

Projekt

z dnia 9 kwietnia 2026 r.

Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W IŁAWIE**

z dnia 2026 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentów miasta
Iławy**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.) w związku z art. 64 ust. 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.) oraz art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2025 r. poz. 1153 z późn. zm.) i Uchwały Nr VII/63/24 Rady Miejskiej w Iławie z dnia 30 września 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentów miasta Iławy, oraz po stwierdzeniu, że plan miejscowy nie narusza ustaleń zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Iława przyjętej Uchwałą Nr XXV/269/26 Rady Miejskiej w Iławie z dnia 30 marca 2026 r., Rada Miejska uchwała, co następuje:

§ 1. 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla fragmentów miasta Iławy w granicach określonych Uchwałą Nr VII/63/24 Rady Miejskiej w Iławie z dnia 30 września 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentów miasta Iławy, zwany dalej planem miejscowym.

2. Planem miejscowym objęto obszar o powierzchni ok. 1,67 ha.

§ 2. Plan miejscowy składa się z następujących elementów podlegających uchwaleniu i opublikowaniu:

- 1) części tekstowej planu miejscowego, stanowiącej treść niniejszej uchwały;
- 2) części graficznej planu miejscowego w skali 1:1000, stanowiącej załącznik nr 1 do niniejszej uchwały, będącej integralną częścią uchwały;
- 3) rozstrzygnięcia o sposobie realizacji zapisanych w planie miejscowym inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiącego załącznik nr 2 do uchwały;
- 4) danych przestrzennych w rozumieniu art. 3 pkt 1 ustawy z dnia 4 marca 2010 r. o infrastrukturze informacji przestrzennej (t.j. Dz. U. z 2025 r. poz. 242), stanowiących załącznik nr 3 do uchwały.

§ 3. 1. Ustala się następującą interpretację użytych pojęć:

- 1) dach płaski – dach o dowolnej liczbie połaci dachowych o kącie nachylenia mniejszym lub równym 12°;
- 2) nieprzekraczalna linia zabudowy – linia wyznaczona w części graficznej planu miejscowego, poza którą nie może wykroczać żaden element budynku, z zachowaniem przepisów odrębnych linię tę mogą przekraczać:
 - a) schody,
 - b) podjazdy dla osób ze szczególnymi potrzebami,
 - c) na nie więcej niż 1,5 m elementy budynku takie jak: wykusze, nadwieszania, balkony, zadaszenia nad wejściem.

2. Pojęcia i określenia użyte w planie miejscowym, a niezdefiniowane w ust. 1, należy rozumieć zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, w szczególności ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, a w przypadku ich braku zgodnie z ich ogólnym rozumieniem słownikowym.

§ 4. 1. Część graficzna planu miejscowego zawiera następujące elementy będące ustaleniami planu miejscowego:

- 1) granica obszaru objętego planem miejscowym;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 4) wymiar podany w metrach;
- 5) określenie przeznaczenia terenu zgodnie z §5.

2. Część graficzna planu miejscowego zawiera następujący element informacyjny niebędący ustaleniem planu miejscowego: opis kategorii i numeru ewidencyjnego drogi.

§ 5. Ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) teren usług, oznaczony symbolem **U**;
- 2) teren usług sportu i rekreacji lub usług kultury i rozrywki, oznaczony symbolem **US-UK**.

§ 6. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) dopuszcza się sytuowanie budynków na działce budowlanej w odległości nie mniejszej niż 1,5 m od tej granicy lub bezpośrednio przy tej granicy, z zachowaniem przepisów odrębnych, przepisów szczegółowych planu miejscowego oraz nieprzekraczalnych linii zabudowy określonych w części graficznej planu miejscowego;
- 2) w granicach obszaru objętego planem miejscowym nie występują elementy zagospodarowania przestrzennego wymagające ochrony lub rewaloryzacji w rozumieniu przepisów o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 3) pozostałe zasady kształtowania ładu przestrzennego określone są ustaleniami zasad kształtowania zabudowy zawartymi w §19 i §20.

§ 7. Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) zakazuje się realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, o których mowa w przepisach odrębnych;
- 2) zakazuje się realizacji zakładów o zwiększonym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej oraz zakładów o dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, o których mowa w przepisach odrębnych;
- 3) wszelka działalność prowadzona na obszarze objętym planem miejscowym, nie może spowodować przekroczenia dopuszczalnych standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych;
- 4) projektowane użytkowanie i zagospodarowanie terenu nie może stanowić źródła zanieczyszczeń dla środowiska wodno-gruntowego;
- 5) obszar objęty planem miejscowym zlokalizowany jest poza granicami prawnych form ochrony przyrody;
- 6) przy realizacji ustaleń planu miejscowego należy uwzględnić wymogi dotyczące ochrony gatunkowej roślin, zwierząt i grzybów i ich siedlisk, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 8. Ustalenia dotyczące zasad kształtowania krajobrazu określono w ustaleniach szczegółowych zawartych w §19 i §20.

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

- 1) na obszarze objętym planem miejscowym nie występują obiekty ani obszary zabytkowe;

- 2) w zakresie ochrony krajobrazu kulturowego ustala się nakaz kształtowania nowej zabudowy zgodnie ze wskaźnikami kształtowania zabudowy określonymi w ustaleniach szczegółowych zawartych w §19 i §20.

§ 10. Ustalenia dotyczące wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) do przestrzeni publicznych zalicza się teren oznaczony symbolem 1US-UK;
- 2) ustalenia dotyczące wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych zawarto poprzez ustalenie szczegółowych zasad dla terenu oznaczonego symbolem 1US-UK;
- 3) nakazuje się dostosowanie budynków i zagospodarowania terenów do potrzeb osób ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w przepisach odrębnych.

§ 11. Granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym stanowią granice terenu oznaczonego symbolem 1US-UK.

§ 12. Ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu określono w ustaleniach szczegółowych zawartych w §19 i §20.

§ 13. 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 planie zagospodarowania przestrzennego województwa:

- 1) obszar objęty planem miejscowym zlokalizowany jest poza granicami prawnych form ochrony przyrody;
- 2) na obszarze objętym planem miejscowym nie występują tereny górnicze, obszary szczególnego zagrożenia powodzią ani obszary osuwania się mas ziemnych;
- 3) obszar objęty planem miejscowym zlokalizowany jest w całości w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 210 Ilawa – obowiązują przepisy odrębne;
- 4) obszar objęty planem miejscowym położony jest w granicach krajobrazu oznaczonego w audycie krajobrazowym jako krajobraz miejski o kodzie i podtypie 28-314.93-26 (9a);
- 5) w audycie krajobrazowym oraz w planie zagospodarowania przestrzennego województwa w stosunku do obszaru objętego planem miejscowym nie wskazano krajobrazów priorytetowych.

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

- 1) w planie miejscowym nie wyznacza się obszarów do objęcia scalaniem i podziałem nieruchomości;
- 2) w przypadku wszczęcia procedury scalania i podziału nieruchomości na podstawie ustawy o gospodarce nieruchomościami, ustala się następujące zasady dla terenu oznaczonego symbolem 1US-UK:
 - a) minimalna powierzchnia działki: 800 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki: 20,0 m,
 - c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: 90° z dopuszczeniem tolerancji ± 30°.

§ 15. Nie ustala się szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy.

§ 16. Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) na obszarze objętym planem miejscowym dopuszcza się rozbudowę, budowę, przebudowę i remont sieci infrastruktury technicznej i związanych z nimi obiektów budowlanych i urządzeń, obsługujących tereny objęte planem miejscowym w zakresie ustalonego w nim przeznaczenia terenu w sposób niekolidujący z tym przeznaczeniem oraz nie generującym nowego przeznaczenia terenu w związku z realizacją tejszej infrastruktury, z zachowaniem ustaleń planu miejscowego oraz przepisów odrębnych;
- 2) sieci infrastruktury technicznej i związanych z nimi obiektów budowlanych i urządzeń, o których mowa w pkt 1, należy lokalizować pomiędzy liniami rozgraniczającymi tereny a wyznaczonymi w części graficznej planu miejscowego nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, a w przypadku braku możliwości technicznych również na całym obszarze objętym planem miejscowym;

- 3) zasady określone w pkt 2 nie dotyczą przyłączy oraz elementów bezpośrednio związanych z funkcjonowaniem obiektów budowlanych na działce budowlanej, które można lokalizować na działkach budowlanych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:
 - a) zaopatrzenie w wodę do celów bytowych i przeciwpożarowych: z sieci wodociągowej zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) odprowadzenie ścieków: do sieci kanalizacji sanitarnej,
 - c) zagospodarowanie wód opadowych: zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - d) zaopatrzenie w energię elektryczną: z sieci elektroenergetycznej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - e) obsługa telekomunikacyjna: poprzez kablową sieć telekomunikacyjną oraz rozwój łączności bezprzewodowej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - f) zaopatrzenie w ciepło:
 - z sieci ciepłowniczej;
 - ze źródeł indywidualnych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- g) zaopatrzenie w gaz: z sieci gazowej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) ochrona przeciwpożarowa: zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;
- 6) w zakresie gospodarowania odpadami obowiązują przepisy odrębne oraz zasady zawarte w Regulaminie utrzymania czystości i porządku na terenie miasta Hawy;
- 7) dostępność komunikacyjna terenu zgodnie z ustaleniami szczegółowymi zawartymi w §19 i §20;
- 8) minimalna liczba i sposób realizacji miejsc do parkowania, w tym miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową: na terenie oznaczonym symbolem 1US-UK należy zapewnić: minimum 50 miejsc do parkowania, w tym minimum 5 miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.

§ 17. Na obszarze objętym planem miejscowym nie występują tereny, dla których jest potrzeba określenia sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§ 18. Stawkę procentową opłaty, o której mowa w art. 36 ust 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, określa się w wysokości 1% dla wszystkich terenów w granicach obszaru objętego planem miejscowym.

§ 19. Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego symbolem 1U (ok. 0,03 ha):

- 1) przeznaczenie: teren usług;
- 2) przeznaczenie wykluczane:
 - a) teren usług handlu wielkopowierzchniowego,
 - b) teren usług rzemieślniczych;
- 3) zasady kształtowania zabudowy:
 - a) maksymalna wysokość zabudowy: 11,0 m,
 - b) geometria dachów: dachy płaskie, jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 45°;
- 4) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) nadziemna intensywność zabudowy: od 0,01 do 0,8,
 - b) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 50%,
 - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 10%;

5) dostępność komunikacyjna: z drogi krajowej zlokalizowanej poza granicami obszaru objętego planem miejscowym na zasadach określonych w przepisach odrębnych poprzez teren oznaczony symbolem 1US-UK.

§ 20. Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego symbolem 1US-UK (ok. 1,64 ha):

- 1) przeznaczenie: teren usług sportu i rekreacji lub usług kultury i rozrywki;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) teren komunikacji drogowej wewnętrznej,
 - b) teren komunikacji pieszo-rowerowej;
- 3) na terenie dopuszcza się wyłącznie realizację zgodnych z przeznaczeniem oraz przeznaczeniem uzupełniającym, inwestycji stanowiących cele publiczne w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 4) zasady kształtowania zabudowy:
 - a) maksymalna wysokość zabudowy: 18,0 m,
 - b) geometria dachów: dachy płaskie, jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 45°;
- 5) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) nieprzekraczalna linia zabudowy: zgodnie z częścią graficzną planu miejscowego,
 - b) nadziemna intensywność zabudowy: od 0,01 do 3,0,
 - c) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 70%,
 - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 10%,
 - e) miejsca do parkowania zgodnie z §16 pkt 8;
- 6) dostępność komunikacyjna: z drogi krajowej zlokalizowanej poza granicami obszaru objętego planem miejscowym na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

§ 21. W granicach obszaru objętego planem miejscowym traci moc: Uchwała Nr LIII/466/18 Rady Miejskiej w Iławie z dnia 23 kwietnia 2018 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Iławy (Dz. Urz. Woj. Warmińsko-Mazurskiego z 15 czerwca 2018 r., poz. 2746).

§ 22. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Iławy.

§ 23. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko-Mazurskiego.

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

Przewodnicząca Rady
Miejskiej w Iławie

Aneta Rychlik

II ZASTĘPCĄ BURMISTRZA

Krzysztof Portjanko

Aleksandra Kosińska

(DD - 1261)

BURMISTRZ
MIASTA IŁAWY

Dawid Kojaczewski

Załącznik nr 2 do uchwały nr

Rady Miejskiej w Łławie

z dnia.....2026 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie miejscowym inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych

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.) Rada Miejska w Łławie rozstrzyga, co następuje:

Zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2025 r. poz. 1153 z późn. zm.) zadania własne gminy, będą realizowane i finansowane, w całości lub części, ze środków budżetu gminy oraz źródeł zewnętrznych w oparciu o obowiązujące przepisy i zawarte umowy.

Załącznik nr 3 do uchwały Nr

Rady Miejskiej w Iławie

z dnia 2026 r.

Zalacznik3.gml

Dane przestrzenne w rozumieniu art. 3 pkt 1 ustawy z dnia 4 marca 2010 r. o infrastrukturze informacji przestrzennej (t.j. Dz. U. z 2025 r. poz. 242)

Burmistrz Miasta Iławy na podstawie art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.) przygotował dane przestrzenne dla miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentów miasta Iławy, które stanowią załącznik w postaci cyfrowej do uchwały.

UZASADNIENIE
do Uchwały Nr ...
Rady Miejskiej w Iławie
z dnia ... r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentów miasta Iławy

1 PODSTAWA PRAWNA

Art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym tj.:
Wójt, burmistrz albo prezydent miasta sporządza projekt planu miejscowego, zawierający część tekstową i graficzną, zgodnie z zapisami studium oraz z przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszaru objętego planem, wraz z uzasadnieniem. W uzasadnieniu przedstawia się w szczególności:

- 1) sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4;*
- 2) zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, wraz datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2 oraz sposób uwzględnienie uniwersalnego projektowania;*
- 3) wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.*

Zgodnie z ustawą 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.) - przepisy art. 15 ust. 1 stosuje się w brzmieniu dotychczasowym do dnia wejścia w życie planu ogólnego gminy w danej gminie. W gminie nie uchwalono dotąd planu ogólnego.

2 WSTĘP

Uzasadnienie dotyczy rozwiązań przyjętych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla fragmentów miasta Iławy. Procedurę wszczęto na podstawie Uchwały Nr VII/63/24 Rady Miejskiej w Iławie z dnia 30 września 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentów miasta Iławy.

Planem miejscowym objęto obszar o powierzchni ok. 1,67 ha położony w powiecie iławskim, w gminie Iława, w obrębie Iława 11. Obszar zlokalizowany jest pomiędzy ul. Niepodległości a Bulwarem im. Jana Pawła II. Występują na nim obiekty użyteczności publicznej takie, jak Amfiteatr Miejski im. Louisa Armstronga, Hala Sportowo – Widowiskowa, restauracja oraz parkingi. W jego sąsiedztwie występuje zabudowa usługowa oraz sportowo-rekreacyjna. W pobliżu południowej granicy obszaru znajduje się jezioro Mały Jeziorak. Obszar ma dostęp do sieci elektroenergetycznej, wodociągowej, kanalizacyjnej, gazowej, ciepłowniczej oraz telekomunikacyjnej.

W granicach obszaru objętego procedowanym planem miejscowym (do czasu uchwalenia) obowiązuje plan miejscowy przyjęty Uchwałą Nr LIII/466/18 Rady Miejskiej w Iławie z dnia 23 kwietnia 2018 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Iławy (Dz. Urz. Woj. Warmińsko-Mazurskiego z 15 czerwca 2018 r., poz. 2746). Obowiązujący plan miejscowy przeznaczają obszar pod teren usług publicznych (A-Up6), teren parkingów (A-KP3), teren zieleni urządzonej (A-ZP9), a także w niewielkim stopniu pod teren usług nieuciążliwych (A-U2), teren usług publicznych – oświaty i wychowania (A-Uo2) oraz teren dróg publicznych klasy głównej ruchu przyspieszonego (A-KDGP-1).

Uchwalenie planu miejscowego ma na celu stworzenie podstaw formalnych i prawnych do podejmowania i realizacji działań inwestycyjnych w tym rejonie miasta, ustalenie zasad inwestowania, w sposób wykluczający konflikty funkcjonalne, przestrzenne i komunikacyjne, uwzględnienie zadań publicznych, a w szczególności wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, a także dostosowanie ustaleń obowiązującego planu miejscowego do aktualnych potrzeb.

Plan miejscowy ustala następujące przeznaczenia:

- 1) teren usług, oznaczony symbolem U;
- 2) teren usług sportu i rekreacji lub usług kultury i rozrywki, oznaczony symbolem US-UK.

Uchwałą Nr XII/133/25 Rady Miejskiej w Iławie z dnia 24 lutego 2025 r. w sprawie przystąpienia do opracowania zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Iławy - przystąpiono do opracowania zmiany Studium. Jednocześnie z procedurą planu miejscowego trwała procedura zmiany Studium mająca na celu wprowadzenie do polityki przestrzennej kierunku Up1 – tereny zabudowy usług publicznych, w granicach odpowiadających granicom terenu oznaczonego symbolem 1US-UK w przedmiotowym planie miejscowym. Zmianę Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Iława przyjęto Uchwałą Nr XXV/269/26 Rady Miejskiej w Iławie z dnia 30 marca 2026 r.

W granicach terenu oznaczonego symbolem 1US-UK dopuszczono wyłącznie realizację zgodnych z przeznaczeniem oraz przeznaczeniem uzupełniającym, inwestycji stanowiących cele publiczne w rozumieniu przepisów odrębnych. W granicach terenu planowana jest inwestycja celu publicznego określona w Art. 6 pkt 6 Ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1145 z późn. zm.): „budowa i utrzymywanie pomieszczeń dla (...) samorządowych instytucji kultury w rozumieniu przepisów o organizowaniu i prowadzeniu działalności kulturalnej, a także publicznych: obiektów ochrony zdrowia, przedszkoli, domów opieki społecznej, placówek opiekuńczo-wychowawczych, obiektów sportowych”.

Plan miejscowy, ze względu na powierzchnię obszaru opracowania oraz rodzaj ustalonego przeznaczenia, nie stwarza ram dla realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko. Powyższe potwierdza analiza, której poddano zapisy projektowanego planu w kontekście przepisów art. 46 Ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (t. j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1112 z późn. zm.) oraz Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (t. j. Dz. U. poz. 1839 z późn. zm.). Zgodnie z § 3 ust. 1 pkt 57 lit. a ww. Rozporządzenia do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko zalicza się zabudowę usługową objętą ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, jeżeli powierzchnia zabudowy osiąga co najmniej:

- 2 ha na obszarach objętych formami ochrony przyrody (...),
- **4 ha na obszarach innych niż wymienione w tiret pierwsze.**

W odniesieniu do sporządzanego planu miejscowego należy wskazać że:

- powierzchnia obszaru objętego planem miejscowym wynosi ok. 1,67 ha,
- pod teren usług przeznaczono cały obszar objęty planem miejscowym, a zatem powierzchnia ta pozostaje istotnie poniżej progu 4 ha określonych w § 3 ust. 1 pkt 57 lit. a ww. rozporządzenia.

Ponadto, w ustaleniach planu miejscowego w §7 pkt 1 ustalono zakaz realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (zawsze i potencjalnie), co uniemożliwi nawet częściową realizację ww. przedsięwzięć na obszarze objętym planem miejscowym. W związku z przeprowadzoną analizą oraz ustalonym ww. zakazem, nie przystąpiono do przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko.

Dla terenu oznaczonego symbolem 1U nie wyznaczono linii zabudowy z uwagi na fakt, iż teren nie ma dostępu do drogi publicznej oraz znajduje się w centralnej części obszaru objętego planem miejscowym. W ramach przeznaczenia terenu, które ustalono na pozostałej części obszaru wyznaczono przeznaczenie uzupełniające – teren komunikacji drogowej wewnętrznej oraz teren komunikacji pieszo-rowerowej.

Dla terenu oznaczonego symbolem 1U nie ustalono minimalnej liczby i sposobu realizacji miejsc do parkowania, w tym liczby miejsc dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, ponieważ niewielka powierzchnia przedmiotowego terenu oraz znaczna intensywność zabudowy na nim występująca wyklucza możliwość wyznaczenia takich miejsc. W granicach terenu funkcjonuje istniejąca restauracja, a miejsca do parkowania realizowane są w ramach ogólnodostępnym miejsc do parkowania w mieście.

Biorąc pod uwagę powyższe, a także uwarunkowania lokalne i potrzeby rozwojowe miasta, na wskazanych obszarach powstanie harmonijna i uporządkowana zabudowa, dla której ustalenia planu miejscowego określą parametry zabudowy i wyznaczą nieprzekraczalną linię zabudowy. Plan miejscowy umożliwi realizację celu publicznego, przy uwzględnieniu wymogów kształtowania ładu przestrzennego i ochrony środowiska.

3 SPOSÓB REALIZACJI WYMOGÓW WYNIKAJĄCYCH Z ART. 1 UST. 2-4 USTAWY O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM

3.1 Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury

Plan miejscowy w §6 zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego. W §19 i §20 przedmiotowego planu miejscowego znajdują się ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych symbolem 1U i 1US-KS.

3.2 Potrzeby zrównoważonego rozwoju

Przeznaczenie terenu pod usługi oraz usługi sportu i rekreacji lub kultury i rozrywki wpisuje się w potrzeby zrównoważonego rozwoju.

3.3 Walory architektoniczne i krajobrazowe

Plan miejscowy w §6 zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego. §7 zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu. Zasady kształtowania krajobrazu terenu zawarto w ustaleniach szczegółowych.

W §14 wskazano ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości. Dla terenu oznaczonego symbolem 1U odstąpiono od wyznaczenia ustaleń dotyczących szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości, z uwagi na niewielką powierzchnię przedmiotowego terenu oraz jego znaczną intensywność istniejącej zabudowy, stanowiącą obszar jednej inwestycji.

W §19 i §20 znajdują się ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych symbolami 1U i 1US-UK.

3.4 Wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami, ochrony gruntów rolnych i leśnych, ochrony złóż kopalin oraz zmniejszania podatności na zmiany klimatu

Plan miejscowy w §7 zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu. Obszar objęty planem miejscowym zlokalizowany jest poza granicami prawnych form ochrony przyrody, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, złóż kopalin oraz obszarów osuwania się mas ziemnych.

Obszar objęty planem miejscowym zlokalizowany jest w całości w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 210 Ilawa – obowiązują przepisy odrębne.

Na obszarze nie występują grunty leśne objęte ochroną na podstawie przepisów ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych.

Granice planu miejscowego objęty został obszar zlokalizowany na terenie gminy miejskiej. Głównym celem sporządzenia planu miejscowego jest stworzenie podstaw formalnych i prawnych do podejmowania i realizacji działań inwestycyjnych w tym rejonie miasta, ustalenie zasad inwestowania, w sposób wykluczający konflikty funkcjonalne, przestrzenne i komunikacyjne, uwzględnienie zadań publicznych, a w szczególności wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, a także dostosowanie ustaleń obowiązującego planu miejscowego do aktualnych potrzeb. Szczegółowe zasady prowadzenia działań na rzecz ochrony klimatu oraz działań adaptacyjnych do zmian klimatu, zmniejszających podatności regionu na zmiany klimatu, zostaną przedstawione w planie zagospodarowania przestrzennego województwa.

3.5 Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

Ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej określono w §9 uchwały. Na obszarze objętym planem miejscowym nie występują obiekty ani obszary objęte formami ochrony zabytków.

3.6 Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1411 z późn. zm.)

Projekt planu miejscowego został zaopiniowany i uzgodniony przez instytucje wykonujące zadania z zakresu ochrony zdrowia, bezpieczeństwa ludzi i mienia, takie jak: Państwowy Wojewódzki Inspektor Sanitarny, właściwy organ wojskowy, ochrony granic oraz bezpieczeństwa państwa (Agencja Bezpieczeństwa Wewnętrznego, Centralne Wojskowe Centrum Rekrutacji, Straż Graniczna).

W granicach obszaru objętego planem miejscowym nie występują tereny górnicze, obszary szczególnego zagrożenia powodzią ani obszary osuwania się mas ziemnych.

W §10 wskazano, że do przestrzeni publicznych zalicza się teren oznaczony symbolem 1US-UK. Dla terenu oznaczonego symbolem 1US-UK w §20 pkt 3 wskazano, że na przedmiotowym terenie „dopuszcza się wyłącznie realizację zgodnych z przeznaczeniem oraz przeznaczeniem uzupełniającym, inwestycji stanowiących cele publiczne w rozumieniu przepisów odrębnych”, co szerzej przedstawiono w pkt 2 Uzasadnienia.

W §16 uchwały określono minimalną liczbę i sposób realizacji miejsc do parkowania, w tym liczbę miejsc dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową. Nie ustalono minimalnej liczby i sposobu realizacji miejsc do parkowania, w tym liczby miejsc dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową dla terenu oznaczonego symbolem 1U. Wyjaśnienie przedstawiono w pkt 2 Uzasadnienia.

3.7 Walory ekonomiczne przestrzeni

Plan miejscowy został opracowany zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wraz z przepisami wykonawczymi, dlatego jego treść nie odnosi się bezpośrednio do walorów ekonomicznych terenu, dla którego jest sporządzany. W ustaleniach szczegółowych przedmiotowego projektu ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu mają na uwadze optymalne wykorzystanie walorów ekonomicznych przestrzeni.

3.8 Prawo własności

Ustalenia planu miejscowego oraz sposób wyznaczenia terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi określono mając na uwadze poszanowanie prawa własności terenów. Teren oznaczony symbolem 1U stanowi własność osób fizycznych, natomiast teren oznaczony symbolem 1US-UK stanowi własność Gminy Miejskiej Ława oraz spółki jednostki samorządu terytorialnego.

3.9 Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa

Zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, projekt planu miejscowego podlega uzgadnianiu z organami wojskowymi oraz odpowiedzialnymi za ochronę granic i bezpieczeństwo Państwa. Projekt uzgodniono z następującymi organami: Agencją Bezpieczeństwa Wewnętrznego, Centralnym Wojskowym Centrum Rekrutacji, Strażą Graniczną.

3.10 Potrzeby interesu publicznego

Ustalenia planu miejscowego uwzględniają istniejące i planowane sieci i urządzenia infrastruktury technicznej. W §10 wskazano, że do przestrzeni publicznych zalicza się teren oznaczony symbolem 1US-UK. Dla terenu oznaczonego symbolem 1US-UK w §20 pkt 3 wskazano, że na przedmiotowym terenie „dopuszcza się wyłącznie realizację zgodnych z przeznaczeniem oraz przeznaczeniem uzupełniającym, inwestycji stanowiących cele publiczne w rozumieniu przepisów odrębnych”. Zagadnienie szerzej opisano w pkt 2 Uzasadnienia.

3.11 Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych

Projekt planu miejscowego w §16 zawiera ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej. W zakresie telekomunikacji ustalono obsługę poprzez kablową sieć telekomunikacyjną oraz rozwój łączności bezprzewodowej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

3.12 Zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad sporządzaniem aktów planowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej

Zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych

Burmistrz na każdym etapie procedury planistycznej dotyczącej miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zapewniał jawność i przejrzystość ww. procedury. W szczególności dotyczyło to etapów związanych z udziałem społeczeństwa.

Burmistrz obwieścił o podjęciu Uchwały Nr VII/63/24 Rady Miejskiej w Hławie z dnia 30 września 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentów miasta Hławy. Poinformował o możliwości składania wniosków do planu miejscowego, miejscu składania wniosków, informacjach, jakie zawierać powinny wnioski oraz terminie, w jakim można je składać. W wyznaczonym terminie nie wpłynęły żadne wnioski mieszkańców.

Po uzyskaniu wymaganych opinii i uzgodnień, Burmistrz ogłosił o rozpoczęciu konsultacji społecznych projektu planu miejscowego. Konsultacje społeczne odbyły się w terminie od 26 stycznia 2026 r. do 23 lutego 2026 r. i objęły:

- 1) zbieranie uwag do projektu planu miejscowego;
- 2) ankietę, która dostępna była na stronie internetowej Biuletynu Informacji Publicznej Urzędu Miasta Hławy: <https://bip.umilawa.pl/> (zakładka: Prawo lokalne > Zagospodarowanie przestrzenne miasta > Dokumenty w opracowaniu);
- 3) spotkanie otwarte, które odbyło się dnia 9 lutego 2026 r. o godz. 16:15 w siedzibie Urzędu Miasta Hławy, ul. Niepodległości 13, 14-200 Hława, w pokoju nr 215.

Z czynności przeprowadzonych w ramach konsultacji społecznych sporządzono raport. W spotkaniu otwartym przeprowadzonym w siedzibie Urzędu uczestniczyło dwóch interesariuszy. Osoby przybyłe na spotkanie otwarte poruszały tematy niezwiązane z konsultowanym projektem planu miejscowego. Na ankietę nikt nie odpowiedział. Do projektu planu miejscowego nie złożono uwag.

Ogłoszenia o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego oraz o konsultacjach społecznych były publikowane na stronie internetowej gminy: <https://miastoilawa.pl> oraz na stronie Biuletynu Informacji Publicznej Urzędu Miasta Hławy, ukazywały się w prasie oraz były wywieszane na tablicy ogłoszeń.

3.13 Zapewnienie odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności

Plan miejscowy zawiera ustalenia w zakresie zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celu zaopatrzenia ludności. W §16 ustalono zaopatrzenia w wodę do celów bytowych i przeciwpożarowych poprzez zaopatrzenie z sieci wodociągowej.

3.14 Potrzeby zapobiegania poważnym awariom i ograniczania ich skutków dla zdrowia ludzkiego i środowiska

Plan miejscowy nie dotyczy zakładów o dużym lub zwiększonym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej.

3.15 Potrzeby związane z kształtowaniem rolniczej przestrzeni produkcyjnej i rozwoju produkcji rolniczej

Plan miejscowy nie dotyczy rolniczej przestrzeni produkcyjnej ani produkcji rolniczej.

4 USTALAJĄC PRZEZNACZENIE TERENU LUB OKREŚLAJĄC POTENCJALNY SPOSÓB ZAGOSPODAROWANIA I KORZYSTANIA Z TERENU, ORGAN WAŻY INTERES PUBLICZNY I INTERESY PRYWATNE, W TYM ZGŁASZANE W POSTACI WNIOSKÓW I UWAG, ZMIERZAJĄCE DO OCHRONY ISTNIEJĄCEGO STANU ZAGOSPODAROWANIA TERENU, JAK I ZMIAN W ZAKRESIE JEGO ZAGOSPODAROWANIA, A TAKŻE ANALIZY EKONOMICZNE, ŚRODOWISKOWE I SPOŁECZNE

Plan miejscowy został zainicjowany po uwzględnieniu przez Burmistrza rekomendacji wynikających z Analizy zasadności przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Burmistrz po ogłoszeniu, że przystąpiono do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie otrzymał wniosków od osób prywatnych.

Zagadnienie dotyczące przeprowadzenia konsultacji społecznych omówiono szczegółowo w pkt 3.12 przedmiotowego opracowania.

W toku procedury ustalono, że procedowany plan miejscowy nie wyznacza ram dla późniejszej realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (w myśl art. 46 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1112 z późn. zm.). W związku z powyższym, nie sporządzano prognozy oddziaływania na środowisko.

5 W PRZYPADKU SYTUOWANIA NOWEJ ZABUDOWY, UWZGLĘDNIENIE WYMAGAŃ ŁADU PRZESTRZENNEGO, EFEKTYWNEGO GOSPODAROWANIA PRZESTRZENIĄ ORAZ WALORÓW EKONOMICZNYCH PRZESTRZENI NASTĘPUJE POPRZEZ:

- 1) kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego;
- 2) lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu;
- 3) zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów;
- 4) dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy:
 - a) na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w granicach jednostki osadniczej w rozumieniu art. 2 pkt 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 2003 r. o urzędowych nazwach miejscowości i obiektów fizjograficznych (t. j. Dz. U. z 2019 r. poz. 1443), w szczególności poprzez uzupełnianie istniejącej zabudowy,
 - b) na terenach położonych na obszarach innych niż wymienione w lit. a, wyłącznie w sytuacji braku dostatecznej ilości terenów przeznaczonych pod dany rodzaj zabudowy położonych na obszarach, o których mowa w lit. a; przy czym w pierwszej kolejności na obszarach w najwyższym stopniu przygotowanych do zabudowy, przez co rozumie się obszary charakteryzujące się najlepszym dostępem do sieci komunikacyjnej oraz najlepszym stopniem wyposażenia w sieci wodociągowe, kanalizacyjne, elektroenergetyczne, gazowe, ciepłownicze oraz sieci i urządzenia telekomunikacyjne, adekwatnych dla nowej, planowanej zabudowy.

Obszar objęty planem miejscowym stanowi teren o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, występują na nim na nim obiekty użyteczności publicznej takie, jak Amfiteatr Miejski im. Louisa Armstronga, Hala Sportowo - Widowiskowa oraz parkingi. Obszar znajduje się w pobliżu drogi krajowej nr 16, która komunikuje miejscowość m. in. Grudziądzem, Ostródą i Olsztynem. W granicach obszaru zapewnione są rozwiązania przestrzenne ułatwiające przemieszczanie się pieszych i rowerzystów. Obszar jest w pełni uzbrojony, ma dostęp do sieci elektroenergetycznej, wodociągowej, kanalizacyjnej, gazowej, ciepłowniczej oraz telekomunikacyjnej.

Plan miejscowy nie przeznaczają nowych terenów pod zabudowę mieszkaniową.

6 ZGODNOŚĆ Z WYNIKAMI ANALIZY, O KTÓREJ MOWA W ART. 32 UST. 1, WRAZ Z DATĄ UCHWAŁY RADY GMINY, O KTÓREJ MOWA W ART. 32 UST. 2 ORAZ SPOSÓB UWZGLĘDNIENIA UNIWERSALNEGO PROJEKTOWANIA

Rada Miejska w Iławie podjęła Uchwałę Nr XXXIV/384/21 z dnia 21 czerwca 2021 r. w sprawie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Iławy oraz obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Załącznikiem do Uchwały jest opracowanie pt. „Analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym miasta Iławy za lata 2017-2020”.

Na obszarze obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, przyjęty Uchwałą Nr LIII/466/18 Rady Miejskiej w Iławie z dnia 23 kwietnia 2018 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Iławy (Dz. Urz. Woj. Warmińsko-Mazurskiego z 15 czerwca 2018 r., poz. 2746). Zgodnie z przedmiotową Analizą, w rozdziale 3.1.3. wskazano, że ww. plan miejscowy *został sporządzony z szeregiem błędów merytorycznych jednak nie stojących w kolizji z przepisami odrębnymi oraz, że wpływ tych błędnych założeń lub braku konkretnych zapisów w planie będzie mógł skutkować w przyszłości trudnościami inwestycyjnymi lub problemami w interpretacji dokumentu przez organy administracji architektoniczno – budowlanej.*

W uchwale przyjmującej Analizę uznano za *aktualny miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Iławy, uchwalony Uchwałą Nr LIII/466/18 Rady Miejskiej w Iławie z dnia 23 kwietnia 2018 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Iławy.*

Ww. plan miejscowy uchwalono uchwałą z 2018 r. Biorąc pod uwagę uwarunkowania lokalne i potrzeby rozwojowe miejscowości, na wskazanych obszarach powstanie harmonijna i uporządkowana zabudowa, dla której ustalenia planu miejscowego określą parametry zabudowy i wyznaczą nieprzekraczalną linię zabudowy. Plan miejscowy umożliwi realizację celu publicznego, przy uwzględnieniu wymogów kształtowania ładu przestrzennego i ochrony środowiska.

W zakresie sposobu uwzględnienia uniwersalnego projektowania w §16 uchwały określono minimalną liczbę i sposób realizacji miejsc do parkowania, w tym liczbę miejsc dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową. Nie ustalono minimalnej liczby i sposobu realizacji miejsc do parkowania, w tym liczby miejsc dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową dla terenu oznaczonego symbolem U. Wyjaśnienie przedstawiono w pkt 2 niniejszego opracowania.

7 WPŁYW NA FINANSE PUBLICZNE, W TYM BUDŻET GMINY

W związku z tym, że znaczna część obszaru objętego planem miejscowym stanowi własność Gminy Miejskiej Iława, uchwalenie planu miejscowego nie wpłynie w znaczący sposób na zwiększenie wpływów z tytułu naliczenia opłaty planistycznej, dochodów z tytułu podatku od nieruchomości, budynków, gruntów i budowli.

