)**potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa**

W ramach uzgodnień projekt planu został przekazany do właściwych instytucji zgodnie z przepisami, jednak nie występują tu obszary wymagające szczególnych ustaleń.

W procedurze sporządzania projektu planu, w zakresie dotyczącym obronności i bezpieczeństwa państwa, wystąpiono o jego uzgodnienie między innymi do: Centralnego Wojskowego Centrum Rekrutacji, Oddziału Straży Granicznej oraz Agencji Bezpieczeństwa Wewnętrznego.

9)**potrzeby interesu publicznego**

Plan wyznacza tereny zieleni urządzonej i komunikacji pieszo-rowerowej, zwiększając dostępność i atrakcyjność przestrzeni publicznych.

10)**potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych**

Plan uwzględnia zasady rozbudowy i modernizacji sieci wodociągowej, kanalizacji sanitarnej i deszczowej, elektroenergetyki i telekomunikacji, z uwzględnieniem ekologicznych źródeł energii.

11)**zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej**

W ramach sporządzania projektu planu przeprowadzono pełną procedurę udziału społeczeństwa, zapewniając możliwość zapoznania się z projektem planu oraz wyrażenia stanowiska na etapie publicznego wyłożenia i konsultacji społecznych.

Na podstawie art. 8c i 8d oraz art. 17 pkt 9 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w związku z art. 67 ust. 3 pkt 4 ustawy nowelizującej z 7 lipca 2023 r., a także w powiązaniu z art. 54 ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku, projekt planu został wyłożony do publicznego wglądu w terminie od 28 maja 2025 r. do 18 czerwca 2025 r. w siedzibie Urzędu Miasta Iławy oraz w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Miasta Iławy.

W ramach udziału społeczeństwa zorganizowano dyskusję publiczną nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu, która odbyła się w dniu 13 czerwca 2025 r. w siedzibie Urzędu Miasta Iławy w godzinach 15:00–16:00.

Uwagi do projektu planu można było składać w terminie do dnia 2 lipca 2025 r. w formie pisemnej na adres Urzędu, ustnie do protokołu w siedzibie Urzędu oraz za pomocą środków komunikacji elektronicznej, w tym poczty elektronicznej oraz elektronicznej skrzynki podawczej ePUAP, z możliwością opatrywania uwag kwalifikowanym podpisem elektronicznym lub podpisem zaufanym.

Organem właściwym do rozpatrzenia uwag był Burmistrz Miasta Iławy. Proces konsultacji i udziału społeczeństwa prowadzony był w sposób zapewniający jawność i transparentność procedury planistycznej oraz zgodnie z aktualnym stanem prawnym.

12)**zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych**

Procedura planistyczna została przeprowadzona zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r. (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.) Równolegle prowadzona była strategiczna ocena oddziaływania na środowisko sporządzanego projektu planu na podstawie ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2023 r. poz. 1112 z późn. zm.).

13)**potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności**

Zaopatrzenie w wodę zapewnia sieć wodociągowa, z uwzględnieniem parametrów technicznych właściwych dla ochrony przeciwpożarowej.

W projekcie planu potrzeby zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody zapisano w przepisach dotyczących rozwoju infrastruktury technicznej w §13. W szczególności określono zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej.

II.**WYMAGANIA WYNIKAJĄCE Z ART. 1 UST. 3**

Przy ustaleniu przeznaczenia terenów oraz zasad zagospodarowania terenu i możliwości jego zabudowy, a także podczas określania parametrów technicznych i wskaźników urbanistycznych, wzięto pod uwagę interes publiczny i interesy osób prywatnych, a także prawo własności. Projekt planu jest zgodny ze wskazanymi kierunkami zagospodarowania przestrzennego Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Iława, w zakresie lokalizacji poszczególnych funkcji przy uwzględnieniu ograniczeń w zagospodarowaniu terenów, jakie wynikają z przepisów odrębnych z zakresu transportu kolejowego.

Projekt uwzględnia również walory krajobrazowe i przyrodnicze terenu, określając zasady kształtowania zabudowy w sposób harmonijny z otoczeniem.

III.**WYMAGANIA WYNIKAJĄCE Z ART. 1 UST. 4**

Teren objęty planem znajduje się w strukturze śródmiejskiej, w sąsiedztwie jezior Mały Jeziorak i Jeziorak. Planowane zagospodarowanie wpisuje się w wykształconą strukturę funkcjonalno-przestrzenną, umożliwiając dalszy rozwój rekreacyjno-turystyczny. Przewidziano rozwój komunikacji pieszo-rowerowej, powiązania z przestrzeniami publicznymi i zielenią, co wspiera zrównoważony transport i dostępność. Tereny są przygotowane do zabudowy pod względem infrastrukturalnym, a zmiany planu nie generują presji na nowe tereny niezabudowane.

IV.**ZGODNOŚĆ Z WYNIKAMI ANALIZY ZMIAN W ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM GMINY**

Rada Miejska w Iławie w dniu 21 czerwca 2021 r. przyjęła Uchwałę Nr XXXIV/384/21 w sprawie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Iławy oraz obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Ww. dokument dopuszcza, że w związku z dynamicznym rozwojem miasta Iławy dokumenty planistyczne mogą wymagać zmian częściowych oraz bieżących korekt wynikających z uwarunkowań faktycznych. Zmiany te wynikają głównie z potrzeb inwestycyjnych mieszkańców i inwestorów. Na bieżąco aktualizowane zapisy w miejscowym planie umożliwiają uporządkowany i kontrolowany rozwój miasta, jednocześnie kształtując ład przestrzenny oraz spójną politykę przestrzenną. W związku z powyższym, opracowanie zaleca sukcesywną zmianę dokumentów planistycznych z uwzględnieniem możliwości ekonomiczno-finansowych miasta, proporcjonalnie do bieżących potrzeb rozwojowych, mając na uwadze wnioski właścicieli o zmianę miejscowego planu oraz plany inwestycyjne miasta.

V.**WYMAGANIA DOTYCZĄCE UNIWERSALNEGO PROJEKTOWANIA**

W projekcie potrzebę dostosowania obiektów budowlanych i zagospodarowania terenu dla osób ze szczególnymi potrzebami zawarto w §7. Dodatkowo w §12 wyznaczono zasady oraz liczbę miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.

VI.**WPŁYW NA FINANSE PUBLICZNE**

Wejście w życie planu umożliwi realizację inwestycji związanych z zagospodarowaniem jeziora Mały Jeziorak oraz terenów przyległych, w tym budowę mól, pomostów, bulwarów, ścieżek pieszo-rowerowych i innych elementów infrastruktury rekreacyjno-turystycznej. Inwestycje te będą mogły być realizowane przy wykorzystaniu środków zewnętrznych, w tym funduszy krajowych i unijnych, co pozwoli na ograniczenie bezpośrednich wydatków z budżetu miasta oraz przyczyni się do rozwoju turystycznego i poprawy jakości przestrzeni publicznych.

Realizacja planu wpłynie również korzystnie na dochody budżetu miasta poprzez wpływy z tytułu opłaty planistycznej, związanej ze wzrostem wartości nieruchomości, oraz wzrost dochodów podatkowych wynikających z nowego zagospodarowania terenów i aktywizacji gospodarczej obszaru objętego planem.