

- wolnostojących na wydzielonych działkach, wysokości do 4 kondygnacji,
- b/ obowiązuje wydzielenie minimum 1,1 miejsca postojowego na mieszkanie i 2 miejsca na każde 100m² powierzchni usług;
- 5/ MR a/ **zabudowa zagrodowa**, tereny pojedynczych zagrod w południowej części miasta do adaptacji, z możliwością wprowadzenia różnych form działalności gospodarczej,
- b/ obowiązuje zachowanie cech istniejącej zabudowy zagrodowej w zakresie wielkości obiektów i charakteru architektury,
- c/ obowiązek włączenia do kanalizacji miejskiej lub wykonanie urządzeń indywidualnego unieszkodliwiania ścieków bezpiecznych dla środowiska;

2. strefy zabudowy usługowej:

- 1/ U a/ **tereny pod różne funkcje usługowe, administracyjne, finansowe, kulturalne, zdrowotne, opieki społecznej, handlowe itp.**
- b/ uszczegółowienie funkcji w zależności od potrzeb określa dział III,
- c/ wysokość zabudowy do 3 lub do 4 kondygnacji, w/g uszczegółowień w dziale III,
- d/ obowiązuje wydzielenie minimum 3 miejsc postojowych na każde 100m² powierzchni usług;

- 2/ Uo a/ **tereny pod usługi oświaty i nauki, przeznaczone na przedszkola, szkoły podstawowe, gimnazja, szkoły ponadgimnazjalne i filie wyższych uczelni oraz różne formy edukacji**

- b/ tereny o symbolu Uo nie mogą być przeznaczone na inne usługi jak określone powyżej,
- c/ wysokość zabudowy do 4 kondygnacji,
- d/ obowiązuje zabezpieczenie minimum 1 miejsca postojowego na 20 dzieci w przedszkolach, 20 uczniów szkół podstawowych i gimnazjalnych, 1 na 10 uczniów szkół ponadgimnazjalnych i 1 na 5 słuchaczy studiów wyższych;

- 3/ UT a/ **tereny na różne formy użytkowania i zabudowy dla turystyki, rekreacji i sportu,**

- b/ w dziale III uszczegóławia się funkcje z wydzieleniem terenów pod hotele i inne formy bazy noclegowej, na różne rodzaje obiektów przywodnych, wydzielone tereny obiektów sportowych i turystyki specjalistycznej itp.,
- c/ wysokość zabudowy hoteli i innych budynków zamieszkania zbiorowego 2 do 6 kondygnacji, innej bazy noclegowej, turystycznej, rekreacyjnej i sportowej do 2 kondygnacji, w/g uszczegółowień w dziale III,
- d/ wysokość hal sportowych i pływalni w/g indywidualnych potrzeb,
- e/ należy zabezpieczyć minimum 25 miejsc postojowych na każdych 100 użytkowników różnych form użytkowania;

- 4/ UC a/ **tereny lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m²,**

- b/ podstawowe obiekty o charakterze centrotwórczym wymagające wysokiej jakości rozwiązań architektonicznych i funkcjonalnych,
- c/ wysokość zabudowy do 3 kondygnacji,
- d/ możliwość realizacji miejsc postojowych podziemnych i na ostatniej kondygnacji,

- jednostek silnikowych określonego w ust. 5 pkt 1g oraz § 18 ust. 2 pkt 3,
- f/ pomosty portu śródlądowego należy dostosować do cumowania różnych jednostek wodnych, z wysokim poziomem obsługi całodobowej,
 - g/ mariny należy wyposażyć, w miarę warunków lokalizacyjnych, w urządzenia do wodowania jednostek, duże zaplecze do przechowywania sprzętu pływającego, dostosowane do jej funkcji,
 - h/ instalacje do zasilania silników łodzi motorowych w paliwo, dopuszcza się w marinach i porcie śródlądowym, z zakazem jednoczesnej realizacji stacji paliw dla samochodów,
- 3/ a/ określa się na rysunku planu podstawową trasę żeglugi pasażerskiej,
- 4/ a/ określa się na rysunku planu podstawowe trasy turystyki wodnej,
- b/ trasy na jeziorze Jeziorak dostępne są dla jednostek żeglarskich, łodzi i kajaków,
 - c/ trasa na rzece Iławce dostępna jest dla łodzi i kajaków z niezbędnym ich przemieszczaniem,
 - d/ system przemieszczania dla trasy jw. zrealizować na kanale młynówki, w formie pochylni z alternatywną przepławką dla ryb,
 - e/ trasa na rzece Tynwałd w kierunku jeziora Łabędź /gmina Iława/ dostępna dla łodzi i kajaków z niezbędnym ich przemieszczaniem z rzeki Iławki do rzeki Tynwałd.
6. **Ustalenia ust. 1-5 uszczegółowiono w dziale III. Ustalenia działu III są nadrzędne w stosunku do ustaleń niniejszego paragrafu.**

ROZDZIAŁ 2 W ZAKRESIE ARCHITEKTURY I KRAJOBRAZU MIASTA

§ 14

1. **Określa się następujące charakterystyczne dla miasta elementy krajobrazu będące symbolami jego tożsamości:**
- 1/ jezioro Jeziorak - najdłuższe jezioro Polski,
 - 2/ rzeka Iławka - atrakcyjny szlak kajakowy,
 - 3/ otoczenie miasta od wschodu, zachodu i południa lasami wchodzącymi w skład ciągłego systemu obszarów leśnych pojezierza iławskiego,
 - 4/ wyspa Wielka Żuława - największa wyspa śródlądowa Polski,
 - 5/ płaska dolina rzeki Tynwałd,
 - 6/ głęboka dolina wzdłuż granicy południowo-zachodniej miasta - relikw systemu hydrogeologicznego miasta z okresu przed rozwojem osadnictwa,
 - 7/ wyniesienie terenu związanego z obszarem Starego Miasta otoczone wodami jeziora Jeziorak i rzeki Iławki,
 - 8/ symbole historii miasta i akcenty w jego panoramie: kościół Przemienienia Pańskiego i ratusz - siedziba władz miasta,
 - 9/ oryginalny ciąg Centrum miasta – od dworca kolejowego do Starego Miasta, główne ogniwo rozwoju funkcji usługowych miasta, łącznik historii ze współczesnością,
 - 10/ ciąg pieszo-rowerowy wokół jeziora Jeziorak Mały powiązany z atrakcyjną zabudową.

2. W działaniu realizacyjnym elementy tożsamości jak w ust. 1, podlegają ochronie przed wszelkimi procesami deformacji.
3. Cechy krajobrazu miasta jak w ust.1, należy popularyzować jako szczególne wartości zasobów przestrzeni miejskiej.

§ 15

1. Ustala się następujące elementy kształtujące krajobraz miasta:

- 1/ przestrzeganie podstawowych funkcji terenów i obowiązujących podstawowych warunków realizacyjnych określonych w § 13,
- 2/ linie zabudowy określone w § 12,
- 3/ istniejące akcenty architektoniczne,
- 4/ projektowane akcenty architektoniczne oraz elementy małej architektury, w tym rzeźby, których usytuowanie należy poprzedzić stosownymi studiami krajobrazowymi,
- 5/ minimalizacja negatywnego wpływu dominant obiektów budowlanych i technologicznych w oparciu o analizy krajobrazowe,
- 6/ oznaczone na rysunku strefy terenów eksponowanych, dla których obowiązuje realizacja obiektów o wysokich walorach architektonicznych oraz ochrona już istniejących w tych strefach wartościowych obiektów,
- 7/ zakaz realizacji na budynkach reklam, dla których nie zostały przewidziane miejsca w projekcie elewacji,
- 8/ zakaz realizacji reklam zasłaniających okna budynku,
- 9/ zakaz realizacji reklam w strefach konserwatorskich jeżeli Wojewódzki Konserwator Zabytków nie postanowi inaczej,
- 10/ zakaz realizacji reklam w pasach drogowych, jeżeli zarządca drogi nie postanowi inaczej,
- 11/ zakaz realizacji ogrodzeń z prefabrykowanych elementów żelbetowych i z materiałów odpadowych,
- 12/ w obszarze miasta obowiązuje zakaz realizacji obiektów tymczasowych handlowych i usługowych oraz budynków gospodarczych i garaży będących obiektami dysharmonizującymi krajobraz,
- 13/ zakaz realizacji tymczasowych obiektów handlowych i usługowych nie dotyczy festynów i imprez plenerowych organizowanych za zgodą Burmistrza,
- 14/ ~~w obrębie istniejącej zabudowy wielorodzinnej ustala się zakaz wykonywania ogrodzeń nieruchomości, na których posadowione są budynki wspólnot mieszkaniowych.~~ (stwierdzono nieważność : Wyrok WSA Sygn. Akt II SA/OL 1203/12)

2. Ustala się następujące obowiązujące zasady działań na rzecz procesów rewitalizacji:

- 1/ wdrażanie lokalnego programu rewitalizacji miasta Iławy, uchwalonego przez Radę Miejską uchwałą Nr XXXIX/532/09 z dnia 26 sierpnia 2009r. z uwzględnieniem ustaleń niniejszego planu,
- 2/ ustala się priorytet na rzecz procesów humanizacji osiedli, ochrony zabytków i ich adaptacji dla nowych funkcji oraz podnoszenia jakości przestrzeni publicznych,

- 3/ zgodnie z uchwałą jak w pkt 1 dla koncentracji działań rewitalizacyjnych wyznacza się trzy obszary:
- a/ **obszar 1** - zawarty pomiędzy magistralą kolejową E65 a brzegami jeziora Jeziorak, rzeki Ławki i jeziora Małe Ławskie,
 - b/ **obszar 2** - zawarty pomiędzy magistralą kolejową E 65 i ulicami Biskupską, Kwidzyńską, Wiejską, Skłodowskiej i Smolki,
 - c/ **obszar 3** - położony na południe od ul. Wiejskiej, obejmujący tereny Osiedla Podleśnego.

§ 16

1. Określa się następujące zasady kształtowania architektury w obszarze miasta:

- 1/ podstawą do projektowania są wskaźniki określone w § 13 i uszczegółowione w dziale III,
- 2/ przy uzupełnieniu zabudowy w istniejących zespołach i ciągach obowiązuje nawiązanie do gabarytów i charakteru ich architektury, jeżeli nie są to obiekty obce w zakresie funkcji i wysokości,
- 3/ dla projektowanej architektury, w celu zachowania tożsamości miejsca, inspiracją winny być pozytywne przykłady architektury historycznej, które związane są z ciągłością tradycji i realizacje współczesne, które tą ciągłość kontynuują,
- 4/ ustalenia pkt 3 nie ograniczają stosowania nowoczesnych technologii i materiałów, pod warunkiem spełnienia ustaleń §17,
- 5/ odstępstwa od zasad określonych w pkt 2, 3 mogą być dopuszczane w drodze wyjątku, dla tworzenia możliwości rozwiązań niestandardowych, jako pojedyncze akcenty w ciągu lub zespole albo samodzielny obiekt w strefie eksponowanej jeżeli wykonane będzie, jako opracowanie przedprojektowe, studium architektoniczne zespołu lub ciągu zabudowy, dokumentujące możliwość wkomponowania projektowanego budynku w towarzyszącą jemu przestrzeń.

2. Określa się następujące zasady kształtowania kolorystyki elewacji:

- 1/ podstawową zasadą jest stosowanie kolorów stonowanych, pastelowych,
- 2/ dopuszcza się stosowanie uzupełniająco kolorów nasyconych dla podkreślenia walorów architektury i ze względów krajobrazowych z uwzględnieniem pkt 3,
- 3/ wyklucza się stosowanie w formie płaszczyzn powyżej 3m² następujących kolorów jaskrawych i nasyconych: zieleni, niebieskiego, czerwieni sygnalizacyjnej, pomarańczowego oraz innych jaskrawych,
- 4/ ustala się gamę kolorów dla pokryć dachowych z dachówki ceramicznej i materiałów dachówkopodobnych oraz wszelkich pokryć dla dachów wysokich: odcienie czerwieni, brązów lub szarości oraz innych, jeżeli wynikać to będzie ze szczególnych cech architektury,
- 5/ przy określaniu kolorystyki obiektów w ciągu istniejącej zabudowy należy nawiązać do ich kolorów lub określić kolory w oparciu o kolorystyczne studium przedprojektowe pierzei lub jej fragmentu, zespołu zabudowy lub jego fragmentu,
- 6/ Burmistrz zapewni opracowanie studium jak w pkt 5, dla ciągów zabudowy w obszarze centralnym miasta obejmujących jednostki planistyczne A oraz wschodniej części jednostki B w powiązaniu z fragmentem zachodnim jednostki F oraz dla jednostki G,

- 7/ dla obiektów produkcyjnych i technologicznych do wysokości 15m, zaleca się kolory szaro - brązowo - zielone, harmonizujące ze szpalerami wysokiej zieleni izolacyjnej oraz powyżej 15m - kolory jasno - szare i jasno - szaro - błękitne, harmonizujące z kolorytem nieba i chmur.
- 3. Ustala się następujące zasady określania rzędnych posadzek parterów:**
- 1/ dla budynków jednorodzinnych - do 1,0m ponad średni poziom ukształtowanego terenu,
 - 2/ na stokach budynki należy posadawiać z wykonaniem niezbędnej niwelacji terenu oraz realizacją nasypów, które wyeliminują możliwość odsłonięcia kondygnacji piwnicznej,
 - 3/ dla budynków wielorodzinnych i usługowych, należy rzędną posadzki parteru od strony elewacji frontowej dostosować do potrzeb osób niepełnosprawnych z dążeniem do wyeliminowania potrzeby realizacji pochylni, z uwzględnieniem obowiązującego prawa,
 - 4/ dla obiektów produkcyjnych i składowych - w dostosowaniu do funkcji i potrzeb technologicznych,
 - 5/ w strefach konserwatorskich dostosować do rzędnej budynków objętych ochroną zgodnie z § 17.
- 4. Ustala się następujące zasady określania wysokości budynków:**
- 1/ zgodnie z ustaleniami §13 z uwzględnieniem uszczegółowień w/g działu III,
 - 2/ przy uzupełnianiu zabudowy obowiązuje nawiązanie do wysokości budynków w sąsiedztwie,
 - 3/ dla obiektów i bloków technologicznych, masztów i wież antenowych oraz kominów, należy w ramach prac przedprojektowych, wykonać studium architektoniczno - krajobrazowe dla określenia warunków minimalizacji negatywnego oddziaływania tych obiektów na krajobraz.
- 5. Określa się następujące zasady kształtowania dachów:**
- 1/ przy uzupełnianiu zabudowy obowiązuje nawiązanie do rozwiązań dachów budynków sąsiedzkich w zakresie pokrycia i ustawienia kalenic,
 - 2/ w strefach konserwatorskich rodzaj pokrycia i charakter dachów określają uwarunkowania historyczne,
 - 3/ w dziale III ustala się typy dachów i kierunek ustawiania kalenicy głównej dla zabudowy nowej, z wyjątkiem obiektów wymienionych w pkt. 9,
 - 4/ w zabudowie jednorodzinnej dominują dachy wysokie dwuspadowe i wielospadowe,
 - 5/ dopuszcza się wg ustaleń określonych w dziale III, możliwość nadbudowy dachem wysokim istniejących budynków jednorodzinnych z dachem płaskim,
 - 6/ w zabudowie wielorodzinnej dominują dachy płaskie i mansardowe,
 - 7/ w zabudowie usługowej przyjmuje się następujące zasady:
 - obiekty handlowe, oświaty i nauki - dachy płaskie,
 - obiekty turystyczne w strefach eksponowanych wg rozwiązań indywidualnych, na pozostałych dopuszcza się dachy płaskie,
 - inne obiekty usługowe - dachy płaskie,
 - 8/ ustalenia pkt 7 nie wykluczają prawa stosowania dachów wysokich,
 - 9/ obiekty sportowe, przemysłowe i składowe - w/g rozwiązań indywidualnych, z uwzględnieniem zapisów działu III,
 - 10/ w obszarze miasta obowiązuje zakaz stosowania pokryć z eternitu i sukcesywna likwidacja istniejących pokryć eternitowych w/g zasad i terminów określonych w przepisach szczególnych.

- 1/ adaptuje się istniejącą zabudowę z prawem jej modernizacji,
 - 2/ dla nowej zabudowy ustala się następujące wielkości działek:
 - a/ min. 1200m² dla usług wbudowanych lub przybudowanych do budynku jednorodzinny,
 - b/ min. 1500m² dla usługi wolnostojącej,
 - c/ nie określa się górnej wielkości działek,
 - d/ min. 1000m² dla samodzielnych budynków jednorodzinnych,
 - 3/ nie ustala się obligatoryjnego obowiązku realizacji usług,
 - 4/ realizowane usługi nie mogą być kolizyjne z funkcją mieszkaniową pod względem sanitarnym, hałasu, wprowadzenia ciężkiego transportu i dużego ruchu samochodów,
 - 5/ wysokość zabudowy dla budynków mieszkalnych: 2 kondygnacje w tym poddasze użytkowe, dla usługowych: 1 - 2 kondygnacje,
 - 6/ dachy dla budynków mieszkalnych wielospadowe, o nachyleniu połąci 30° - 45°, dla budynków usługowych wg rozwiązań indywidualnych,
 - 7/ w obrębie działki należy zabezpieczyć miejsca postojowe dla mieszkańców - minimum 2 oraz minimum 2 na każde 100m² powierzchni usług.
- 4. Ustala się podstawowe przeznaczenie - zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, dla terenów oznaczonych na rysunku symbolem D-MW - dla których określa się następujące warunki szczegółowe:**
- 1/ adaptuje się istniejącą zabudowę z prawem jej modernizacji,
 - 2/ w ramach modernizacji należy dokonać analizy możliwości zwiększenia ilości miejsc postojowych z jednoczesnym zabezpieczeniem miejsca dla placów zabaw i zieleni osiedlowej.

§ 48

Ustalenia dla strefy zabudowy usługowej

- 1. Ustala się podstawowe przeznaczenie - zabudowa usługowa, dla terenów oznaczonych na rysunku symbolami D-U - dla których określa się następujące warunki szczegółowe:**
 - 1/ **D-U1** - adaptuje się zespół sakralny z prawem modernizacji, maksymalna powierzchnię zabudowy 35% i minimalna powierzchnię biologicznie czynna 40%,
 - 2/ **D-U2** - adaptuje się zespół obiektów handlowych z prawem modernizacji; wysokość do 2 kondygnacji, ustala się możliwość lokalizacji parkingu podziemnego; maksymalna powierzchnia zabudowy 40%, minimalna powierzchnia biologicznie - czynna 12% /z włączeniem do bilansu przyległego terenu D-ZP2/ przeznaczona na zielen izolacyjną wokół całego terenu; wskaźnik miejsc postojowych - minimum 3 miejsca na 100m² powierzchni usługowej; należy zapewnić prawidłowe ze względu na bezpieczeństwo ruchu i bezpieczeństwo pożarowe - funkcjonowanie wewnętrznego układu drogowego i bezpieczne dla ruchu pieszego skrzyżowanie drogi KDW z ul. Kajki.
 - 3/ **D-U3** - adaptuje się zespół usług handlowych, z prawem modernizacji, bez prawa rozbudowy i nadbudowy, z wyjątkiem terenu przy D-UT1 w powiązaniu z budynkiem zabytkowym.
- 2. Ustala się podstawowe przeznaczenie - zabudowa usługowa w zakresie usług oświaty, dla terenu oznaczonego na rysunku symbolem D-Uo - dla którego określa się następujące warunki szczegółowe:**

- 1/ teren stanowi rezerwę dla zespołu obiektów oświaty szkolnictwa podstawowego i gimnazjalnego oraz różne formy edukacji,
 - 2/ zespół należy projektować w taki sposób, ażeby uzyskać powiązanie funkcjonalno-przestrzenne z terenem sąsiedniej zabudowy mieszkaniowej,
 - 3/ wysokość zabudowy: do 2 kondygnacji,
 - 4/ dachy wg rozwiązań indywidualnych,
 - 5/ maksymalna powierzchnia zabudowy: 35%,
 - 6/ powierzchnia biologicznie czynna: minimum 35%,
 - 7/ na terenie należy zabezpieczyć niezbędne ilości miejsc postojowych: minimum 1 miejsce postojowe na 20 uczniów oraz lokalizację bezpiecznego systemu parkowania rowerów,
3. **Ustala się podstawowe przeznaczenie - zabudowa turystyczna i rekreacyjna**, dla terenu oznaczonego na rysunku symbolem **D-UT1** - dla którego określa się następujące warunki szczegółowe:
- 1/ teren przeznaczony na zespół obiektów hotelowych i powiązanych z nimi budynkami apartamentowymi i zabudową do rekreacji aktywnej,
 - 2/ wysokość zabudowy: 2 do 4 kondygnacji dla obiektów zamieszkania zbiorowego i 2 kondygnacje dla obiektów rekreacji aktywnej w oparciu o studia krajobrazowe,
 - 3/ dachy wg rozwiązań indywidualnych z zaleceniem nachylenia połaci 10°-20°,
 - 4/ maksymalna powierzchnia zabudowy: 20%; maksymalna powierzchnia terenów sportu i rekreacji bez obiektów kubaturowych minimum 20%,
 - 5/ powierzchnia biologicznie czynna: minimum 35%,
 - 6/ obowiązuje zapewnienie minimum: 1 miejsca postojowego na każdy pokój lub apartament, 1 miejsca postojowego na 4 miejsca ogólnodostępnej gastronomii oraz 1 miejsca na 4 zatrudnionych na jedną zmianę.
4. **Ustala się podstawowe przeznaczenie - zabudowa rekreacyjna i sportowa**, dla terenu oznaczonego na rysunku symbolem **D-UT2, D-UT3** - dla którego określa się następujące warunki szczegółowe:
- 1/ tereny stanowią zaplecze dla kąpielisk - D-UT2 i przystani - D-UT3,
 - 2/ zabudowa parterowa z możliwością realizacji poddasza użytkowego,
 - 3/ dachy podniesione z szerokimi okapami, o nachyleniu połaci 15°-20° lub dachy wysokie o nachyleniu połaci 35°-45°,
 - 4/ maksymalna powierzchnia zabudowy: 20%,
 - 5/ powierzchnia biologicznie czynna: minimum 35%,
 - 6/ dla każdego obiektu należy zabezpieczyć niezbędną ilość miejsc postojowych, dla kąpielisk - na wydzielonych parkingach - KP, dla przystani w obrębie działek.
5. **Ustala się podstawowe przeznaczenie - zabudowa turystyczna i mieszkaniowa jednorodzinna**, dla terenu oznaczonego na rysunku symbolem **D-UT4** - dla którego określa się następujące warunki szczegółowe:
- 1/ adaptuje się istniejącą zabudowę z możliwością modernizacji,
 - 2/ dopuszcza się lokalizację nowej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami całkowicie niekolizyjnymi z funkcją podstawową,
 - 3/ nowa zabudowa wysokości do 2 kondygnacji w tym poddasze użytkowe, max. 9,0m do kalenicy, dachy dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu połaci 30°-45°,
 - 4/ powierzchnia biologicznie czynna: minimum 30%,
 - 5/ dopuszcza się podział na nowe działki o powierzchni nie mniejszej jak 800m²,