

Biuro Rady Miejskiej

WPLYNĘŁO

Data 29.06.2025 r.

Podpis

Projekt

z dnia 26 czerwca 2025 r.

Zatwierdzony przez .....

Biuro Rady Miejskiej

WPLYNĘŁO

Data 02.07.2025 r.

Podpis

**UCHWAŁA NR  
RADY MIEJSKIEJ W ŁAWIE**

z dnia ..... 2025 r.

uzupełniłem o podpis  
miejscowego

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

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 (t.j. 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 Ławie z dnia 30 maja 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentów miasta Ławy, Rada Miejska w Ławie stwierdzając, że niniejszy plan nie narusza ustaleń Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Ławy uchwala, co następuje:

**Rozdział 1.  
USTALENIA WSTĘPNE**

**§ 1. 1.** Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla fragmentów miasta Ławy, 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 Ławy;
- 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, dojazdów 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 przyłączy infrastruktury technicznej, dojeżdża i dojeżdża;
- 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 wchodzi 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 m<sup>2</sup>;
- 2) minimalna szerokość frontów działek – 20 m;
- 3) kąty położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego 90° z tolerancją  $\pm 10^\circ$  oraz 180° z tolerancją  $\pm 10^\circ$ .

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-literowymi **1U, 1UT** łącznie minimum 2 miejsca do parkowania na każde rozpoczęte 100 m<sup>2</sup> 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**;
- 5) 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 30° do 45°;
    - dopuszcza się realizację dachów płaskich;
    - dla budynków zabudowy gospodarczo – garażowej dopuszcza się dachy o kącie nachylenia połaci od 20° do 45°;
    - 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;
    - kolorystyka 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 ślipów 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 10° do 45°;
  - 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;
  - kolorystyka 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 zgodnie 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, urządzenie 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 30° do 45°;
  - 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 30° do 45°;
    - 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;
    - kolorystyka 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.

II ZASTĘPCA BURMISTRZA

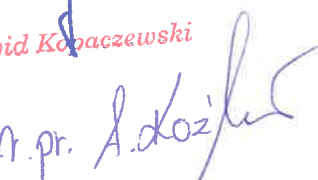
Krzysztof Portjanko

INSPEKTOR

mgr inż.  Id: 25260B60-51EC-403C-8C71-F191E618BE32. Projekt

BURMISTRZ  
MIASTA IŁAWY

Dawid Kopaczewski

n.pr. 

## 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 Ławy 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.

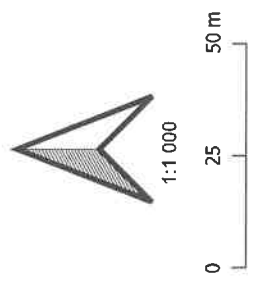
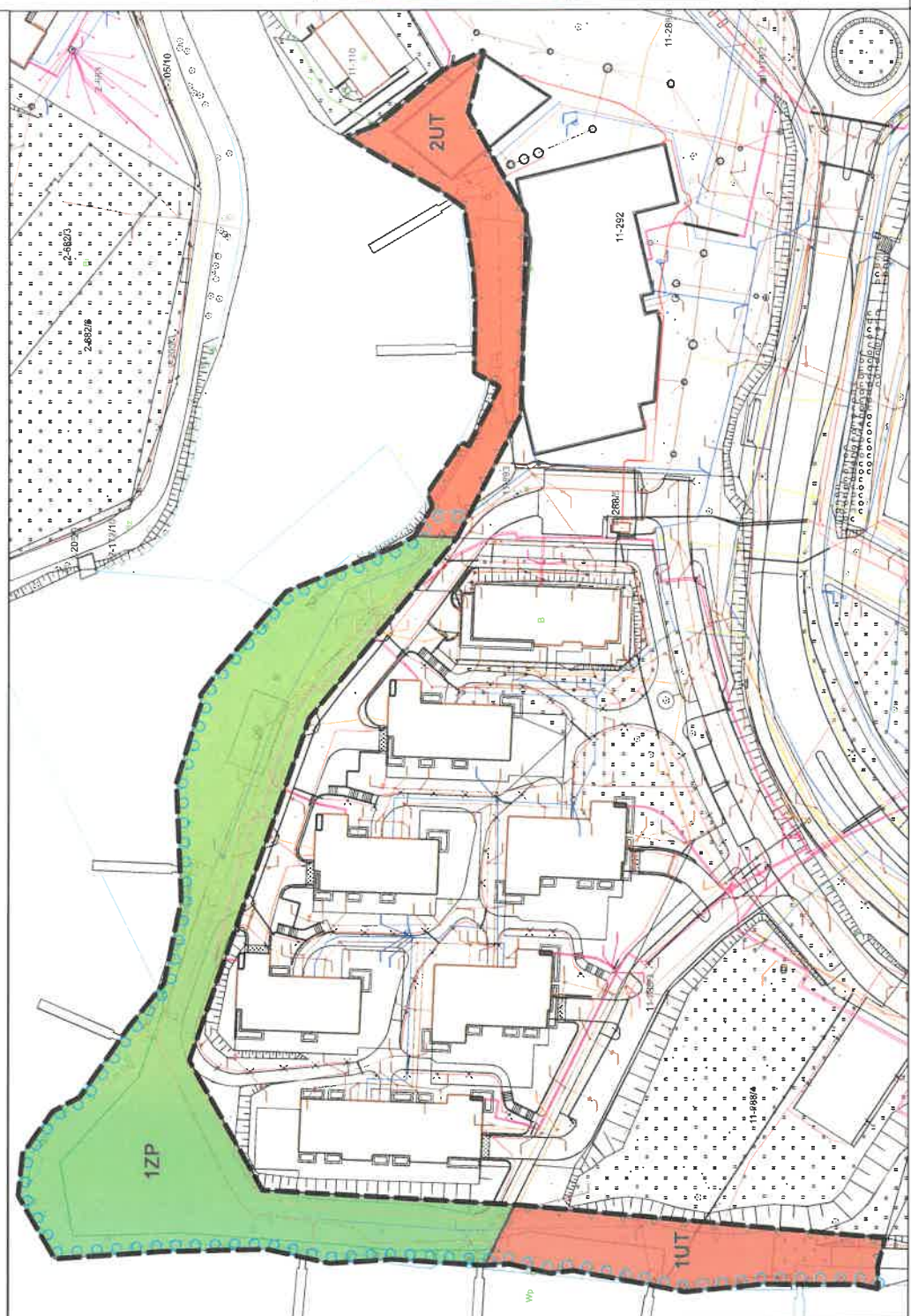
#### **VI. WPŁYW NA FINANSE PUBLICZNE**

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.

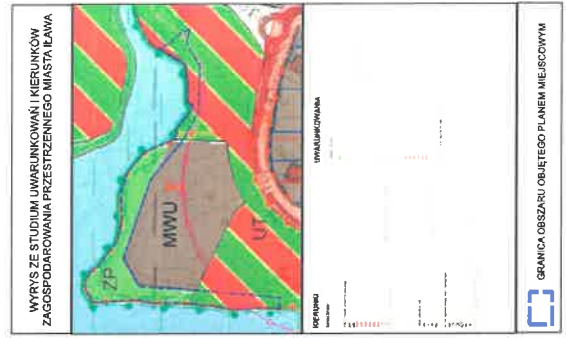
Realizacja planu wpłynie również korzystnie na dochody budżetu miasta poprzez wpływy z tytułu opłaty planistycznej, związanej ze wzrostem wartości nieruchomości, oraz wzrost dochodów podatkowych wynikających z nowego zagospodarowania terenów i aktywizacji gospodarczej obszaru objętego planem.

INSPEKTOR  
  
mgr inż. Wojmir Gromadka

# Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla fragmentów miasta Iławy



UKŁAD WSPÓŁRZĘDNYCH PL- 2000 STREFA 7



## USTALENIA

- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM MIEJSCOWYM
- GRANICA ROZGRANICZAJĄCA TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- NIEPRZERWISTOŚĆ LINIA ZABUDOWY
- UT - TEREN USŁUG TURYSTYKI

- ZP - TEREN ZIELENI URZĄDZENIEJ
- USTALENIA WYNIKAJĄCE Z PRZEPISÓW ODRĘBNYCH
- GRANICA STREFY OCHRONY KONSERWATORSKIEJ „P”
- OBSZAR PLANU POŁOŻONY JEST W CAŁOŚCI W GRANICACH GŁÓWNEGO ZBIORNIKA WÓD PODZIEMNYCH NR 210 IŁAWA

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







Załącznik Nr 2 do uchwały Nr  
Rady Miejskiej w Iławie  
z dnia ..... 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.)<br>nie wpłynęła żadna uwaga do projektu planu |                   |                                                     |                                           |                                         |                       |       |

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr  
Rady Miejskiej w Iławie  
z dnia ..... 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  
Rady Miejskiej w Iławie  
z dnia ..... 2025 r.

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

