

JEDNOSTKA PROJEKTOWA:

C+HD aR Aleksandra Wachnicka Paweł Wachnicki s.c.

P+Σ X ■ Π y

adres:

Ul. Narutowicza 14b/11 70-240 Szczecin, pracownia: ul. Sowińskiego 24/lp 70-236 Szczecin

telefony:

+48 91 433 1444, +48 601 276161, +48 661 971279, f: +48 91 433 1444

e-mail, www:

[firma@cplushoar.com](mailto:firma@cplushoar.com), [cplushoar.com](http://cplushoar.com)

NIP, REGON:

852-25-18-361, 320415064

PROJEKT:

NADBUDOWA I ROZBUDOWA BUDYNKU ZESPOŁU SZKÓŁ

IM. KONSTYTUCJI 3-GO MAJA W IŁAWIE

ADRES:

UL. MIEROSŁAWSKIEGO 10, 14-200 IŁAWA

NR EWIDENCYJNY DZIAŁKI:

197/1, 197/2; OBRĘB 0011 IŁAWA

INWESTOR:

POWIAT IŁAWSKI

UL. GEN. WŁADYSŁAWA ANDERSA 2A, 14-200 IŁAWA

FAZA:

STUDIUM KRAJOBRAZU I STUDIUM ARCHITEKTONICZNO-URBANISTYCZNE

KATEGORIA OBIEKTU BUDOWLANEGO:

IX – BUDYNKI KULTURY, NAUKI I OŚWIATY

AUTOR:

mgr inż. arch. PAWEŁ WACHNICKI

upr. proj. nr 25/ZPOIA/2006 w specjalności architektonicznej do projektowania bez ograniczeń

PAWEŁ WACHNICKI  
ARCHITEKT  
UPRAWNIENIA DO PROJEKTOWANIA BEZ OGRANICZEŃ  
25/ZPOIA/2006

**Burmistrz Miasta  
Iławy**

Załącznik do opinii  
Nr P.14.6724.10.2016  
z dnia 26.02.2016 (str. 1-12)

BURMISTRZ  
MIASTA IŁAWY  
Adam Zyliński

LUTY 2016

URZĄD MIASTA IŁAWY  
Wydział Planowania,  
Inwestycji i Monitoringu  
14-200 Iława, ul. Niepodległości 13

## 1. PODSTAWA PRAWNA OPRACOWANIA:

Podstawę prawną niniejszego opracowania stanowi §7 ust. 3 miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Ławy, w powiązaniu z ustaleniami §7 ust. 2 planu.

## 2. PODSTAWA MERYTORYCZNA OPRACOWANIA:

Niniejsze opracowanie powstało na podstawie wizji lokalnej, zapisów miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla miasta Ławy oraz Studium Krajobrazu i Studium Architektoniczno-Urbanistycznego Zespołu Szkół im. Konstytucji

## 3. USTALENIA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA ŁAWY:

/załącznik3/

Obowiązujący plan miejscowy uchwalony został przez Radę Miejską w Ławie uchwałą Nr XXII/228/12 z dnia 11.05.2012 r. ogłoszony w Dz.U. Woj.W-M z dnia 21.06.2012 r. poz.1907.

**Poniżej określa się najważniejsze ustalenia planu :**

2.1. **§33 ust.2 pkt 1** ustala dla terenu o symbolu A-Uo1 funkcję podstawową – usługi w zakresie oświaty, dla potrzeb szkolnictwa ponadgimnazjalnego;

**pkt. 2** – adaptuje istniejącą zabudowę z prawem jej modernizacji , co zgodnie z **§6 pkt 29** oznacza możliwość przebudowy, rozbudowy i nadbudowy obiektów budowlanych w celu ich unowocześnienia i ulepszenia;

2.2. **§7 ust.2 pkt 1** – włącza teren Zespołu Szkół do obszaru dla kreowania wysokiej jakości przestrzeni tworzących centrum miasta;

2.3. **§13 ust.2 pkt 2c** – ustala wysokość zabudowy do 4 kondygnacji;

**pkt 2d** – ustala dla szkół ponadgimnazjalnych minimum 1 miejsce postojowe na 10 uczniów;

2.4. **§14 ust.1 pkt 7** zalicza obszar Starego Miasta otoczonego wodami jeziora Jeziorak i rzeki Ławki do symboli tożsamości Ławy – Zespół Szkół znajduje się w tej części miasta;

2.5. **§15 ust.1 pkt 9** ustala zakaz realizacji reklam w strefach konserwatorskich; Zespół Szkół położony jest w takiej strefie;

2.6. **§16 ust.2 pkt 1,2** określają zasady kształtowania kolorystyki w formie kolorów stonowanych, pastelowych, z dopuszczeniem kolorów nasyconych dla podkreślenia walorów architektury i ze względów krajobrazowych;

2.7. **§17 ust.1 pkt 1** informuje, że układ urbanistyczny Starego Miasta, w którym znajduje się Zespół Szkół wpisany został 30 grudnia 1957 r. do rejestru zabytków pod numerem A-464; obszar ten zgodnie z **ust.3 pkt 1a** objęty jest ścisłą ochroną konserwatorską, w której zgodnie z **pkt 1b** **obowiązuje uzyskiwanie wytycznych, opinii i decyzji Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków na prowadzenie wszelkich robót – opinię taką Starostwo Powiatowe uzyskało w piśmie z dnia 16.02.2015 r. / załącznik 14/;**

**Ust. 2 pkt 2 ppkt 5a** - w związku z ustaloną strefą archeologiczną / ust.3 pkt 3a/ w przypadku prowadzenia robót gruntowych, wymagane jest uzyskanie wytycznych i uzgodnień Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

## 4. ISTNIEJĄCE ZAGOSPODAROWANIE TERENU:

### 4.1 lokalizacja:

Przedmiotowy teren zlokalizowany jest przy ul. Konstytucji 3 Maja (mimo iż adres ma od ul. Mierosławskiego), w rogu pomiędzy tą ulicą a brzegiem jeziora Jeziorak Mały. Teren ten posiada piękną ekspozycję od strony jeziora i ul. Konstytucji 3 Maja zarówno z jednej jak i z drugiej strony mostu nad przesmykiem pomiędzy jeziorami



Jeziorak Mały i Jeziorak. W związku z tym z budynków zespołu szkół rozciąga się bardzo ładny widok na oba jeziora i nowo wybudowany efektowny most.

Powyżej terenu zajmowanego przez Zespół Szkół, od strony północno-wschodniej znajduje się wybudowana w miejsce dawnego Starego Miasta współczesna zabudowa mieszkaniowa okalająca Rynek, wyniesiona z racji różnic w ukształtowaniu terenu ponad omawiany zespół budynków.

Od strony wschodniej, na północ od przychodni sąsiadującej z kompleksem budynków Zespołu Szkół, znajduje się najważniejszy zabytek w Ławie – kościół pod wezwaniem Niepokalanego Poczęcia Najświętszej Maryi Panny. Obiekt ten widnieje w rejestrze zabytków pod numerem A-4775, data wpisu: 28.06.20106 roku.

Innym istotnym terenem sąsiadującym z omawianym jest obszar po drugiej stronie ul. Konstytucji 3 Maja, zajęty przez hotel Port 110 – budynek wraz z przynależnym mu terenem.

#### 4.2 zagospodarowanie terenu:

przedmiotowy teren w całości zagospodarowany jest przez kompleks budynków mieszczących Zespół Szkół im. Konstytucji 3 Maja.

Główny dojazd i dojście na teren znajduje się od strony ul. Mierosławskiego, przy której pod nr 10 teren ten leży. Zajmuje dwie działki – nr 197/1 i 197/2. Zabudowa ukształtowana jest w kształcie litery L, której krótsze ramię leży wzdłuż ul. Konstytucji 3-maja, dłuższe natomiast wzdłuż bulwaru Jana Pawła II, nieco wyginając się w miejscu gdzie budynki współczesne łączą się ze starym budynkiem szkoły pochodzącym z 1926 roku. W tym też miejscu do układu pozostającego na planie litery L dołączono kolejne skrzydło skierowane w głąb terenu szkoły.

Oprócz zabudowy na omawianym terenie znajdują się utwardzone dojścia i dojazdy do poszczególnych budynków, parkingi i pojedyncze miejsca postojowe. Zgodnie z §13 pkt 2 ppkt 2 lit. d mpzm dla miasta Ławy dla budynków oświatowych należy zapewnić 1 miejsce postojowe na 10 uczniów szkół ponadgimnazjalnych, co w przypadku omawianego Zespołu Szkół bilansuje się w istniejących miejscach postojowych na terenie przynależnym do kompleksu budynków Zespołu Szkół – uczęszcza doń bowiem nie więcej niż 350 uczniów, a istniejących miejsc postojowych na terenie jest 50.

Całości dopełniają trawniki i drzewa tworzące elementy zieleni urządzonej na terenie należącym do Zespołu Szkół.

#### 4.3 Rozległość Istniejącego obecnie kompleksu budynków wyposażonego w niezbędne dojścia, dojazdy oraz zielen konieczną przy tego typu obiektach, w połączeniu ze znaczną różnicą poziomów istniejącą na terenie Zespołu Szkół powoduje, że nie jest możliwa rozszerzenie bazy dydaktycznej poprzez zwykłą rozbudowę budynków w terenie. W celu uzyskania dodatkowych powierzchni sugeruje się nadbudowanie niskiej części kompleksu o dodatkową kondygnację w miarę możliwości nie przewyższającą najwyższego w kompleksie budynku internatu. Analiza takiej właśnie nadbudowy jest przedmiotem niniejszego opracowania.

Należy przy tym zauważyć, że na omawianym terenie znajduje się niewielki zespół budynków technicznych, obecnie wykorzystywanych częściowo do celów magazynowych i innych. W miejscu tego zespołu, odtwarzając jego niższą kondygnację w systemie konstrukcyjnym zapewniającym odpowiednią nośność, ponad tą kondygnacją można utworzyć dwa poziomy parkingi, ruch na nie prowadząc w oparciu o istniejące różnice w poziomie terenu. Przy założeniu dwurzędowości obu poziomów nowego parkingu można by w ten sposób uzyskać dodatkowe 49 miejsc postojowych w tym znacznie zatłoczonym terenie. Inwestycja ta poprawiłaby bilans miejsc postojowych zarówno na potrzeby Zespołu Szkół jak i na potrzeby miasta, szczególnie w okresie letnim, gdy miasto odwiedza wielu turystów, z czym wiąże się znaczne nasilenie ruchu samochodów.

## 5. STUDIUM KRAJOBRAZU:

Analizę krajobrazową przedstawiono na zdjęciach:

### 5.1 Analiza krajobrazowa od strony jeziora Jeziorak:

Patrząc z tego kierunku widzimy zabudowę układającą się w trzech głównych planach:

- plan pierwszy – zabudowa hotelu Port 110 oraz świetnie eksponowany kompleks budynków Zespołu Szkół, szczególnie w części, nad którą miałyby mieć miejsce omawiana nadbudowa;
- plan drugi – pochodząca z lat 60. i 70. XX wieku zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna powstała w miejscu historycznego Starego Miasta;
- trzeci plan – kościół z XIV wieku, jako główna dominanta.

Zestawienie tych trzech planów charakteryzuje się korzystnymi relacjami pomiędzy poszczególnymi z nich.

Planowana nadbudowa, ponieważ ma mieć miejsce nad najbardziej eksponowaną częścią kompleksu budynków Zespołu Szkół, jeśli zostanie jej zapewniona wysoka jakość architektoniczna oraz stosunkowo szlachetne materiały ma szansę znacznie podnieść walor krajobrazowy całości, stanowiąc interesujący akcent w bardzo dobrze eksponowanym miejscu, nie naruszając przy tym dalszych planów istniejącej zabudowy.

Na podkreślenie zasługuje sezonowa zmienność przywołanej wyżej ekspozycji, gdyż przed budynkami Zespołu Szkół, nad którymi planuje się przedmiotową nadbudowę, stoją szpalery drzew nieco przesłaniające całość w sezonie wiosenno-letnim, a odsłaniające jesienią i zimą.

### 5.2 Analiza krajobrazowa od strony jeziora Jeziorak Mały:

- plan pierwszy – w całości wypełnia kompleks budynków Zespołu Szkół wraz z zielenią towarzyszącą od strony bulwaru Jana Pawła II;
- plan drugi – podobnie jak od strony jeziora Jeziorak – zabudowa wielorodzinna w miejscu historycznego Starego Miasta, przesłonięta jednak z tej strony drzewami;
- plan trzeci – jak drugi, z przerwą, w której widoczna jest dominanta krajobrazu miasta – wspomniany wyżej kościół z XIV wieku.

Decydująca o krajobrazie z tej strony jest zabudowa Zespołu Szkół znajdująca się w pierwszym planie.

Nadbudowa kompleksu budynków Zespołu Szkół w części od ul. Konstytucji 3 Maja ze względu na świetną ekspozycję ma potencjał podniesienia wartości całości zespołu, podobnie jak od strony jeziora Jeziorak – pod warunkiem zadbania o wysoką jakość architektoniczną nowej kondygnacji, zarówno samą w sobie jak i w relacji do istniejącego kompleksu.

### 5.3 Element dysharmonizujący krajobraz:

Na jednym z budynków kompleksu znajduje się nieużytkowany obecnie komin pochodzący z lat 60. XX wieku, służący niegdyś kotłowni ogrzewającej omawiany kompleks budynków. Od czasu przyłączenia budynków do miejskiej sieci c.o. komin jest bezużyteczny i jako taki powinien zostać wyburzony.

## 6. STUDIUM ARCHITEKTONICZNO-URBANISTYCZNE:

Wynikającą ze Studium Krajobrazu możliwość nadbudowy części kompleksu budynków Zespołu Szkół w tej części opracowania poddaje się analizie architektonicznej:



- omawiana część, nad którą ma się znaleźć planowana nadbudowa to budynek warsztatów oraz łącznik pomiędzy nim a budynkiem internatu, tworzące razem plan zbliżony w kształcie do litery L;
- szczególnie budynek warsztatów, ze względu na swą architekturę: rytmiczne „nakładki” ryzalitów na jego zasadniczej bryle, podwyższające znajdujące się pod nimi pomieszczenia wyposażone w wysokie okna oddzielone smukłymi słupkami, czynią z prostej formy pawilonu warsztatów budynek dość ciekawie zakomponowany, „uciekający” wzdłuż ulicy Konstytucji 3 Maja ku skarpie, na której koronie znajduje się otulona zielenią zabudowa wielorodzinna – to wszystko sprawia, iż zasługuje on na uwagę i ostrożne podejście przy próbach interwencji – szczególnie nadbudowy;
- zaleca się zaprojektowanie nadbudowy w sposób nie naruszający proporcji poszczególnych części budynku istniejącego, ani też wzajemnych relacji pomiędzy nimi – zaleca się maksymalną dbałość o wyeksponowanie jakości istniejącego budynku poprzez gruntowną renowację jego fasad, a także przez zaprojektowanie nadbudowy jako kondygnacji wyraźnie odeń odciętej, nowej, innej w formie, wyrazie, w całej swej architektonicznej morfologii;
- sugeruje się do rozważenia na etapie prac projektowych utrzymanie pewnych cech istniejącego budynku, na przykład obrysu zewnętrznego – do zobrazowania nie koniecznie dosłownego w różnych elementach projektowanej nadbudowy – w taki sposób by projektowana nadbudowa nie stanowiła prostego przedłużenia istniejącego budynku, nie zakłócała jego struktury i nie zmieniała morfologii, a poprzez działanie z gruntu inne stanowiła dla niego towarzystwo, w którym walory obu zostaną na zasadzie kontrastu dodatkowo wyeksponowane;
- w tym celu sugeruje się wprowadzenie dystansu przestrzennego pomiędzy nadbudową a budynkiem istniejącym, który z jednej strony pozwoli ochronić wartości tego drugiego, z drugiej natomiast od dziedzica sprawi, że nadbudowa, dzięki swoistej ażurowości rozumianej tu w dużej skali, nie będzie przytłaczająca i zamykająca, jak miałyby to miejsce gdyby omawiane skrzydła istniejącego budynku były kontynuowane w wysokości, jaką ma obecnie trzykondygnacyjny od strony dziedzica budynek internatu;
- ze względu na wartość istniejącego budynku oraz planowane jej podniesienie poprzez nadbudowę, należy wykluczyć umieszczanie jakichkolwiek reklam na ścianach budynku – zarówno istniejących jak i nowych – jedynie na istniejącej ścianie szczytowej budynku warsztatów proponuje się wprowadzenie informacji o użytkowniku kompleksu: „Zespół Szkół im. Konstytucji 3 Maja w Iławie”;
- ze względu na brak możliwości przeznaczenia terenu dziedzica na cele rekreacji uczniów (wspomniane wyżej ukształtowanie terenu, konieczność dojścia i dojazdu do budynków, szczególnie w kontekście uczniów niepełnosprawnych), sugeruje się pozostawienie terenów od strony bulwaru Jana Pawła II i od strony ul. Konstytucji 3 Maja dla celów rekreacji, zachowując przy tym parametry wytrzymałościowe terenu umożliwiające utrzymanie tam drogi pożarowej wzdłuż budynku od strony jeziora Jeziorak Mały;
- dla uporządkowania kwestii ruchu samochodów oraz parkowania na terenie Zespołu Szkół zaleca się wyraźne wyznaczenie miejsc postojowych o wymiarach 2.5x5m w miejscach, w których one już istnieją, udrożnienie komunikacji poprzez zapewnienie możliwości zawracania w skrajnych częściach terenu; należy też wspomnieć o możliwości zrealizowania parkingu dwupoziomowego nad istniejącymi budynkami gospodarczymi w środkowej części dziedzica u podnóża skarpy, którego górny poziom łączyłby się z parkingiem znajdującym się obecnie na jej koronie.

## 7. WNIOSKI:

Projektowana nadbudowa nie stanowi zagrożenia dla krajobrazu, przeciwnie, przy zapewnieniu odpowiedniej jakości architektury może w znacznym stopniu przyczynić się do jego uatrakcyjnienia, między innymi przez wyeksponowanie wartości już w nim

istniejących w postaci budynku, w szczególności architektury tej części kompleksu budynków, która ma być nadbudowywana.

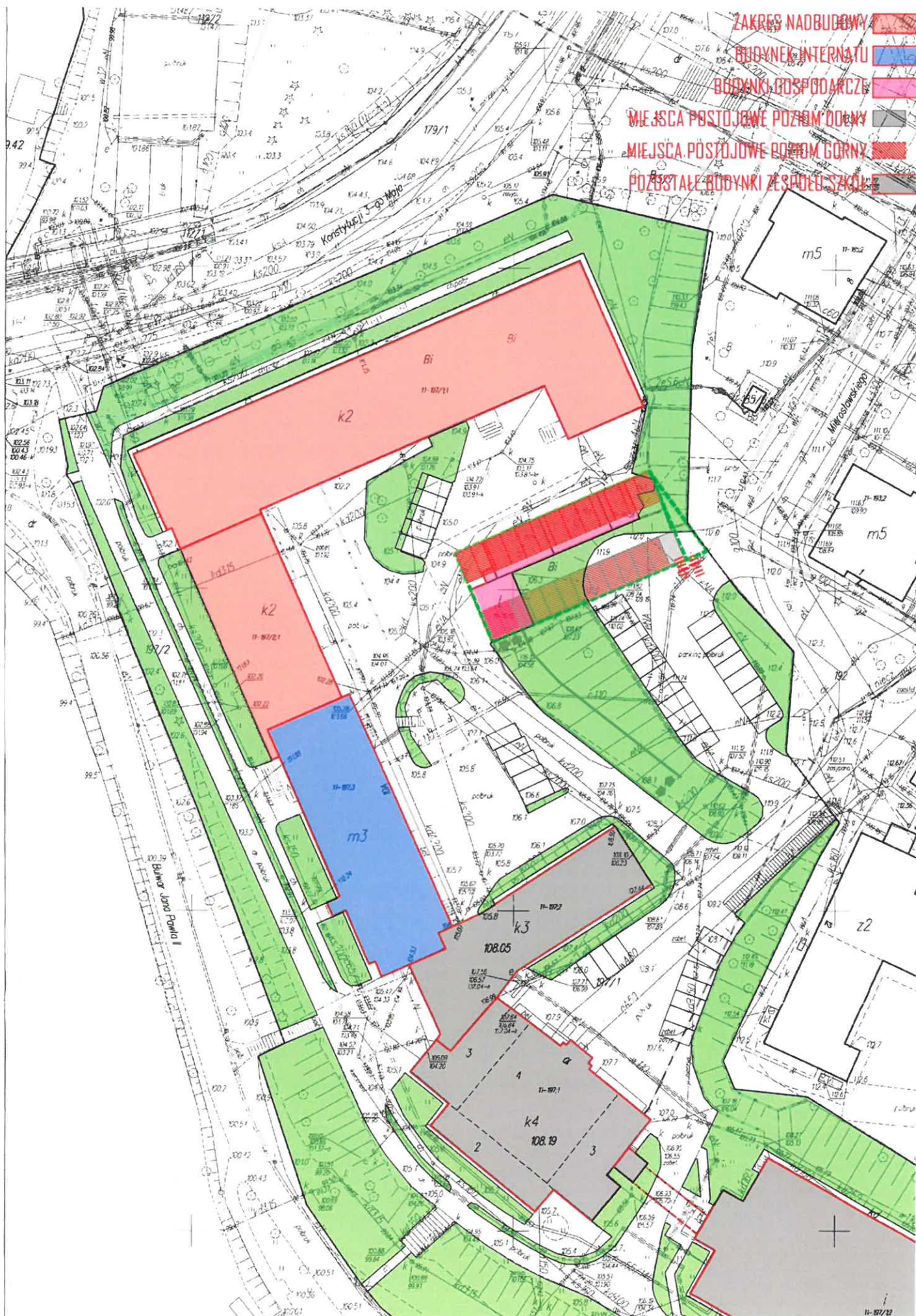
Projekt powinien zakładać również kompleksową renowację elewacji istniejącego budynku poniżej nadbudowy przy użyciu wysokiej jakości technologii i trwałych materiałów budowlanych, w celu wyeksponowania jej walorów w kontekście planowanej inwestycji. Zaleca się odejście od powszechnej w takich przypadkach technologii lekkiej-mokrej i ocieplenie budynku w technologii elewacji wentylowanej. Rozważyć należy możliwość likwidacji komina na budynku internatu i budowę parkingu w oparciu o plan budynków gospodarczych.



## 8. ZAŁĄCZNIKI:

### 8.1 PLAN SYTUACYJNY

URZĄD MIASTA ILAWY  
Wydział Planowania,  
Inwestycji i Monitoringu  
14-200 Ilawa, ul. Niepodległości 13





## 8.2 WIDOK Z GÓRY



## 8.3 MPZP – FRAGMENT





## 8.4 ZDJĘCIA ZESPOŁU BUDYNKÓW Z PROJEKCJĄ PLANOWANEJ NADBUDOWY

### 8.4.1 Widok od strony jeziora Jeziorak Mały



### 8.4.2 Widok od strony mostu pomiędzy jeziorami





8.4.3 Widok od strony ul. Konstytucji 3 maja

URZĄD MIASTA ILAWY  
Wydziel. Planowania,  
Inwestycji i Monitoringu  
14-200 Ilawa, ul. Niepodległości 10



8.4.4 Widok od strony bulwaru Jana Pawła II





#### 8.4.5 Widok od strony dziedzińca



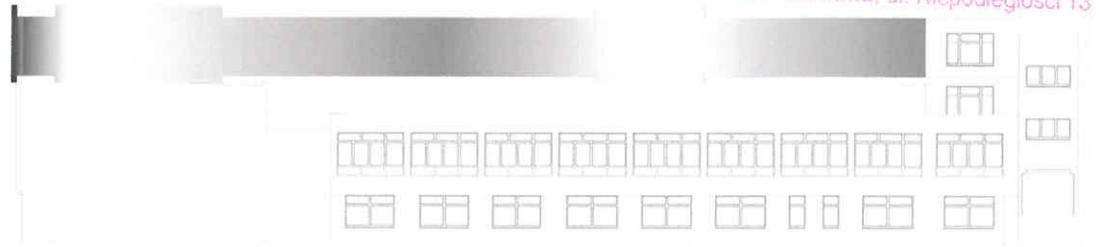
#### 8.4.6 Widok od strony dziedzińca



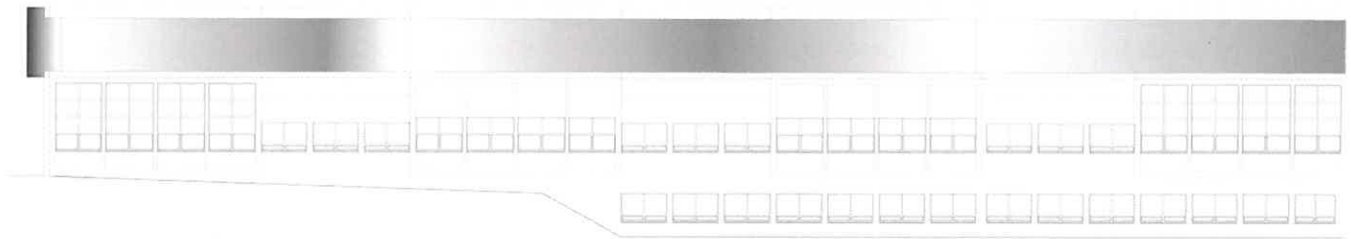


## 8.5 ELEWACJE:

### 8.5.1 Elewacja zachodnia



### 8.5.2 Elewacja północna



Opracował:

Paweł Wachnicki, architekt

PAWEŁ WACHNICKI  
ARCHITEKT  
UPRAWNIENIA DO PROJEKTOWANIA BEZ OGRANICZEŃ  
25/ZPOIA/2006