

U C H W A Ł A Nr

Rady Miejskiej w Iławie

z dnia

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego całego obszaru miasta Iławy

Na podstawie art. 18, ust. 2, pkt 5 i ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym /Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591, tekst jednolity z późniejszymi zmianami/ oraz art. 20 ust. 1 z uwzględnieniem art.27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym /Dz. U. z 2003r., Nr 80, poz. 717, z późniejszymi zmianami/ – Rada Miejska w Iławie po stwierdzeniu zgodności ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Iławy, uchwalonym przez Radę Miejską w Iławie uchwałą Nr XXX/431/08 z dnia 17 grudnia 2008r., uchwała miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego całego obszaru miasta Iławy, scalając ustalenia niżej wymienionych uchwał Rady Miejskiej w Iławie w sprawie przystąpienia do zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Iławy dla poszczególnych fragmentów miasta , zwanych dalej jednostkami planistycznymi:

- A - uchwały Nr XXVII/385/2008 z dnia 24 września 2008r.,
- B - uchwały Nr XXVIII/404/2008 z dnia 29 października 2008r.,
- C - uchwały Nr XXVIII/405/2008 z dnia 29 października 2008r.,
- D - uchwały Nr XXVIII/406/2008 z dnia 29 października 2008r.,
- E - uchwały Nr XXVIII/407/2008 z dnia 29 października 2008r.,
- uchwały Nr XXXIII/466/2009 z dnia 25 lutego 2009r.,
- F - uchwały Nr XXVIII/408/2008 z dnia 29 października 2008r.,
- G - uchwały Nr XXVIII/409/2008 z dnia 29 października 2008r.,
- uchwały Nr XXXIII/467/2009 z dnia 25 lutego 2009r.

D Z I A Ł I
PRZEPISY OGÓLNE

§ 1

- 1. Plan obejmuje cały obszar miasta w jego granicach administracyjnych.**
- 2. Integralne części uchwały stanowią:**
 - 1/ załącznik Nr 1 - rysunek planu składający się z następujących rysunków składowych:
 - 1s** - schemat układu jednostek planistycznych,
 - 1A** - dla jednostki planistycznej A w skali 1:2000,
 - 1B** - dla jednostki planistycznej B w skali 1:2000,

- 1C** - dla jednostki planistycznej C w podziale:
 - 1C-a** w skali 1:5000,
 - 1C-b** w skali 1:2000,
 - 1C-c** w skali 1:2000,
 - 1D** - dla jednostki planistycznej D w skali 1:2000,
 - 1E** - dla jednostki planistycznej E w skali 1:2000,
 - 1F** - dla jednostki planistycznej F w podziale:
 - 1F-a** w skali 1:2000,
 - 1F-b** w skali 1:2000,
 - 1G** - dla jednostki planistycznej G w skali 1:2000,
- 2/ załącznik Nr 2 - rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w sprawie rozpatrzenia uwag do planu,
 - 3/ załącznik Nr 3 - rozstrzygnięcie Rady Miasta w sprawie sposobu realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy.
3. Zakres obowiązywania treści rysunku planu jak w ust. 2 pkt. 1, określa niniejsza uchwała.
 4. Przebieg linii rozgraniczających przeznaczenia poszczególnych fragmentów miasta, określają rysunki składowe jak w ust.2 pkt.1.

§ 2

Celem ustaleń planu jest:

- 1/ określenie ram prawa miejscowego ustalającego optymalne dla mieszkańców i środowiska przyrodniczego, zasady jakościowego doskonalenia zagospodarowania przestrzennego jego obszaru,
- 2/ świadome zabezpieczenie przestrzeni miejskiej przed zagrożeniami wynikającymi z dynamicznych procesów rozwoju miasta,
- 3/ minimalizacja konfliktów pomiędzy interesem publicznym i prywatnym, wynikających z kolizji funkcji oraz z ograniczonych możliwości wykorzystania terenów na wszystkie wnioskowane funkcje,
- 4/ stworzenie ram prawnych dla harmonijnego zagospodarowania przestrzennego obszaru miasta z uwzględnieniem jego specyfiki oraz zasad zrównoważonego rozwoju.

§ 3

Przedmiotem ustaleń niniejszego planu są:

- 1/ przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
- 2/ zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego,
- 3/ zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego,
- 4/ zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków,
- 5/ wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych,
- 6/ parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy,
- 7/ granice i sposoby zagospodarowania terenów oraz obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów,
- 8/ zasady podziału nieruchomości,

- 9/ szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy,
- 10/ zasady przebudowy, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej,
- 11/ stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę od wzrostu wartości gruntów.

§ 4

1. Ustala się podstawowe funkcje miasta Hawy:

- 1/ subregionalny ośrodek usługowy w hierarchii sieci osadniczej, określony w planie zagospodarowania przestrzennego województwa,
 - 2/ ośrodek powiatowy,
 - 3/ ośrodek następujących równorzędnych funkcji:
 - a/ obsługi krajowego ruchu turystycznego,
 - b/ usług wynikających z funkcji jak w punktach 1 i 2,
 - c/ różnych form produkcji i działalności gospodarczej nie będących w kolizji z funkcjami jak w podpunktach a, b,
 - 4/ krajowy węzeł komunikacji kolejowej i regionalny ośrodek komunikacji drogowej.
2. Ustalenia ust. 1 nie ograniczają rozwoju innych funkcji, jeżeli nie będą sprzeczne z funkcjami podstawowymi.

§ 5

1. Ustala się następujące zasady określania liczby mieszkańców dla potrzeb programowych:

- 1/ dla obszaru całego miasta, w związku z rozdysponowaniem w ramach planu wszystkich terenów predysponowanych na funkcje mieszkaniowe - określa się chłonność na 45.000 do 50.000 mieszkańców,
 - 2/ dla poszczególnych terenów struktury miasta w oparciu o stan istniejący liczby mieszkańców, na podstawie ewidencji ludności, plus szacunkowa ilość osób na terenach projektowanych w oparciu o wskaźnik na hektar, obliczony dla terenów zainwestowanych o analogicznym typie zabudowy.
2. Ustalenia ust. 1 nie wykluczają stosowania innych metod obliczeń szacunkowych dla poszczególnych terenów struktury miasta.

§ 6

Ustala się dla niżej podanych terminów, użytych w tekście uchwały, obowiązujące znaczenia:

- 1/ **adaptacja budynku** - przystosowanie istniejącego budynku do aktualnych potrzeb użytkowania poprzez: przebudowę, rozbudowę, nadbudowę oraz zmianę sposobu użytkowania budynku lub obiektu budowlanego, pod warunkiem, że zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania działki są zgodne z ustaleniami określonymi dla poszczególnych terenów w niniejszej uchwale;
- 2/ **akcent architektoniczny** - charakterystyczny budynek historyczny lub współczesny, o wysokich walorach estetycznych, stanowiący zamknięcie kompozycyjne osi widokowej;
- 3/ **architektura niestandardowa** – dotyczy projektowania obiektów, wykraczających poza stosowane standardy w zakresie kompozycji bryły, ścian, dachu, materiałów itp.;

- 4/ **bezpośrednie sąsiedztwo** - obszar obejmujący działki budowlane położone najbliżej, zabudowane budynkiem głównym;
- 5/ **budynek główny** - budynek o dominującej formie i funkcji wynikającej z podstawowego przeznaczenia terenu;
- 6/ **budynek pomocniczy** - budynek związany z obsługą funkcji podstawowej lub pomieszczenia techniczne oraz garaż na samochód osobowy. Standard zabudowy budynków pomocniczych nie może odbiegać od standardów zastosowanych w budynkach głównych;
- 7/ **Burmistrz** – Burmistrz Miasta Iława;
- 8/ **dach dwuspadowy** – dach o dwóch, symetrycznych połaciach;
- 9/ **dach płaski** – dach o nachyleniu połaci poniżej 15°;
- 10/ **dach podniesiony** - dach o nachyleniu połaci od 15 ° -25 °,
- 11/ **dach symetryczny** - dach, którego połacie są w stosunku do kalenicy głównej budynku i odpowiednio do jego kalenic drugorzędnych symetryczne. Powyższe nie wiąże sposobu rozwiązań daszków wejściowych, zadaszeń wykuszy i innych zadaszeń występujących w architekturze budynku;
- 12/ **dach wielospadowy** – dach o wielu parach połaci symetrycznych;
- 13/ **dach wysoki** – dach o nachyleniu połaci 25° - 50°;
- 14/ **dominanta budowlana i technologiczna** – niezbędny obiekt wysoki, związany z charakterem produkcji np. komin, wieża, hala magazynowa lub produkcyjna;
- 15/ **domki letniskowe wysokostandardowe** - obiekty parterowe z dopuszczeniem poddasza użytkowego, o łącznej powierzchni użytkowej do 60m², murowane lub drewniane, wykonane z materiałów dobrej jakości, z atrakcyjną architekturą, domki stanowią wyłącznie uzupełnienie bazy noclegowej na terenie jednego właściciela;
- 16/ **elewacja frontowa** – elewacja zwrócona w stronę ulicy obsługującej ciąg zabudowy;
- 17/ **funkcja podstawowa** - funkcja dominująca, wynikająca z ustaleń dla danego terenu, określonego symbolem;
- 18/ **funkcja uzupełniająca** - należy przez to rozumieć inne rodzaje przeznaczenia niż podstawowe, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenia podstawowe. Łączna powierzchnia terenu związana z przeznaczeniem dopuszczalnym ustaleniami planu, nie może być większa od funkcji podstawowej, w odniesieniu do każdego obszaru będącego przedmiotem zainwestowania;
- 19/ **historyczna pozytywna forma zabudowy** - forma zabudowy ściśle wynikająca z gabarytów, kształtu i proporcji do zabudowy o historycznym rodowodzie występującej na obszarze objętym planem;
- 20/ **jednostka planistyczna** – jednostka obejmująca obszar w granicach określonych w uchwałach Rady Miejskiej Iławy o przystąpieniu do opracowania planu – zgodnie z preambułą niniejszej uchwały;
- 21/ **kalenica główna** - kalenica dłuższej osi budynku;
- 22/ **kąt nachylenia dachu** - kąt nachylenia płaszczyzny połaci względem płaszczyzny poziomej ostatniego stropu; dach spełniający wymóg w zakresie kąta nachylenia dachu musi przekrywać min. 75% powierzchni rzutu poziomego najwyższej kondygnacji budynku; kąt nachylenia dachu nie odnosi się do elementów takich jak: lukarny, naczółki, zadaszenie wejść, ogrodów zimowych;
- 23/ **kondygnacje** – kondygnacje nadziemne, łącznie z poddaszem użytkowym;
- 24/ **linia brzegowa** – linia brzegu, która wyznacza zasięg wody wg średniego stanu z okresu co najmniej ostatnich 10 lat, która określa po stronie lądu teren zawsze dostępny do przejścia. Na wniosek strony linia brzegowa może być ustanowiona przez upoważniony urząd;

- 25/ **linia zabudowy nieprzekraczalna** - oznacza maksymalne lecz nie obowiązujące ustawienie budynku, z możliwością wycofania budynku w głąb działki; nieprzekraczalna linia zabudowy nie dotyczy takich elementów jak: balkon, okap, wykusze, schody zewnętrzne;
- 26/ **linia zabudowy obowiązująca** - oznacza konieczność zlokalizowania minimum 70% frontowej elewacji budynku w tej linii, z możliwością cofnięcia pozostałej części pierzei, jeżeli badania archeologiczne nie wskażą inaczej, przy czym nie dotyczy to takich elementów budynku jak: balkon, okap, wykusze oraz przedsionek wejściowy, jeżeli nie zostaną naruszone zasady odległości od granic sąsiada, wynikające z przepisów prawa budowlanego i ustawy o drogach publicznych;
- 27/ **mała stacja paliw** – stacja o maksimum trzech dystrybutorach, z zakazem realizacji pawilonu o funkcji handlowej i gastronomicznej oraz z wyłączeniem dystrybucji paliwa gazowego;
- 28/ **marina** – przystań jachtowa przystosowana do wodowania, cumowania i postoju jachtów oraz innych niewielkich jednostek pływających z zapleczem usługowym i hangarami na lądzie, powiązany z bazą noclegową;
- 29/ **modernizacja** – zmiany w zagospodarowaniu terenu jaki i w obiektach budowlanych na rzecz ich unowocześnienia, ulepszenia oraz dostosowania do warunków określonych niniejszą uchwałą. W ramach modernizacji mogą być realizowane przebudowa, rozbudowa, nadbudowa lub remont. Ustalenia szczegółowe działu III mogą wykluczyć którąś z wyżej określonych form modernizacji;
- 30/ **niezbędne korekty** - zmiany wynikające ze szczegółowości opracowań geodezyjnych i istniejącego zagospodarowania z wykluczeniem zwężenia pasów drogowych oraz naruszania podstawowej funkcji terenu;
- 31/ **obiekt dysharmonizujący krajobraz** – obiekt niezgodny z zasadami kształtowania architektury określonymi w planie, obiekt prowizoryczny, stary typ garażu blaszanego lub obiekt wykonany z nieuszlachetnionych materiałów odpadowych;
- 32/ **obiekt tymczasowy** – obiekt związany z zagospodarowaniem terenu, który nie może być trwale adaptowany;
- 33/ **obszar planu** – obszar w granicach określonych w § 1 ust. 1 i 2;
- 34/ **pierzeja** - układ frontowych ścian zabudowy wzdłuż ulicy lub placu;
- 35/ **pierzeja eksponowana** – pierzeja pełniąca szczególną funkcję w kompozycji ulicy lub placu;
- 36/ **plan** – ustalenia objęte niniejszą uchwałą;
- 37/ **poddasze użytkowe** – dotyczy kondygnacji bezpośrednio pod dachem płaskim albo kondygnacji w obrębie dachu wysokiego, w którym dopuszcza się ścianki kolankowe wysokości do 1,2m;
- 38/ **podział wtórny działek** – wszelkie nowe podziały geodezyjne w stosunku do ustalonych granic nieruchomości z okresu realizacji jej pierwszej zabudowy;
- 39/ **powierzchnia biologicznie czynna** – teren z nawierzchnią ziemną urządzoną w sposób zapewniający naturalną vegetację, a także 50% powierzchni tarasów i stropodachów z taką nawierzchnią, nie mniej jednak niż 10m² oraz wodę powierzchniową na tym terenie;
- 40/ **powierzchnia całkowita** – suma powierzchni wszystkich kondygnacji nadziemnych, liczonych po zewnętrznym obrysie murów;
- 41/ **powierzchnia usług** – powierzchnia użytkowa budynków usługowych z wyłączeniem powierzchni zaplecza socjalnego i magazynowego,
- 42/ **powierzchnia utwardzona** - trwale utwardzenia terenu w postaci placów, parkingów, dojazdów i ścieżek itp.;

- 43/ **powierzchnia zabudowy** – powierzchnia wyznaczona przez rzut pionowy budynku na powierzchnię terenu. Do powierzchni zabudowy nie wlicza się elementów drugorzędnych np. zadaszeń, gzymsów, wykuszy, tarasów;
- 44/ **przestrzeń publiczna** - ogólnodostępny, zapewniający bezpieczeństwo teren, pozbawiony zagrożeń i uciążliwości, o wysokiej jakości zagospodarowania i zabudowy, które nadają cechy miejsca o własnej tożsamości;
- 45/ **przystań wodna** – przystań jachtowa, kajakowa, sportowa lub rybacka z niezbędnymi pomostami i zapleczem na lądzie,
- 46/ **rehabilitacja** - zespół działań zmierzających do przywrócenia lub nadania istniejącej zabudowie cech i funkcji pozytywnych, odpowiadających powszechnie obowiązującym normom;
- 47/ **retrowersja** – realizacja w obszarze strefy konserwatorskiej, zabudowy nawiązującej gabarytami i charakterem architektury do cech architektury historycznej – bez jej rekonstrukcji oraz z celowym stosowaniem nowoczesnych materiałów i rozwiązań funkcjonalnych i technicznych;
- 48/ **rewaloryzacja** – przywrócenie istniejącej zabudowie i jej otoczeniu walorów użytkowych i estetycznych z uwzględnieniem ich wartości historycznych;
- 49/ **rewitalizacja** - podejmowanie działań w oparciu o opracowany, kompleksowy program na rzecz przywrócenia zaniedbanym fragmentom miasta żywotności i stworzenie warunków dla ich aktywizacji. Program obejmuje sfery działań organizacyjnych, ekonomicznych, społecznych i technicznych, podlega akceptacji przez Radę Miejską. Elementem składowym przygotowania rewitalizacji terenu jest koncepcja urbanistyczno - architektoniczna jako opracowanie przedprojektowe, w ramach którego uwzględnia się m.in. zasady rewaloryzacji zabudowy historycznej oraz zasady obowiązujące w strefie konserwatorskiej;
- 50/ **rysunek** – załącznik Nr 1 jak w § 1 ust.2 pkt 1;
- 51/ **strefa** – tereny o tym samym przeznaczeniu, niezależnie od ich położenia w obszarze planu, oznaczone stosownym symbolem;
- 52/ **strefa eksponowana** – teren eksponowany widokowo na kierunkach ciągów i punktów widokowych, oznaczonych lub nieoznaczonych na rysunku planu;
- 53/ **Studium** – „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Iława” uchwalone przez Radę Miejską w Iławie uchwałą Nr XXX/431/08 z dnia 17 grudnia 2008r.;
- 54/ **symbol** – oznaczenie literowe lub literowe i liczbowe na rysunku planu;
-oznaczenie literowe – określa przeznaczenie terenów dla poszczególnych stref;
-oznaczenie literowe z liczbą – oznacza różne warunki zagospodarowania w obrębie stref;
- 55/ **teren zainwestowany** – teren zabudowany w przeszłości, w którym mogą istnieć enklawy do uzupełnienia zabudowy lub mogą być tworzone celowo miejsca dla nowej zabudowy;
- 56/ **usługi nieuciążliwe** - usługi, które nie stanowią zagrożenia dla funkcji mieszkaniowej pod względem sanitarnym i pożarowym, obciążenia ruchem samochodowym oraz wynikającym z różnych rodzajów hałasu i drgań;
- 57/ **usługi podstawowe** – usługi niezbędne w codziennym funkcjonowaniu zespołu mieszkaniowego – w zakresie oświaty, zdrowia, handlu, gastronomii i rzemiosła;
- 58/ **wielkość powierzchni biologicznie czynnej** – minimalny procent powierzchni działki, przeznaczony na wszelkie formy zieleni posadzonej w gruncie z uwzględnieniem aktualnych ustaleń prawa szczególnego;
- 59/ **wielkość powierzchni zabudowy działki** – maksymalny dopuszczalny procent powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki;

- 60/ wielkość działki** – minimalna wielkość określona dla poszczególnych terenów z niezbędną tolerancją wynikającą z podziałów geodezyjnych. Dla określenia wielkości powierzchni zabudowy działki oraz wielkości powierzchni biologicznie czynnej jako wielkość działki uznaje teren będący własnością inwestora objęty projektem budowlanym zagospodarowania terenu.
- 61/ wskaźnik intensywności netto** – stosunek powierzchni ogólnej wszystkich kondygnacji budynków do powierzchni działki;
- 62/ wysokość zabudowy w kondygnacjach** - oznacza ilość kondygnacji nadziemnych łącznie z poddaszem użytkowym;
- 63/ zabudowa zwarta** - układ budynków, w których każdy przynajmniej z jednej strony przylega na granicy do budynku położonego na sąsiedniej działce;
- 64/ zrównoważony rozwój** - rozwój, który uwzględnia maksymalne zachowanie równowagi pomiędzy potrzebami człowieka i przyrody, pomiędzy historią i współczesnością, pomiędzy zabudową a krajobrazem oraz pomiędzy wszystkimi elementami struktury miejskiej, które składają się na ład przestrzenny.

DZIAŁ II

USTALENIA DLA CAŁEGO OBSZARU PLANU

ROZDZIAŁ 1

W ZAKRESIE URBANISTYKI

§ 7

- 1. Ustala się następującą podstawową strukturę funkcjonalno - przestrzenną miasta, w powiązaniu z jednostkami planistycznymi:**
- 1/ jednostka planistyczna A /rys. 1A/:**
- obszar centrum, wywodzący się z historycznych kierunków rozwoju Iławy od Starego Miasta wzdłuż ul. Niepodległości,
 - obszar centrum rozwija się w stronę jednostki planistycznej B, wzdłuż ul. Sobieskiego,
 - dominacja atrakcyjnych funkcji usług administracyjnych, kulturalnych, handlowych i oświatowych,
 - rezerwy terenowe na atrakcyjne obiekty hotelarskie nad brzegiem jeziora;
- 2/ jednostka planistyczna B /rys. 1B/:**
- kontynuacja funkcji centrum miejskiego wzdłuż ul. Sobieskiego i dalej wzdłuż ulicy Andersa do komunikacyjnego węzła integracyjnego przy dworcu kolejowym /w jednostce planistycznej F - rys. 1F-b/,
 - w części jak wyżej i równoległe wzdłuż ulicy Wyszyńskiego, koncentracja funkcji usług handlowych, administracyjnych, służby zdrowia i oświaty,
 - zachodnia część jednostki zdominowana przez istniejącą największą koncentrację funkcji mieszkaniowych zabudowy wielorodzinnej i jednorodzinnej,
 - obszar jednostki otwarty w kierunku południowo - zachodnim na kompleks leśny, położony w Gminie Iława;
- 3/ jednostka planistyczna C /rys. 1C-a, rys. 1C-b, rys. 1C-c/:**
- główny obszar związany z rozwojem funkcji turystyczno - rekreacyjnych Iławy, powiązany z najdłuższym jeziorem w Polsce - jeziorem Jeziorak oraz

największym kompleksem leśnym Pojezierza Iławskiego, graniczy z Parkiem Krajobrazowym Pojezierza Iławskiego, w obrębie którego występują Obszary Natura 2000, znajduje się /z wyjątkiem części południowej/ w Obszarze Chronionego Krajobrazu Pojezierza Iławskiego /część A/,

- część centralną stanowi wyspa Wielka Żuława - przeznaczona na realizację wysokostandardowego ośrodka turystyczno - wypoczynkowego, którego jakość i unikalność decydować będzie o miejscu Iławy na mapie turystycznej kraju,
- w południowej części funkcje turystyczno - rekreacyjne z dużym udziałem funkcji sportowych, powiązane z obsługą ruchu zewnętrznego i z potrzebami mieszkańców,
- w kierunku zachodnim, w stronę jeziora Silm park leśny dla celów dydaktycznych i aktywnego wypoczynku;

4/ jednostka planistyczna D /rys. 1D/:

- największy obszar dominacji różnych form zabudowy jednorodzinnej,
- tereny położone na zachód od ul. Dąbrowskiego /droga nr 1329/ znajdują się w Obszarze Chronionego Krajobrazu Pojezierza Iławskiego /część A/, a fragment rzeki Iławki znajduje się w Obszarze Chronionego Krajobrazu Doliny Dolnej Drwęcy,
- obszar jednostki otwarty w kierunku zachodnim na jezioro Jeziorak a w kierunku wschodnim na dolinę rzeki Tynwałd,
- wzdłuż brzegu jeziora Jeziorak tereny rekreacji aktywnej, a w części południowo - zachodniej wyeksponowany teren na funkcje hotelowe;

5/ jednostka planistyczna E /rys. 1E/:

- jednostka ta łącznie z północną częścią jednostki F - tworzą podstawowe tereny rozwojowe miasta, konstruowane w/g zasad II karty Ateńskiej to znaczy wielofunkcyjne - mieszkaniowo-usługowe i produkcyjno-składowe /zbliżenie miejsc pracy do funkcji mieszkaniowych/,
- część zachodnia i centralna to zabudowa mieszkaniowa jedno- i wielo-rodzinna,
- część północna i południowo-wschodnia przeznaczona zostaje na funkcje produkcyjne i składowe,
- obszar jednostki otwarty w kierunku zachodnim w stronę doliny rzeki Tynwałd, a część południowo- zachodnia otwiera się na dolinę rzeki Iławki,
- jednostka graniczy w kierunku północno - wschodnim z silnie zurbanizowanymi terenami Nowej Wsi w Gminie Iława;

6/ jednostka planistyczna F /rys. 1F-a, rys. 1F-b/:

- część jednostki związana z rzeką Iławką i jeziorem Iławskim, to tereny rozwojowe dla zabudowy mieszkaniowej jedno- i wielo-rodzinnej, atrakcyjnie usytuowane pod względem krajobrazowym, warunki dla rozwoju rekreacji,
- rzeka Iławka i jezioro Iławskie znajdują się w Obszarze Chronionego Krajobrazu Doliny Dolnej Drwęcy,
- część północna przeznaczona dla funkcji produkcyjno - składowych została powiązana z podstrefą ekonomiczną,
- część południowa to główny obszar miasta dla funkcji przemysłowych i produkcyjnych oraz dla różnych form działalności gospodarczej,
- wschodnia część obszaru powiązana jest z kompleksem leśnym na terenie Gminy Iława,
- fragment zachodni związany jest z lokalizacją komunikacyjnego węzła integracyjnego;

7/ jednostka planistyczna G /rys. 1G/:

- obszar zabudowy mieszkaniowo-usługowej, w części środkowej strefy teren Iławskich Zakładów Naprawy Samochodów przeznaczony do zmiany funkcji na tereny mieszkalno-usługowe z likwidacją produkcji,
- rzeka Iławka i jezioro Iławskie Małe związane są z Obszarem Chronionego Krajobrazu Doliny Dolnej Drwęcy,
- na rzece Iławce w powiązaniu z istniejącym jazem możliwość realizacji elektrowni wodnej z warunkiem wykonania przepławki dla ryb na kanale młynówki,
- jezioro Iławskie Małe i tereny wzdłuż rzeki Iławki przeznacza się na funkcje rekreacyjne, z akcentem na ich powiązanie z jeziorem Iławskim w jednostce F.

2. Ustala się następującą strukturę obszarów koncentracji przestrzeni publicznych:

- 1/ **obszar I stopnia** dla kreowania wysokiej jakości przestrzeni tworzących Centrum miasta i jego bezpośrednie otoczenie - oznaczonych na rysunkach, który obejmuje: integracyjny węzeł komunikacyjny przy dworcu Iława Główna, ciągi terenów wzdłuż ulic gen. Andersa, Sobieskiego, Królowej Jadwigi i Niepodległości oraz tereny Starego Miasta, łącznie z nadbrzeżem jeziora Jeziorak Mały,
- 2/ **obszar II stopnia** dla kreowania wysokiej jakości przestrzeni tworzących Centrum rozwoju funkcji turystycznych miasta - oznaczonych na rysunkach, który obejmuje: tereny wzdłuż ul. Sienkiewicza, Chodkiewicza, Mazurskiej i Konstytucji 3 Maja, odcinki ulic: Biskupskiej i Dąbrowskiego, części wyspy Wielka Żuława oraz nadbrzeża jeziora Jeziorak,
- 3/ **obszary III stopnia** dla tworzenia wysokiej jakości głównych ciągów pieszych i rowerowych wraz z towarzyszącą zielenią i terenami rekreacyjnymi oznaczone na rysunkach planu oraz określone w §20 pkt 16 planu, powiązane z terenami parku leśnego w kierunku jeziora Silm.

3. Ustala się następujące zasady egzekwowania wysokiej jakości zagospodarowania przestrzeni publicznych określonych w ust.2:

- 1/ Dla wszystkich nowych przedsięwzięć oraz dla modernizacji istniejącego zagospodarowania Burmistrz zapewnia we własnym zakresie lub na koszt zainteresowanej strony i za jej zgodą, wykonanie w ramach prac przedprojektowych, studiów architektoniczno-urbanistycznych, powiązanych ze studiami krajobrazu, dla udokumentowania, że przedsięwzięcia będą spełniały wymagania określone w niniejszej uchwale.
- 2/ Burmistrz dokonuje oceny tych studiów w zakresie wynikającym z pkt 1.
- 3/ Opinia Burmistrza nie może wkraczać w kompetencje organu powołanego do wydania pozwolenia na budowę, z wyjątkiem sytuacji, kiedy zostaną złamane ustalenia niniejszej uchwały, wymagające stosownego postępowania.

4. Ustala się następujące zasady przystąpienia do procesu zainwestowania wyspy Wielka Żuława, jako najcenniejszej przestrzeni turystycznej miasta, który decydować będzie o miejscu Iławy na mapie turystycznej kraju:

- 1/ Burmistrz zapewni opracowanie programu przygotowawczego obejmującego m.in.:
 - a/ możliwości uznania obszaru wyspy jako specjalnej strefy zagospodarowania, dla stworzenia szczególnego produktu turystycznego oraz obszaru o stosownie dużym zatrudnieniu,
 - b/ sposób przygotowania terenu do zainwestowania poprzez zapewnienie dostępności drogowej / most, parking, aleja dojazdowa/ oraz stworzenie

- możliwości realizacji infrastruktury technicznej / z wykorzystaniem dotychczasowych analiz/,
 c/ ustalenie warunków i terminów likwidacji istniejącej zabudowy /domki kempingowe/,
 d/ ustalenie działań marketingowych dla pozyskania właściwych inwestorów.
- 2/ Program jw. powinien określić jednoznacznie sposób zarządzania całym obszarem wyspy w czasie i po realizacji zadań, w tym zasad organizacji obsługi komunikacyjnej, z wykluczeniem swobodnego ruchu samochodowego na wyspie.

§ 8

1. **Zagospodarowanie terenów następuje zgodnie z ich podstawowym przeznaczeniem w poszczególnych strefach określonych w §13, przy spełnieniu szczegółowych warunków podanych w dziale III, z uwzględnieniem ustaleń działu II oraz wszystkich aktualnie obowiązujących przepisów szczególnych w tym przepisów Prawa Budowlanego.**
2. Z poszczególnymi strefami jak w ust.1 związane są tereny komunikacji i infrastruktury technicznej, dla których uwarunkowania określają rozdziały 5 i 6 niniejszego działu.
3. Zagospodarowanie jak w ust. 1 obejmuje wszystkie elementy towarzyszące jak: dojścia, wjazdy, miejsca postojowe, place, zielen, przyłącza i urządzenia infrastruktury itp.
4. **W obrębie każdego terenu dopuszcza się jedynie funkcje wynikające z ustaleń ust.1.**
5. **Funkcje nie podane dla poszczególnych terenów są funkcjami wykluczonymi.**
6. **Ustalenia ust.1 obowiązują dla wszystkich obiektów nowych oraz dla obiektów istniejących adaptowanych, przebudowywanych lub rozbudowywanych.**
7. Plan nie ustala terenów wymagających scalenia gruntów.
8. Zasady kształtowania zabudowy, w tym wysokości budynków, charakter dachów, powierzchnie zabudowy działek i powierzchnie biologicznie czynne, określają poszczególne paragrafy działu III.
9. **Tereny użytkowane są wg stanu dotychczasowego, do czasu realizacji funkcji określonych niniejszym planem.**
10. **Wszelkie decyzje dotyczące czasowego użytkowania terenu, nie mogą ograniczać możliwości realizacji ustaleń niniejszego planu.**
11. **Przystępując do realizacji przedsięwzięć w obszarze planu należy obowiązkowo:**
 - 1/ zapoznać się z ustaleniami tekstu planu, w tym działami I i II w całości oraz w dziale III z tymi rozdziałami, które dotyczą konkretnego terenu i jego otoczenia,
 - 2/ uzyskać od gestorów sieci wszystkie warunki techniczne dotyczące możliwości wykonania przyłączy,
 - 3/ uzyskać zgodę od właściwego zarządcy drogi na wykonanie zjazdu,
 - 4/ uzyskać wszystkie warunki wynikające z przepisów szczególnych w tym z zakresu ochrony środowiska, ochrony dóbr kultury i prawa budowlanego.

§ 9

1. **Ustala się zakaz lokalizowania, na obszarze objętym planem, nowych przedsięwzięć** mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska.
2. Zakaz jak w ust.1 obejmuje także lokalizację przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska, jeżeli w wyniku postępowania o uzyskanie decyzji o uwarunkowaniach środowiskowych i przeprowadzoną ocenę oddziaływania na środowisko zostaną wykluczone.
3. Zakazy jak w ust. 1 nie dotyczą przedsięwzięć drogowych i infrastrukturalnych oraz na terenach oznaczonych symbolami P i UP, których realizacja będzie niezbędna, jeżeli w wyniku postępowania o uzyskanie decyzji o uwarunkowaniach środowiskowych i przeprowadzoną ocenę oddziaływania na środowisko nie zostaną wykluczone.
4. Ustala się zakaz realizacji w obszarze planu elektrowni wiatrowych, z wyjątkiem małogabarytowych turbin powietrznych realizowanych na potrzeby własne, w ramach budownictwa zrównoważonego, w powiązaniu z obiektami przemysłowymi i składowymi.

§ 10

1. **Ustala się obowiązującą zasadę, że uciążliwości wynikające z użytkowania terenów lub budynków, nie mogą przenikać granic własności lub użytkowania.**
2. Ustalenia ust. 1 nie dotyczą ulic, dla których obowiązują zasady jak w ust. 4.
3. Sposób użytkowania obiektów i terenów, które nie spełniają ustaleń ust. 1 z uwzględnieniem ust. 2, podlega zmianie w przypadku stwierdzenia przez właściwy organ inspekcji sanitarnej lub ochrony środowiska przekroczenia obowiązujących norm.
4. W przypadku realizacji budynków przy ulicach i liniach kolejowych, w obrębie których istnieje lub może zaistnieć duże natężenie hałasu i drgań - inwestor nowej zabudowy zobowiązany jest projektować i budować w sposób zapewniający spełnienie wymagań dotyczących ochrony przed hałasem i drganiami.
5. Ustalenia ust.4 dotyczą także następców prawnych.
6. Określa się, że przekroczenie dopuszczalnych norm hałasu dla zabudowy przeznaczonej na stały pobyt ludzi występuje w odległości 50m od osi pasa drogowego drogi ruchu przyspieszonego – GP oraz 200m od granicy pasa drogowego rezerwy na obwodnicę miasta.
7. Przy projektowaniu budynków mieszkalnych, należy uwzględnić odległości jak w ust.6, poprzez stosowanie odpowiedniej linii zabudowy lub stosowne zwiększenie dźwiękochłonności ścian i okien.
8. Obowiązek wykonania zabezpieczeń akustycznych przy budowie nowych ulic lub modernizacji linii kolejowych o zakładanym ponadnormatywnym natężeniu hałasu - w stosunku do zabudowy istniejącej w momencie uprawomocnienia niniejszego planu, ciąży odpowiednio na zarządcy drogi lub zarządcy linii kolejowej.

§ 11

1. **Tereny o określonym przeznaczeniu, zawarte są pomiędzy liniami rozgraniczającymi poszczególne strefy funkcjonalne.**
2. Linie rozgraniczające jak w ust. 1 mogą ulegać minimalnym, niezbędnym korektom w postępowaniu realizacyjnym, pod warunkiem, że nie wpłynie to negatywnie na ustalone przeznaczenie poszczególnych terenów i nie naruszy interesu żadnej ze stron oraz obowiązujących norm prawnych i nie dotyczy zwięzania określonych pasów drogowych.
3. Wewnętrznych podziałów terenów dokonuje się z uwzględnieniem wielkości działek określonych w dziale III.
4. Podziały jak w ust. 3, przedstawione na rysunku planu, określają zasadę i nie są obligatoryjne, jeżeli ustalenia działu III nie stanowią inaczej.
5. Podziały wtórne działek, dla przeznaczenia terenu na zabudowę, muszą spełniać ustalone w dziale III warunki dotyczące minimalnych powierzchni.

§ 12

Ustala się następujące zasady określania linii zabudowy:

- 1/ **na obszarach istniejącego zainwestowania:**
 - a/ w obrębie stref konserwatorskich przyjmuje się jako obowiązujące istniejące linie zabudowy, jeżeli Konserwator Zabytków nie postanowi inaczej,
 - b/ na pozostałych terenach istniejące linie zabudowy uznaje się jako nieprzekraczalne,
 - c/ dopuszcza się realizację budynków w odległości 1,5m od granicy działki lub bezpośrednio przy tej granicy, w przypadku realizacji zabudowy bliźniaczej i szeregowej lub jeśli wynika to z uwarunkowań konserwatorskich oraz w przypadku uzupełniania zabudowy pierzejowej.
- 2/ **na obszarach niezainwestowanych:**
 - a/ określa się na rysunku planu nieprzekraczalne i obowiązujące linie zabudowy,
 - b/ brak określenia na rysunku planu linii zabudowy oznacza, że usytuowanie obiektów budowlanych następuje w oparciu o prawo szczególne, w tym prawo budowlane, ustawę o drogach publicznych i przepisy dotyczące aktualnych obszarów związanych z ochroną środowiska,
 - c/ w zabudowie jednorodzinnej ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy w odległość minimum 5m od granicy pasa drogowego, dla zapewnienia miejsca postojowego dla samochodów w obrębie działki,
 - d/ dopuszcza się realizację budynków bezpośrednio na granicy działki w przypadku realizacji zabudowy bliźniaczej i szeregowej lub zabudowy pierzejowej.

§ 13

Ustala się dla stref oznaczonych w obszarze planu, niżej podanymi symbolami - podstawowe przeznaczenia i podstawowe obowiązujące dla nich warunki, które uszczegóławia się w dziale III:

1. **strefy zabudowy mieszkaniowej:**
 - 1/ MN a/ **zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna**, teren do zabudowy jednym lub zespołem budynków jednorodzinnych,
 - b/ budynek jednorodzinny to obiekt stanowiący konstrukcyjnie samodzielną całość, w którym dopuszcza się wydzielenie nie więcej

- niż dwóch lokali mieszkalnych lub jednego lokalu mieszkalnego i lokalu dla nieuciążliwej usługi o powierzchni całkowitej nie przekraczającej 30% całkowitej powierzchni budynku,
- c/ w obrębie zabudowy jednorodzinnej dopuszcza się funkcje pensjonatowe, pod warunkiem spełnienia ustaleń §10 ust.1,
- d/ wysokość zabudowy: do 2 kondygnacji, wyjątkowo 3 w/g ustaleń działu III,
- e/ o łączeniu budynków jednorodzinnych w formie bliźniaczej lub szeregowej oraz możliwości realizacji wolnostojących garaży lub budynków gospodarczych decydują zapisy działu III, ustalone dla każdej jednostki planistycznej,
- f/ dla każdego budynku jednorodzinnego należy zabezpieczyć na działce minimum 2 miejsca postojowe dla samochodów osobowych,
- g/ w obrębie terenów zabudowy jednorodzinnej dopuszcza się realizację na odrębnych działkach obiektów usługowych, związanych wyłącznie z usługami podstawowymi w zakresie oświaty, zdrowia, handlu, gastronomii i rzemiosła - pod warunkiem, że ich gabaryty i architektura będą dostosowane do charakteru budynków funkcji podstawowej i zabezpieczone będzie minimum 1 miejsce postojowe na każde 100m² powierzchni usług,
- h/ w zespołach zabudowy jednorodzinnej należy tworzyć place zabaw,
- 2/ MNU**
- a/ zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i usługowa,**
- b/ teren zabudowy jednorodzinnej jak w pkt a, na którym dopuszcza się uzupełniająco nieuciążliwe usługi wbudowane lub wolnostojące,
- c/ obowiązuje zabezpieczenie minimum 2 miejsc postojowych na każde 100m² powierzchni usług;
- 3/ MW**
- a/ zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna,** teren do zabudowy jednym lub zespołem budynków wielorodzinnych o minimum trzech samodzielnych mieszkaniach w budynku,
- b/ wysokość zabudowy do 5 kondygnacji, z wyjątkami kompozycyjnymi, w/g ustaleń działu III,
- c/ w obrębie terenów zabudowy wielorodzinnej dopuszcza się realizację na odrębnych działkach obiektów usługowych związanych wyłącznie z usługami podstawowymi w zakresie handlu, gastronomii, zdrowia i oświaty, jako obiektów o wysokości do 2 kondygnacji, wkomponowanych w architekturę zespołu zabudowy,
- d/ tereny zabudowy wielorodzinnej są podstawowymi terenami lokalizacji placów zabaw,
- e/ w obrębie zabudowy wielorodzinnej obowiązuje wydzielenie minimum 1,1 miejsca postojowego na każde mieszkanie w powiązaniu z budynkiem lub na działce, z dopuszczeniem parkingów dwupoziomowych;
- 4/ MWU**
- a/ zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna i usługowa,** teren zabudowy wielorodzinnej jak w pkt 3, na którym dopuszcza się uzupełniająco usługi nieuciążliwe w poziomie pierwszej i drugiej kondygnacji budynku mieszkalnego oraz usługi w obiektach 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 zagród 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 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 każdym 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,
 e/ ilość miejsc postojowych należy ściśle dostosować do programu obiektu, bez prawa bilansowania z parkingami poza terenem obiektu,
 f/ dachy wg rozwiązań indywidualnych.
3. **strefy zabudowy produkcyjnej i składowej:**

- 1/ **P**
- a/ **tereny przemysłu i składów**, przeznaczone na duże struktury w zakresie różnych form przemysłu, składów, baz budowlanych, baz transportowych itp., z uwzględnieniem ustaleń §9,
 - b/ w obrębie terenów o symbolu P obowiązuje zakaz wprowadzania wszelkich funkcji mieszkaniowych dla wyeliminowania kolizji z bieżącymi i zmiennymi w czasie formami i rodzajami produkcji i składowania,
 - c/ dopuszcza się obiekty biurowe i punkty sprzedaży detalicznej związane z prowadzoną działalnością produkcyjną i składową,
 - d/ wysokość zabudowy budynków biurowych - do 3 kondygnacji, budynków produkcyjnych i składowych – do 15m, urządzeń i bloków technologicznych – do 30m, maszty i wieże antenowe – do 35m, kominy – wg potrzeb technologicznych,
 - e/ obowiązuje zabezpieczenie minimum 25 miejsc postojowych na każdych 100 zatrudnionych na jednej zmianie,
 - f/ wokół poszczególnych terenów obowiązuje wykonanie zieleni izolacyjnej;
- 2/ **UP**
- a/ **tereny usług produkcyjnych, warsztatów naprawczych, specjalistycznych hurtowni, usług w zakresie infrastruktury technicznej** itp. z uwzględnieniem ustaleń §9,
 - b/ obowiązuje zakaz wprowadzania wszelkich funkcji mieszkaniowych,
 - c/ wysokość zabudowy budynków biurowych – do 2 kondygnacji, budynków produkcyjnych i składowych – do 15m,
 - d/ obowiązuje zabezpieczenie minimum 3 miejsc postojowych na 10 zatrudnionych oraz minimum 3 miejsc na każde 100m² powierzchni usługowej,
 - e/ wokół poszczególnych terenów obowiązuje wykonanie zieleni izolacyjnej;
- 3/ **UPM**
- a/ **tereny o różnych formach działalności gospodarczej nieuciążliwych dla funkcji mieszkaniowej**,
 - b/ ustala się prawo realizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w obrębie działki prowadzonej działalności gospodarczej, wyłącznie dla właściciela zakładu, bez prawa ustanowienia oddzielnej własności,
 - c/ wysokość zabudowy jednorodzinnej – 2 kondygnacje w tym poddasze użytkowe, obiekty produkcyjne i składowe – wysokość do 12m;
4. **strefy zieleni - tworzące system zieleni miasta:**
- 1/ **ZN**
- a/ **tereny zieleni naturalnej**, w obrębie których dominują łąki, zakrzaczenia i zadrzewienia oraz fragmenty gruntów ornych, z zakazem zabudowy,
 - b/ tereny wypełniają przestrzenie korytarzy ekologicznych,
 - c/ obowiązuje ścisła ochrona istniejącego systemu melioracyjnego oraz zabezpieczenie przed wszelkimi zanieczyszczeniami;
- 2/ **ZN/ZR**
- a/ **tereny jak w pkt 1, na których dopuszcza się organizację różnych form rekreacji** np. jako zielone boiska i place zabaw, terenowe urządzenia do aktywnego wypoczynku itp., z zakazem zabudowy,
 - b/ obowiązuje zakaz realizacji obiektów kubaturowych,
 - c/ dopuszcza się w obrzeżnych częściach strefy lokalizację wiat wypoczynkowych,

- d/ wszelkie zagospodarowania nie może ograniczać ciągłości funkcjonowania korytarza ekologicznego i nie może być szkodliwe dla środowiska,
- 3/ **ZP** a/ **tereny różnych form zieleni urządzonej jak skwery, parki, nadbrzeżne ciągi zieleni, ciągi piesze i rowerowe z zielenią itp. ogólnodostępne**, z zakazem zabudowy,
 b/ dopuszcza się realizację elementów małej architektury jak pergole, ławki, wodotryski, murki i schody ozdobne itp.
 c/ w ramach zagospodarowania terenów dopuszcza się elementy służące zajęciom ruchowym w tym boiska i place zabaw, jeżeli nie będą one w kolizji z istniejącymi funkcjami,
- 4/ **ZI** a/ **tereny zieleni izolacyjnej** chroniącej wzajemnie tereny o różnych funkcjach lub chroniącej skarpy i stoki przed erozją gruntu, z zakazem zabudowy,
 b/ zieleń izolacyjna może być egzekwowana do realizacji obrzeżnie na terenach tworzących potencjalne uciążliwości dla otoczenia, niezależnie od terenów określonych w planie,
 c/ zieleń izolacyjną należy realizować stosownie do jej funkcji jako kompozycje drzew i krzewów, zapewniająca skuteczność w okresie całego roku;
- 5/ **ZL** a/ **zieleń lasów** obejmuje lasy państwowe, komunalne i prywatne, z zakazem zabudowy,
 b/ obowiązuje zachowanie przepisów szczególnych o lasach,
 c/ zagospodarowanie terenu w oparciu o plany urządzenia lasu,
 d/ w obrębie korytarzy infrastruktury technicznej, zagospodarowanie lasu należy odpowiednio dostosować poprzez wprowadzanie różnych plantacji gatunków niskopiennych w tym plantacji choinek;
- 6/ **ZLz** a/ **tereny do zalesień** stanowić będą uzupełnienia powierzchni leśnej miasta, z zakazem zabudowy,
 b/ należy opracować program realizacji zalesień, które podniosą walory krajobrazowe Ławy,
 c/ na zalesienia przeznaczają się tereny, które nie mogą być wykorzystane na inne funkcje oraz mogą pełnić korzystną rolę w kształtowaniu krajobrazu,
 d/ do zalesień wprowadzić należy gatunki odpowiadające charakterowi gatunków oraz występujących w przeszłości na obszarze miasta przed procesami urbanizacji,
 e/ na obszarach zalesień obowiązywać będą zasady jak w pkt 6;
- 7/ **ZLp** a/ **tereny parku leśnego** utworzone dla celów dydaktycznych i rekreacyjnych, z zakazem zabudowy,
 b/ plany urządzenia lasu należy ściśle dostosować do określonej funkcji,
 c/ przez teren parku prowadzi odcinek międzynarodowej trasy rowerowej Kwidzyn - Ława - Olsztyn, dla której należy odpowiednio dostosować ciąg pieszo-rowerowy;
- 8/ **ZLpt** a/ **tereny parku leśnego z dopuszczeniem form zagospodarowania rekreacyjnego**, projektowane w obrębie lasu komunalnego,
 b/ zagospodarowanie rekreacyjne dotyczy elementów związanych z zajęciami ruchowymi z wykluczeniem stosowania szczelnych nawierzchni,

- c/ przed zagospodarowaniem terenu należy przeprowadzić szczegółową inwentaryzację drzewostanu,
 - d/ obowiązuje ścisła ochrona zespołu pomnikowych dębów, w otoczeniu których należy wykonać niezbędne cięcia sanitarne,
 - e/ zespół dębów objąć ochroną prawną;
- 9/ ZC**
- a/ **tereny cmentarzy** w obrębie których obowiązują przepisy szczególne,
 - b/ w obrębie 50m od cmentarzy obowiązuje zakaz realizacji zabudowy mieszkaniowej oraz produkcji i przechowywania artykułów spożywczych, z wyłączeniem modernizacji istniejącej zabudowy,
 - c/ cmentarze stanowią trwałe, ściśle chroniony teren związany z dziedzictwem kulturowym,
 - d/ w oparciu o dokumenty historyczne, należy określić i oznakować miejsca byłych cmentarzy oraz miejsca pochówków związanych z II Wojną Światową;
- 10/ ZO**
- a/ **tereny adaptowanych ogrodów działkowych**, funkcjonujących w systemie zorganizowanym, zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi,
 - b/ ustala się obowiązek wdrażania biologicznych form ochrony roślin i minimalizacji środków chemicznych,
 - c/ budowa altan i domków zgodnie z przepisami i regulaminem ogrodu działkowego,
 - d/ dopuszcza się realizację domków rekreacyjnych o powierzchni użytkowej do 40m², jeżeli nie będzie to sprzeczne z regulaminem ogrodu działkowego,
 - e/ domki parterowe z dachem o spadkach do 20°,
 - f/ ustala się realizację publicznych ciągów pieszo-rowerowych przez tereny ogrodów, które stanowią przegrodę na trasie dojścia do zespołów zabudowy mieszkaniowej do lasu lub jeziora;
- 11/ ZO/ MN, MW, UT, UPM**
- a/ **zgodnie ze studium miasta, określa się potencjalne funkcje terenu w przypadku likwidacji ogrodu działkowego**, odpowiednio MN pod zabudowę jednorodziną zgodnie z ustaleniami pkt 1 ppkt 1, MW pod zabudowę wielorodziną zgodnie z ustaleniami pkt 1 ppkt 3, UT pod zabudowę rekreacyjną zgodnie z ustaleniami pkt 2 ppkt 3, UPM pod działalność gospodarczą zgodnie z ustaleniami pkt 3 ppkt 3,
 - b/ likwidacja ogrodów działkowych może się odbyć wyłącznie za zgodą członków danego ogrodu, na warunkach określonych przez strony,
 - c/ przy przeznaczeniu ogrodu pod zabudowę jednorodziną, w zależności od powierzchni i szerokości działek - możliwe jest wprowadzenie odpowiednio zabudowy wolnostojącej, bliźniaczej lub szeregowej o minimalnych powierzchniach działek odpowiednio 450, 350 i 250m²,
 - d/ przy realizacji stałej zabudowy obowiązuje skanalizowanie terenu i ustalenie minimum dróg pieszo-jezdnych o szerokości minimum 5,5m, zabudowa wyłącznie dwukondygnacyjna z dachem wysokim, w tym poddasze użytkowe,
- 12/ ZR**
- a/ teren zielony jako efekt rekultywacji zamkniętego wysypiska śmieci oraz wyrobiska piasku, z zakazem zabudowy,

- b/ typ zieleni i charakter nasadzeń w/g projektu rekultywacji;
- 5. strefy wód powierzchniowych:**
- 1/ WS**
- a/ **wody powierzchniowe**, w obrębie których obowiązują przepisy prawa wodnego, na których dopuszcza się w rejonach określonych w planie realizację przystani wodnych i przystani żeglugi pasażerskiej, kąpielisk, portu śródlądowego i marin, niezbędnych urządzeń i pomostów oraz wskazanych w planie obiektów inżynierskich, mostów, jazu, przepławki dla łodzi i ryb, a także obiektów, które będą niezbędne dla funkcjonowania systemu melioracji i ochrony przeciwpowodziowej,
 - b/ obowiązuje doprowadzenie i utrzymanie minimum II klasy czystości wód oraz zakaz wprowadzania wszelkich nieoczyszczonych ścieków sanitarnych i deszczowych,
 - c/ przy niezbędnym umacnianiu linii brzegowej obowiązuje stosowanie w pierwszej kolejności materiałów pochodzenia naturalnego oraz ochrona istniejących trzcinowisk,
 - d/ umocnienia betonowe dopuszcza się jedynie w miejscach, które ze względu na bezpieczeństwo linii brzegowej tego wymagają,
 - e/ obowiązuje zakaz realizacji nawodnych obiektów kubaturowych z wyjątkiem kapitanatu portu miejskiego,
 - f/ zgodnie z prawem wodnym obowiązuje minimum 1,5m przejście pomiędzy linią brzegową a ogrodzeniami, z wyjątkiem stref publicznych obiektów przywodnych, w których obowiązuje stały dostęp do linii brzegowej,
 - g/ ustala się część jeziora Jeziorak, pomiędzy zachodnim brzegiem wyspy Wielka Żuława a wschodnim, zalesionym brzegiem jeziora, akwenem ograniczonego ruchu silnikowych jednostek pływających, w obrębie którego lokalizuje się treningowy tor wioślarski,
 - h/ ustala się udroźnienie kanału młynówki na rzece Hławce dla uatrakcyjnienia historycznego młyna przy ul. Kościuszki oraz dla podniesienia stanu sanitarnego cieku;
- 2/ TP, TPŻ, TPŚ, TPM, TK**
- a/ **obiekty przywodne, odpowiednio przystań wodna, przystań żeglugi pasażerskiej, port śródlądowy, marina, kąpielisko,**
 - b/ charakter zagospodarowania nadbrzeży i pomostów stosownie do funkcji,
 - c/ wszystkie pomosty należy realizować w konstrukcji odpornej na działanie lodu,
 - d/ przystanie wodne wymagają stosownego zaplecza na lądzie, w niezbędnym zakresie, z zabezpieczeniem systemu unieszkodliwiania wszelkich odpadów i odprowadzania ścieków,
 - e/ przystań żeglugi pasażerskiej należy dostosować do wielkości i ilości jednostek, przy czym uważa się za zgodne z planem dodatkowe lokalizacje przystani, z wyjątkiem akwenu wyłączanego dla 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 Hławce 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 Hawa/ dostępna dla łodzi i kajaków z niezbędnym ich przemieszczaniem z rzeki Hławki do rzeki Tynwałd.
6. **Ustalenia pkt 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 Hławka - atrakcyjny szlak kajakowy,
 - 3/ otoczenie miasta od wschodu, zachodu i południa lasami wchodzącymi w skład ciągłego systemu obszarów leśnych pojezierza ławskiego,
 - 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 Hławki,
 - 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.

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

- 1/ wdrażanie lokalnego programu rewitalizacji miasta Ławy, 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 jednorodzinne 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.

ROZDZIAŁ 3

W ZAKRESIE OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO

§ 17

1. Określa się następujące obiekty objęte ochroną konserwatorską:

1/ Obiekty wpisane do wojewódzkiego rejestru zabytków:

L.p.	Obiekt	Nr rejestru, data wpisu, znak decyzji
1.	Układ urbanistyczny Starego Miasta	A-464, 30 grudnia 1957r.
2.	Bryła kościoła p.w. Niepokalanego Poczęcia NMP wraz z pozostałościami, od strony fasady, oryginalnego ogrodzenia w formie trejażu ul. Kardynała Wyszyńskiego 2	A-4475, 28 czerwca.2006r. IZAR(JD)-4100/5-16/06
3.	Kościół parafialny p.w. Przemienienia Pańskiego łącznie z wyposażeniem wnętrza oraz fragmentem murów miejskich ul. Kościelna 1	A-52, 16 września 1949r. L.IV-2-40/49
4.	Mury obronne	A-541, 7 marca 1961r.
5.	Ratusz ul. Niepodległości 13	A-3762, 9 listopada 1994r. PSOZ-IZN-5340/154/94
6.	Budynek dworca kolejowego ul. Dworcowa 3	A-4429, 16 sierpnia 2006r. IZAR(JD)-4100/5-66-06
7.	Gimnazjum nr1 ul. Kościuszki 2	A-1956, 18 marca 1987r. KL-5340-133/87
8.	Dom ul. Kościuszki 6	A-1950, 18 marca 1987r. KL-5340-130/87
9.	Kamienica wraz z otoczeniem obejmującym działkę ul. Kościuszki 14	A-4358, 17 listopada 2006r. IZAR(JD)-4100/5-64/06
10.	Dom ul. Kościuszki 15	A-1995, 18 marca 1987r. KL-5400-134/87
11.	Kamienica z oficyną ul. Kościuszki 27	A-4356, 17 listopada 2006r. IZAR(JD)-4100/5-65/06
12.	Dom ul. Niepodległości 4B	A-1931, 18 marca 1987r. KL-5340-131/87
13.	Hala miejska (obecnie kinoteatr) ul. Niepodległości 13B	A-4242, 30 grudnia 2002r. SOZ-4627A-IZN-5340-190/2002

14.	Willa ul. Sienkiewicza 10	A-1548/O, 18 marca 1987r. KL-5340-132/87
15.	Stajnia - wozownia ul. Jana III Sobieskiego 10	A-3576, 11 października 1993r., PSOZ-IZN- 5340/234/93
16.	Budynek produkcyjny gazowni /ob. Cerkiew/ ul. Jagiellończyka 18a	A-3612, 2 listopada 1993r. PSOZ-IZN-5340/269/93
17.	Wodociągowa wieża ciśnień ul. 1 Maja	A-1954, 18 marca 1987r. KL-5340-135/87
18.	Wieże ciśnień kolejowe ul. Broniewskiego	A-4095, 28 grudnia 1998r. PSOZ-IZN-5340/661/9
19.	Wieża ciśnień kolejowa ul. Kolejowa	A-4096, 28 grudnia 1998r. PSOZ-IZN-5340/662/98
20.	Bryła i elewacje budynku administracyjnego dawnej rzeźni miejskiej ul. Dąbrowskiego 11	A-4500, 22 lutego 2008r. IZAR(JD)-4100/5-97/07/08
21.	Budynek plebanii ul. Kościelna 1	A-4497, 1 lutego 2008r. IZAR(JD)-4100/5-93/07/08
22.	Budynek mieszkalny - kamienica ul. Niepodległości 4	A-4502, 22 lutego 2008r. IZAR(JD)-4100/5-94/07/08
23.	Budynek mieszkalny - willa ul. Ostródzka 2	A-4501, 22 lutego 2008r. IZAR(JD)-4100/5-96/07/08
24.	Bryła i elewacje budynku administracyjnego stacji uzdatniania wody ul. Wodna 2	A-4498, 4 lutego 2008r. IZAR(JD)-4100-5-98/07/08
25.	Budynek dawnego młyna, obecnie budynek magazynowo - usługowy ul. Sobieskiego 12	A-4499, 18 lutego 2008r. IZAR(JD)-4100/5-95/07/08

2/ Obiekty wpisane do wojewódzkiej ewidencji zabytków:

L.p.	Obiekt	Adres
1.	Szpital powiatowy	ul. Andersa 3
2.	Budynek gospodarczy	ul. Barlickiego 9
3.	Dom mieszkalny	ul. Barlickiego 9
4.	Dom mieszkalny-bliźniak	ul. Boczno-Górna 13/15
5.	Budynek gospodarczy	ul. Broniewskiego 1
6.	Dom mieszkalny	ul. Broniewskiego 1
7.	Dom mieszkalny-bliźniak	ul. Bydgoska 12

8.	Dom mieszkalny	ul. Chełmińska 10
9.	Dom mieszkalny-bliźniak	ul. Długa 26
10.	Dom mieszkalny	ul. Gdańska 12
11.	Dom mieszkalny	ul. Gdańska 7
12.	Dom mieszkalny	ul. Górna 8
13.	Dom mieszkalny	ul. Grudziądzka 40
14.	Dom mieszkalny-bliźniak	ul. Grudziądzka 49
15.	Dom mieszkalny	ul. Grudziądzka 53
16.	Dom mieszkalny-bliźniak	ul. Grudziądzka 61
17.	Dom mieszkalny	ul. Grudziądzka 70
18.	Dom mieszkalny wielorodzinny	ul. Grunwaldzka 11
19.	Dom mieszkalny wielorodzinny	ul. Grunwaldzka 1
20.	Koszarowiec-biurowiec	ul. Grunwaldzka 13
21.	Biurowiec-dom opieki społecznej	ul. Jagiellończyka 18
22.	Dom mieszkalny wielorodzinny	ul. Jagiełły 1/2
23.	Budynek gospodarczy	ul. Jagiełły 1/2
24.	Budynek gospodarczy	ul. Jagiełły 1/2
25.	Dom mieszkalny wielorodzinny	ul. Jagiełły 3
26.	Budynek gospodarczy	ul. Jagiełły 7
27.	Dom mieszkalny	ul. Jagiełły 7
28.	Magazyn	ul. Jagiełły 8
29.	Dom mieszkalny wielorodzinny	ul. Jasielska 1
30.	Dom mieszkalny wielorodzinny	ul. Jasielska 1e
31.	Dom mieszkalny wielorodzinny	ul. Jasielska 2
32.	Dom mieszkalny wielorodzinny	ul. Jasielska 3
33.	Dom mieszkalny wielorodzinny	ul. Jasielska 4
34.	Dom mieszkalny	ul. Kopernika 9
35.	Plebania	ul. Kościelna 1
36.	Dom mieszkalny	ul. Kresowa 7
37.	Dom mieszkalny	ul. Kresowa 9
38.	Dom mieszkalny wielorodzinny	ul. Królowej Jadwigi 12b
39.	Dom mieszkalny wielorodzinny	ul. Królowej Jadwigi 20
40.	Dom mieszkalny wielorodzinny	ul. Królowej Jadwigi 22
41.	Dom mieszkalny wielorodzinny	ul. Królowej Jadwigi 24
42.	Dom mieszkalny wielorodzinny	ul. Królowej Jadwigi 26
43.	Dom mieszkalny wielorodzinny	ul. Królowej Jadwigi 28
44.	Dom mieszkalny (pensjonat)	ul. Mazurska 10
45.	Budynek gospodarczy	ul. Mazurska 10
46.	Dom mieszkalny (pensjonat)	ul. Mazurska 2
47.	Dom mieszkalny (pensjonat)	ul. Mazurska 4
48.	Dom mieszkalny	ul. Mazurska 7
49.	Dom mieszkalny (pensjonat)	ul. Mickiewicza 34
50.	Dom mieszkalny	ul. Mickiewicza 35
51.	Dom mieszkalny	ul. Mierosławskiego 3
52.	Przychodnia	ul. Mierosławskiego 12, 12a
53.	Dom mieszkalny	ul. Nowomiejska 1
54.	Budynek gospodarczy	ul. Nowomiejska 1
55.	Dom mieszkalny	ul. Plażowa 5

56.	Dom mieszkalny (pensjonat)	ul. Plażowa 7
57.	Dom mieszkalny	ul. Podleśna 10
58.	Dom mieszkalny	ul. Polna 2
59.	Dom mieszkalny	ul. Polna 4
60.	Bar "Pod Omega" (budynek przystani wodnej)	ul. Sienkiewicza 24
61.	Dom mieszkalny (pensjonat)	ul. Sienkiewicza 28
62.	Dom mieszkalny	ul. Skłodowskiej 11
63.	Dom mieszkalny	ul. Skłodowskiej 11a
64.	Dom mieszkalny	ul. Skłodowskiej 13
65.	Dom mieszkalny	ul. Skłodowskiej 3
66.	Dom mieszkalny	ul. Skłodowskiej 6-8
67.	Dom mieszkalny	ul. Słoneczna 2
68.	Dom mieszkalny	ul. Smolki 2
69.	Dom mieszkalny	ul. Smolki 3
70.	Dom mieszkalny	ul. Smolki 31
71.	Dom mieszkalny	ul. Smolki 5
72.	Dom mieszkalny - bliźniak	ul. Szeroka 10
73.	Dom mieszkalny - bliźniak	ul. Szeroka 14
74.	Dom mieszkalny - bliźniak	ul. Toruńska 12
75.	Dom mieszkalny	ul. Toruńska 2
76.	Dom mieszkalny - bliźniak	ul. Toruńska 29
77.	Magazyn	ul. Towarowa 1
78.	Dom mieszkalny - bliźniak	ul. Wąska 6/8
79.	Dom mieszkalny - bliźniak	ul. Wąska 9
80.	Dom mieszkalny	ul. Wiejska 2a
81.	Magazyn	ul. Wodna 2
82.	Magazyn	ul. Wodna 2
83.	Budynek gospodarczy	ul. Wodna 2
84.	Wiadukt kolejowy nad drogą	ul. Wojska Polskiego
85.	Dom mieszkalny	ul. Wojska Polskiego 7
86.	Dom mieszkalny	ul. Wojska Polskiego 8
87.	Dom mieszkalny	ul. Wyszyńskiego 1
88.	Magazyn	ul. Wyszyńskiego 31
89.	Dom mieszkalny	ul. Wyszyńskiego 34
90.	Dom mieszkalny	ul. Wyszyńskiego 47
91.	Budynek gospodarczy	ul. Wyszyńskiego 47

3/ Obiekty proponowane do gminnej ewidencji zabytków:

L.p.	Obiekt	Adres
1.	Część historycznej fosy oraz skwer przed halą miejską	Bulwar Jana Pawła II
2.	Budynek poczty	ul. Jagiellończyka 2
3.	Bryła magazynu z okresu rozwoju transportu wodnego /część ośrodka wypoczynkowego/	ul. Konstytucji 3 Maja 1
4.	Młyn wodny przy młynówce rzeki Iławka	ul. Kościuszki 24
5.	Kamienica	ul. Kościuszki 25
6.	Kamienica	ul. Kościuszki 35
7.	Jaz piętzący „Iława” na rzece Iławka	ul. Kościuszki
8.	Dom mieszkalny wielorodzinny	ul. Królowej Jadwigi 30

9.	Historyczna część zespołu szkół technicznych	ul. Mierosławskiego 10
10.	Historyczna część liceum	ul. Sienkiewicza 1
11.	Budynek mieszkalny	ul. Wojska Polskiego 24A
12.	Główne dwa budynki zakładów ziemniaczanych /zachowany obiekt architektury przemysłowej/	ul. Wojska Polskiego
13.	Historyczny budynek parowozowni /obecnie lokomotywownia/	ul. Wojska Polskiego
14.	Historyczny most kolejowy nad rzeką Hawką	Linia kolejowa Nr 353

4/ Obiekty objęte wykazem stanowisk archeologicznych /w/g Archeologicznego Zdjęcia Polski/:

L.p.	Nr stanowiska na obszarze	Obszar AZP
1.	12	27-52
2.	11	27-52
3.	10	27-52
4.	6	27-52
5.	9	27-52
6.	8	27-52
7.	2	27-52
8.	32	27-52
9.	18	27-52
10.	17	27-52
11.	16	27-52
	15	27-52
12.	Uwaga: wpisano do wojewódzkiego rejestru zabytków archeologicznych decyzją z dnia 3 listopada 1986r. pod numerem 105 /grodzisko/	
13.	14	27-52
14.	1	27-52
15.	20	27-52
16.	19	27-52
17.	3	28-53
18.	4	28-53
19.	2	28-53
20.	1	28-53
	39	28-52
21.	Uwaga: wpisano do wojewódzkiego rejestru zabytków archeologicznych decyzją z dnia 31.08.1992r. pod numerem C-161 /ślady pierwotnego osadnictwa - nawarstwienia kulturowe/	
22.	34	28-52
23.	35	28-52
24.	36	28-52
25.	37	28-52
26.	38	28-52

5/ Ustala się, że obiekty dopisywane do wykazów jak w pkt 1, 2, 3 i 4 stają się obiektami objętymi ochroną konserwatorską, wobec których w postępowaniu realizacyjnym, obowiązywać będą ustalenia niniejszego planu.

2. Określa się następujące zasady ochrony konserwatorskiej:

- 1/ **w stosunku do obiektów wpisanych do rejestru zabytków** jak w ust. 1 pkt 1 obowiązuje ochrona substancji budynku w tym: bryły, formy architektonicznej, historycznej kompozycji ścian, detalu architektonicznego, kolorystyki i stosowanych materiałów - wszelkie działania wymagają wytycznych, opinii i stosownego pozwolenia na prowadzenie prac wydanych przez Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków,
 - 2/ **w stosunku do obiektów wpisanych do wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków** jak w ust. 1 pkt 1, 2 obowiązuje ochrona wszystkich wartości historycznych - wszelkie działania wymagają wytycznych i opinii właściwego konserwatora zabytków,
 - 3/ wszelkie zmiany związane z obiektami jak w ust. 1 pkt 1, 2, 3 niezależnie od położenia w stosunku do stref konserwatorskich, ustalonych w ust. 3 wymagają stosownych wytycznych i uzgodnień z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków,
 - 4/ ustalenia pkt. 1, 2, 3 obejmują zarówno objekty, jak i ich otoczenie w zasięgu, który wynika z przesłanek historycznych oraz aktualnej ewidencji geodezyjnej określającej prawo do dysponowaniem terenem właściciela lub użytkownika chronionego budynku,
 - 5/ **w stosunku do obiektów objętych wykazem stanowisk archeologicznych** obowiązuje, co następuje:
 - a/ obiekt wpisany do rejestru zabytków archeologicznych wg ust.1 pkt 4 pozycja 21, obejmujący obszar Starego Miasta, wymaga przy podejmowaniu wszelkich robót w gruncie lub tworzeniu nowej zabudowy, przeprowadzenia stosownych badań archeologicznych w oparciu o wytyczne i decyzje Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków,
 - b/ obiekt wpisany do rejestru zabytków archeologicznych wg ust.1 pkt 4 pozycja 12, obejmujący grodzisko zwane „zaczyskiem”, na wyspie Wielka Żuława - wyłącza się z wszelkiej zabudowy; obowiązuje konieczność uporządkowania terenu oraz jego otoczenia, przeprowadzenie prac oraz badań wymaga wytycznych i zgody Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków,
 - c/ objekty wpisane do wykazu stanowisk archeologicznych wg ust. 1 pkt 4, z wyjątkiem obiektów jak w pkt a, b - wymagają wykonania wyprzedzająco archeologicznych badań ratowniczych, a następnie zapewnienia w trakcie prowadzenia prac nadzoru archeologicznego, w oparciu o wytyczne Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków,
 - d/ badania jak w pkt c obejmują stanowiska archeologiczne jak na rysunku planu oraz ich otoczenie w zakresie, który określi Wojewódzki Konserwator Zabytków.
- 3. Określa się następujące strefy ochrony konserwatorskiej:**
- 1/ **strefa „A”**
 - a/ **ściśła ochrona konserwatorska** obejmująca obszar Starego Miasta oraz fosy staromiejskiej z przyległym terenem,
 - b/ obowiązuje uzyskiwanie wytycznych, opinii i decyzji Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków na prowadzenie wszelkich robót,
 - 2/ **strefa „B”**
 - a/ **ochrona konserwatorska** ciągów zabudowy śródmiejskiej oraz peryferyjnych zespołów zabudowy jednorodzinnej z I połowy XX wieku,
 - b/ obowiązuje uzyskiwanie wytycznych, opinii i decyzji właściwego konserwatora zabytków na prowadzenie wszelkich robót,

- 3/ strefa „W” a/ **ściśła ochrona archeologiczna** obejmująca obiekty archeologiczne wpisane do rejestru zabytków archeologicznych,
b/ obowiązują ustalenia jak w ust. 2 pkt 5 a, b,
 - 4/ strefa „K” a/ **ochrony krajobrazu**, obejmuje trwałą ochroną cmentarze jako obiekty dziedzictwa kulturowego, bez prawa naruszenia ich historycznych cech oraz granic w zasięgu dokonanych lub dokonywanych pochówków,
b/ obowiązuje w mieście oznakowanie wszystkich historycznych, nieistniejących cmentarzy, w miarę rozpoznawania ich lokalizacji,
 - 5/ strefa „E” a/ **obejmuje się ochroną strefę ekspozycji** wokół grodziska na wyspie Wielka Żuława oraz strefy stanowiące wgląd na Stare Miasto z głównych kierunków obserwacji - w strefach obserwacji wprowadza się ograniczenie intensywności zabudowy, dla zagwarantowania wglądu na obiekty eksponowane, związane z historią miasta a od strony magistrali kolejowej E65 ustala się zakaz realizacji ekranów akustycznych na kierunku widokowym na panoramę miasta, w szczególnych przypadkach dopuszcza się wykonania ekranów o wysokości do poziomu parapetu okien wagonów pociągów osobowych,
b/ w strefach ekspozycji związanych z zabudową, obowiązuje wykonanie studium krajobrazowego dla udokumentowania, że projektowane budynki nie będą miały negatywnego wpływu na wgląd na Stare Miasto.
4. **Po uchwaleniu przez Radę Miejską planu ochrony zabytków, jego ustalenia należy uwzględnić w postępowaniu realizacyjnym w zakresie, który nie narusza ustaleń niniejszego planu.**

ROZDZIAŁ 4 W ZAKRESIE OCHRONY ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO

§ 18

1. **W obrębie planu obowiązują następujące obszary prawnie chronione, których ustalenia należy przestrzegać w postępowaniu realizacyjnym planu:**
 - 1/ **Fragment Parku Krajobrazowego Pojezierza Iławskiego** oraz jego otuliny w granicach oznaczonych na rysunku planu, w którym obowiązują przepisy określone w niżej podanych Rozporządzeniach Wojewody Warmińsko-Mazurskiego:
 - a/ Nr 37 z dnia 27 września 2005r. w sprawie Parku Krajobrazowego Pojezierza Iławskiego w części dotyczącej województwa warmińsko-mazurskiego /D.U. Woj. Warm.-Mazur. z dnia 5.10.2005r., Nr 140, poz.1649 /,
 - b/ Nr 35 z dnia 24 czerwca 2006r. w sprawie zmiany rozporządzenia Wojewody Warmińsko-Mazurskiego w sprawie Parku Krajobrazowego Pojezierza Iławskiego w części dotyczącej województwa warmińsko - mazurskiego /D.U. Woj. Warm.-Mazur. z dnia 29.06.2006r., Nr 86, poz.1472/,

- 2/ **Oznaczony na rysunku Obszar Specjalnej Ochrony Ptaków Natura 2000 „Lasy Hławskie” PLB280005**, wyznaczony na podstawie Dyrektywy Ptasiej Rozporządzeniem Ministra Środowiska z dnia 21 lipca 2004r. /Dz.U. Nr 229, poz. 2313 z późniejszymi zmianami/.
 - 3/ **Oznaczony na rysunku fragment Specjalnego Obszaru Ochrony Siedlisk Natura 2000 „Ostoja Hławska” PLH 280027**, wyznaczony na podstawie Dyrektywy Siedliskowej.
 - 4/ **Obszar Chronionego Krajobrazu Pojezierza Hławskiego /oznaczona na rysunku część z części A/,** w którym obowiązują przepisy określone w Rozporządzeniu Nr 31 Wojewody Warmińsko - Mazurskiego z dnia 23 kwietnia 2008r. /Dz.U. Woj. Warm.-Mazur. z dnia 07.05.2008r. Nr 71, poz. 1357/.
 - 5/ **Obszar Chronionego Krajobrazu Doliny Dolnej Drwęcy /oznaczony na rysunku fragment wzdłuż rzeki Hławki/,** w którym obowiązują przepisy określone w Rozporządzeniu Nr 50 Wojewody Warmińsko-Mazurskiego z dnia 2 lipca 2008r. / D.U. Woj. Warm.-Mazur. Nr 108, poz. 1832/.
 - 6/ **Główny Zbiornik Wód Podziemnych - GZWP Nr 210 Hława**, w granicach określonych w dokumentacji hydrologicznej, zatwierdzonej przez Ministra OŚZNiL w dniu 25.06.1998r., dla którego Dyrektor Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej określi szczegółowe warunki ochrony w tym o zaostrzonych rygorach, które obowiązywać będą w postępowaniu realizacyjnym niniejszego planu.
 - 7/ Obszary lasów otaczających miasto od strony zachodniej, południowej i wschodniej oraz wody jeziora Jeziorak, rzeki Hławki, jeziora Małego Hławskiego i jeziora Hławskiego, tworzą **regionalny korytarz ekologiczny**, w obrębie którego obowiązują m.in. działania na rzecz maksymalnej ochrony jego ciągłości. Korytarz regionalny ma charakter obszarowy i nie został oznaczony na rysunku planu.
- 2. Ustala się następujące działania na rzecz ochrony i kształtowania środowiska:**
- 1/ **Wyznacza się korytarz ekologiczny o znaczeniu biologiczno - klimatyczno - hydrologicznym** wzdłuż strugi Radomno oraz wzdłuż rzeki Tynwałd, w którym obowiązuje zachowanie warunków dla swobodnego przemieszczania się elementów przyrody i ochrona cieków wodnych przed wszelkimi zanieczyszczeniami.
 - 2/ Wyznacza się **korytarz ekologiczny o znaczeniu klimatyczno-hydrologicznym**, wzdłuż rynny polodowcowej w południowo-zachodniej części miasta, w którym obowiązuje maksymalne ograniczenie stosowania wszelkich środków chemicznych w ogrodach działkowych, udroźnienia systemu wodno-melioracyjnego oraz uzyskania minimum drugiej klasy czystości wód powierzchniowych.
 - 3/ Wyznacza się **obszar ograniczonego ruchu jednostek pływających** na jeziorze Jeziorak, po zachodniej stronie od wyspy Wielka Żuława i ustala się następujące warunki jego użytkowania:
 - a/ granice obszaru i ich oznakowanie zapewni użytkownik toru z uwzględnieniem przepisów szczególnych,
 - b/ zlokalizowany w tym obszarze tor wioślarski o wymaganych gabarytach, może być użytkowany wyłącznie dla celów treningowych, bez prawa odbywania zawodów wioślarskich z udziałem publiczności,
 - 4/ Określa się na rysunku granice dwóch **potencjalnych użytków ekologicznych** nad rzeką Hławką oraz na terenie związanym z jeziorem leśnym w zachodniej

części miasta z cenną fauną owadów. W obszarach jw., do czasu ich formalnego ustanowienia, obowiązuje zakaz wprowadzania wszelkich zmian w tym budowy pomostów oraz odprowadzania wód deszczowych.

- 5/ Określa się na rysunku proponowane do ustanowienia następujące **pomniki przyrody**: 2 dęby w lesie komunalnym przy ul. Sienkiewicza, dąb w rejonie ul. Rzemieślniczej, dąb przy ul. Kościelnej.
- 6/ Określa się na rysunku w komunalnym parku leśnym teren starodrzewia, zdominowany przez dęby, dla ustanowienia **zespołu pomników przyrody**.
- 7/ **Określa się system zieleni w mieście**:
 - a/ podstawowymi elementami są części składowe strefy zieleni określone w §13 ust. 4 punkty 1 do 12,
 - b/ zieleń miasta styka się w sposób naturalny z zespołami lasów w terenie gminy Łława od strony zachodniej, południowej i wschodniej oraz ciągiem zieleni naturalnej wzdłuż rzeki Tynwałd, od strony północnej,
 - c/ uzupełnieniem systemu jest zieleń terenów zabudowy w ramach norm powierzchni biologicznie czynnej oraz różnych ciągów zieleni izolacyjnej,
 - d/ w procesie realizacji planu należy zapewnić ciągłość systemu zieleni, dla potrzeb przyrody, mikroklimatu oraz systemu ciągów pieszych i rowerowych,
 - e/ zieleń osiedlową i zieleń terenów usługowych należy łączyć z elementami systemu zieleni miasta,
 - f/ w obrębie pomników przyrody i starorzecza obowiązują przepisy szczególne, regulowane ustawą o ochronie przyrody z 16 kwietnia 2004r., art. 45 ust. 2 /Dz.U.Nr 92, poz. 880 z późniejszymi zmianami/.
- 8/ **Określa się następujące zasady obowiązujące w procesie realizacji planu**:
 - a/ zaleca się stosowanie rozwiązań technicznych zapewniających dotrzymanie standardów natężenia dźwięków wewnątrz pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi z uwzględnieniem odległości od istniejących i projektowanych źródeł hałasu jak: linie kolejowe, drogi, obiekty przemysłowe i obiekty handlowo-usługowe o dużym ruchu samochodów,
 - b/ projektowane użytkowanie i zagospodarowanie terenu nie może stanowić źródła zanieczyszczeń dla środowiska gruntowo-wodnego, należy stosować rozwiązania techniczne, technologiczne i organizacyjne przeciwdziałające zagrożeniom środowiskowym,
 - c/ gromadzenie i usuwanie odpadów stałych winno odbywać się zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, z uwzględnieniem selektywnej zbiórki odpadów,
 - d/ przy realizacji ustaleń planu należy uwzględnić przepisy dotyczące ochrony gatunkowej zawarte w aktualnych Rozporządzeniach Ministra Środowiska w sprawie gatunków dziko występujących roślin, zwierząt i grzybów objętych ochroną,
 - e/ ustala się ochronę skarp i stoków o spadkach powyżej 10%, przed zjawiskami erozji wodnej oraz osuwiskami, poprzez nasadzenie właściwych gatunków roślin głębokokorzeniujących,
 - f/ wprowadza się zakaz wykonywania makroniwelacji terenów, dla ochrony krajobrazu naturalnego,
 - g/ ustalenia jak w pkt f nie dotyczą niezbędnych niwelacji pod płyty dużych boisk i placów składowych oraz hal fabrycznych i magazynowych wymagających płaskiego terenu.

- 9/ **Na rysunku planu określa się potencjalne obszary zagrożenia powodzią,** które wyłącza się z zabudowy mieszkaniowej, ze względu na możliwość występowania podtopień oraz z uwagi na warunki klimatu lokalnego niekorzystne dla stałego pobytu ludzi.

ROZDZIAŁ 5 W ZAKRESIE KOMUNIKACJI

§ 19

Ustala się następujące zasady funkcjonowania komunikacji miasta:

- 1/ Kontynuacja zasady drogowego ruchu rozproszonego, chroniącego obszary centralne przed przeciążeniem i umożliwiającego w tej części miasta ograniczenie ruchu ciężkiego.
- 2/ Wprowadzanie systemu ruchu płynnego opartego o rondo i skrzyżowania skanalizowane z ograniczeniem sygnalizacji świetlnej.
- 3/ Doskonalenie ruchu w mieście obejmuje tworzenie systemu tras pieszo-rowerowych, opartych o spięty układ dróg rowerowych międzynarodowych, międzyregionalnych i lokalnych w tym miejskich.
- 4/ **Dla realizacji ustaleń pkt.1 określa się podstawowe elementy organizujące ruch rozproszony:**
 - a/ obwodnica wewnętrzna miasta, umożliwiająca alternatywny, dwustronny dojazd do każdej jednostki planistycznej ulicami w klasie G,
 - b/ dwie równoległe ulice Centrum w klasie G i Z, gwarantujące ciągłość ruchu w tym ruchu pojazdów specjalnych,
 - c/ powiązanie obwodnicy wewnętrznej z układem dróg tranzytowych- ulicami klasy G i Z.
 - d/ wszystkie ulice miasta skrzyżowane będą z liniami kolejowymi w dwóch poziomach - wiaduktami drogowymi lub kolejowymi.
- 5/ **Ruch tranzytowy opiera się o następujące rozwiązania:**
 - a/ zabezpieczenie w obszarze miasta warunków dla docelowej obwodnicy zewnętrznej drogi krajowej Nr 16, w klasie GP /alternatywnie w klasie S/,
 - b/ zabezpieczenie warunków dla alternatywnego skierowania drogi krajowej Nr 16 przez tereny miasta w obrębie jednostek planistycznych E i B, w klasie G,
 - c/ alternatywne skierowanie ruchu ciężkiego, poprzez obwodnicę wewnętrzną miasta /część północna/, z bezkolizyjnym jego wyprowadzeniem w stosunku do magistrali kolejowej E 65, na kierunku do Grudziądza,
 - d/ alternatywne w stosunku do stanu istniejącego, połączenie dróg wojewódzkich Nr 521 i 538 poprzez obwodnicę wewnętrzną, odcinek północny i wschodni, z wyprowadzeniem jako minimum z Centrum miasta, na tą obwodnicę ruchu ciężkiego /trasa w klasie G/,
 - e/ utrzymanie, zgodnie ze stanem istniejącym, układu dróg powiatowych Nr 1329N w kierunku Zalewa w klasie Z, Nr 1327N w kierunku Szałkowa w klasie Z, Nr 1213N w kierunku Wikielca w klasie G, Nr 2808N w kierunku Wikielca w klasie L, Nr 1333N w kierunku na Radomno w klasie Z.

- 6/ **Powiązanie systemu komunikacji miejskiej z komunikacją autobusową zewnętrzną oraz kolejową następuje w integracyjnym węzle komunikacyjnym zlokalizowanym przy dworcu kolejowym Iława Główna.**
- 7/ **Realizacja węzła jak w pkt 6 wymaga spełnienia następujących warunków:**
- a/ powiązanie rzędnych holu dworcowego z rzędnymi placu przeznaczonego wyłącznie dla ruchu pieszego - podniesienie rzędnej placu dla potrzeb powszechnej dostępności dla osób niepełnosprawnych,
 - b/ zorganizowanie wokół placu przeddworcowego podjazdu i postoju dla taksówek, podjazdu dla autobusów zewnętrznych w połączeniu z dworcem autobusowym, podjazdu dla autobusów komunikacji miejskiej, parkingu postoiu krótkoterminowego dla samochodów prywatnych oraz realizacji w pobliżu parkingu na postoje długoterminowe.
- 8/ **System ruchu w poszczególnych jednostkach planistycznych oparty będzie na następujących ulicach:**
- a/ na głównych kierunkach - ulice w klasie zbiorczej i lokalnej,
 - b/ w obrębie poszczególnych struktur funkcjonalnych - ulice w klasie lokalnej i dojazdowej,
 - c/ dla zamkniętych struktur funkcjonalnych - ulice dojazdowe wewnętrzne, publiczne lub prywatne,
 - d/ całość uzupełniają ciągi pieszo-jezdne i trasy pieszo-rowerowe.
- 9/ Uzupełnieniem technicznym komunikacji drogowej będą **mosty i wiadukty drogowe i kolejowe oraz mosty ruchu pieszego,**
- 10/ Przy realizacji nowej zabudowy na pobyt ludzi, wzdłuż ulic i linii kolejowych o dużym ruchu - istniejącym lub przewidywanym, inwestor zapewni wykonanie i funkcjonowanie niezbędnych izolacji budynków dla ochrony przed drganiami i ochrony akustycznej na swój koszt. Obowiązek ten spoczywa również na jego następcach prawnych.
- 11/ **Określa się następujące, obowiązujące odległości elementów zagospodarowania terenu w stosunku do linii kolejowych:**
- a/ obiekty budowlane - minimum 10m od granicy pasa kolejowego oraz 20m od osi najbliższego toru,
 - b/ drzewa i krzewy - minimum 15m od osi skrajnego toru,
 - c/ roboty ziemne - nie bliżej jak 4m od granicy obszaru kolejowego, z obowiązkiem ich uzgadniania z zarządcą linii kolejowej, jeżeli są prowadzone w pasie od 4 do 20m od tej granicy.
- 12/ Wszystkie oznaczenia na rysunku skrótem „alt” lub oznaczenie ze skośnikiem podwójnym symbolem klasy drogi, oznaczają rezerwę terenu na rozwiązania alternatywne, do realizacji kiedy powstanie potrzeba zmian w układzie drogowym .
- 13/ Lokalizację w pasie drogowym lub w jego bezpośrednim sąsiedztwie nowych kiosków typu „Ruch”, należy łączyć z przystankami komunikacji autobusowej.

§ 20

Ustala się, dla elementów strefy komunikacji, oznaczonych podanymi na rysunku planu symbolami - podstawowe przeznaczenie i podstawowe obowiązujące dla nich warunki:

- 1/ **zabezpieczenie pasa drogi krajowej Nr 16 wg stanu istniejącego** w klasie GP, której pas drogowy po realizacji zewnętrznej obwodnicy drogowej stanowić będzie ulicę klasy G, oznaczonej na rysunku symbolem KDGP/G,

- 2/ **rezerwa terenu dla obwodnicy drogowej drogi krajowej Nr16:**
 - a/ szerokość pasa drogowego - 100m,
 - b/ zakładana klasa - droga główna ruchu przyspieszonego KDGP, alternatywnie droga ekspresowa,
 - c/ realizacja obwodnicy wymaga budowy odcinków estakad dla przejścia nad obniżeniami terenu, w tym nad korytarzem ekologicznym, następnie nad terenami kolejowymi,
 - d/ wszelkie działania remontowe, przebudowy i nowe realizacje w obrębie rezerwy wymagają uzgodnień i opinii zarządcy drogi krajowej Nr16,
- 3/ **określa się rezerwę na alternatywny przebieg drogi krajowej Nr16 przez miasto:**
 - a/ szerokość pasa drogowego - do 35m,
 - b/ zakładana klasa - droga główna KDG alternatywnie w jednostce B- KDZ,
 - c/ możliwość realizacji drogi o czterech pasach ruchu,
 - d/ utrzymanie rezerwy obowiązuje do czasu realizacji obwodnicy jak w pkt.2,
 - e/ rezerwa pozwala na alternatywne czasowe przejście drogi krajowej przez tereny miasta z ominięciem śródmieścia,
 - f/ w obrębie jednostki E, ustala się możliwość czasowego wykorzystania terenów rezerwy na funkcje terenów przyległych, z dopuszczeniem czasowej zabudowy,
 - g/ w obrębie rezerwy w jednostce B /przy ul. Curie - Skłodowskiej/, dopuszcza się modernizację istniejącej zabudowy z niezbędną rozbudową oraz realizację nowej zabudowy na granicy, poza terenem rezerwy,
 - h/ rezerwa na cztery pasy ruchu ulicy Skłodowskiej, jest także niezbędna dla prognozowanego ruchu miejskiego,
- 4/ **ulica główna - KDG:**
 - a/ szerokość pasa drogowego - minimum 25m,
 - b/ przy szerokości pasa 35m, możliwość realizacji ulicy 2/2 /dotyczy ul. Lubawskiej, ul. Wiejskiej i ul. Skłodowskiej/,
- 5/ **ulica zbiorcza - KDZ:**
 - a/ szerokość pasa drogowego - minimum 20m,
- 6/ **ulica lokalna - KDL:**
 - a/ szerokość pasa drogowego - minimum 12m,
 - b/ w obrębie trasy alternatywnej przez dolinę rzeki Tynwałd, do realizacji jedynie w sytuacji koniecznej dla organizacji ruchu – minimum 20m,
- 7/ **ulica dojazdowa - KDD:**
 - a/ szerokość pasa drogowego - minimum 10m,
- 8/ **ulica wewnętrzna - KDW:**
 - a/ szerokość pasa drogowego - minimum 10m,
 - b/ szerokość pasa drogowego - minimum 25m, dla ulicy wewnętrznej jako alei spacerowej - **KDWa**, z ograniczonym ruchem, na wyspie Wielka Żuława,
 - c/ sieć dróg wewnętrznych uzupełnia się w procesie realizacji niniejszego planu,
 - d/ ulice dojazdowe wewnętrzne stanowią własność lub współwłasność zainteresowanych stron,
 - e/ w sytuacji uzasadnionej interesem publicznym, ulice te mogą stanowić własność miasta,
 - f/ w zależności od funkcji terenów oraz bezpieczeństwa ruchu należy wprowadzić ograniczenia wjazdów dla samochodów powyżej 3,5 ton,
- 9/ **ulica pieszo-jezdna – KDpj oraz ciągi piesze - KDP:**

- a/ szerokość pasa drogowego - minimum 5,5m, dla KDpj: 3,0m dla KDp,
 - b/ sieć ulic pieszo-jezdných uzupełnia się w procesie realizacji niniejszego planu,
 - c/ ulice pieszo-jezdne mogą stanowić własność miasta lub własność i współwłasność zainteresowanych stron,
 - d/ w sytuacjach uzasadnionych interesem stron dopuszcza się wprowadzanie zakazu ruchu na ulicach KDpj, z wyjątkiem ruchu samochodów specjalnych.
- 10/ dopuszcza się poszerzenie pasów drogowych określonych w punktach 1 do 9, jeżeli pozwalają na to aktualne warunki realizacyjne i nie zostanie naruszony interes stron,**
- 11/ parkingi - KP:**
- a/ wskaźniki minimalnych ilości miejsc postojowych dla różnych funkcji określają §13 oraz ustalenia działu III,
 - b/ dla zapewnienia właściwej obsługi komunikacyjnej, należy tworzyć rezerwy na wszystkich parkingach,
 - c/ parkingi można realizować w jednym lub dwóch poziomach, podziemne lub naziemne, w zależności od warunków lokalizacji,
 - d/ ustala się następujące parkingi jako strategiczne:
zespół w ramach komunikacyjnego węzła integracyjnego, w Centrum przy ul. Kopernika oraz dla potrzeb Wyspy Wielka Żuława - przy ul. Sienkiewicza /z likwidacją stacji paliw gazowych /,
 - e/ w ramach procesu rewitalizacji i rehabilitacji obszarów i zabudowy, należy zwiększyć ilość miejsc postojowych minimum do poziomu wskaźników jak w §13,
 - f/ lokalizacja miejsc postojowych następuje w obrębie terenów przeznaczonych na zabudowę oraz w obrębie pasów drogowych za zgodą zarządcy drogi, z wyłączeniem dróg klasy G,
- 12/ garaże - KG:**
- a/ adaptuje się istniejące zespoły garażowe, określone na rysunku,
 - b/ obowiązuje pełna modernizacja zespołów zabudowy garażowej z unowocześnieniem architektury,
 - c/ dopuszcza się w miejscu istniejących zespołów garażowych wykonanie dodatkowych garaży w tym garaży wielopoziomowych,
 - d/ nową lokalizację wielopoziomowych garaży /parkingów/ , należy wiązać z terenami zabudowy wielorodzinnej i usługowo-mieszkaniowej wielorodzinnej,
 - e/ nowe garaże, poza istniejącymi zespołami, lokalizuje się wyłącznie w obrębie terenów przeznaczonych na różne formy zabudowy,
 - f/ w obrębie terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, nowe garaże należy sytuować w powiązaniu z kubaturą budynku, w poziomie podziemia lub parteru,
- 13/ tereny obsługi pojazdów - KU, stacje paliw - B:**
- a/ na terenach KU ustala się możliwość lokalizacji wszelkich obiektów służących obsłudze pojazdów, w tym stacji paliw,
 - b/ ustala się możliwość lokalizacji dodatkowych stacji paliw wyłącznie na terenach przeznaczonych na funkcje przemysłu P, składów i usług produkcyjnych UP,
 - c/ adaptuje się istniejące stacje paliw oraz określa się dodatkowe lokalizacje przy Al. Jana Pawła II, ul. Dąbrowskiego i ul. Ostródzkiej,

- c/ dopuszcza się małe stacje paliw przy marketach, jeżeli zostaną spełnione wszystkie warunki ochrony sanitarnej terenów sąsiedzkich,
 - d/ zaopatrzenie bezpośrednie łodzi w paliwo - wyłącznie w marinach i porcie śródlądowym, bez prawa organizacji stacji paliw dla samochodów,
- 14/ **myjnie samochodowe:**
- a/ lokalizuje się przy stacjach paliw, na terenach przemysłu, składów i usług produkcyjnych - bez ograniczeń,
 - b/ myjnie samochodowe, samoobsługowe dopuszcza się na terenach związanych z usługami handlowymi i w obrębie terenów zabudowy mieszkaniowo - usługowej - wielorodzinnej i jej parkingów w odległości minimum 50m od budynków mieszkalnych zarówno obiektu myjni jak i miejsc wyczekiwania,
- 15/ **mosty i wiadukty:**
- a/ adaptuje się lokalizacje istniejących mostów i wiaduktów,
 - b/ wszystkie obiekty j.w. niespełniające wymagań bezpieczeństwa ruchu, podlegają przebudowie,
 - c/ wiadukty kolejowe nad drogami, należy dostosować do obowiązujących skrajni poziomych i pionowych z uwzględnieniem klasy drogi oraz ciągów pieszych i tras rowerowych,
 - d/ w korytarzach ekologicznych, dla mostów i wiaduktów /estakad/ - obowiązują rozpiętości i wysokości przęseł zabezpieczające swobodne przemieszczanie się wszystkich elementów przyrody,
 - e/ ustala się, że wszystkie skrzyżowania ulic z liniami kolejowymi, należy zrealizować jako dwupoziomowe,
 - f/ ustala się realizację mostu, ze skrajnią wysokości umożliwiającej przepłynięcie jednostek kabinowych przy wysokiej wodzie, zlokalizowanego przy ul. Sienkiewicza dla potrzeb wyspy Wielka Żuława,
 - g/ na rysunku określa się lokalizację mostów nad rzeką Iławką dla ruchu pieszego i rowerowego, z możliwością niezbędnych korekt usytuowania i dodatkowych lokalizacji,
 - h/ mosty j.w. muszą spełniać warunek swobodnego przepłynięcia dla łodzi kabinowych przy wysokiej wodzie,
- 16/ **trasy rowerowe i piesze:**
- **tworzy się spójny system dróg pieszych i rowerowych składający się z następujących elementów:**
 - a/ trasa międzynarodowa „Tysiąca Jezior Północnych” z Kwidzyna do Olsztyna w dwóch wariantach:
 - I - wzdłuż jeziora Jeziorak przez Ostródę,
 - II - przez Lubawę i Grunwald,
 - b/ trasa międzyregionalna z Iławy do Grudziądza przez Biskupiec,
 - c/ lokalna z Iławy do Siemian przez Szymbark,
 - d/ lokalna z Iławy do Nowego Miasta Lubawskiego przez Radomno,
 - e/ główny układ tras miejskich:
 - południe - północ, od dworca Iława Główna, przez Centrum i rzekę Iławkę, brzegiem jeziora Jeziorak,
 - wschód-zachód od jeziora Iławskiego nad Iławką do trasy południe - północ,
 - Centrum - zachód nad jeziorem Jeziorak Mały w kierunku parku leśnego do jez. Silm,

- f/ trasy uzupełniające - przedstawia rysunek planu jako rozwinięcie tras głównych lub jako niezbędne przejścia i dojścia piesze.
- 17/ **ustala się następujące docelowe minimalne parametry dla tras rowerowych i pieszych:**
- | | |
|--|--------|
| a/ trasa rowerowa jednokierunkowa lub ciąg pieszy | - 1,5m |
| b/ trasa rowerowa dwukierunkowa | - 2,0m |
| c/ trasa rowerowa dwukierunkowa z ruchem pieszym | - 3,0m |
| d/ trasa główna dla ruchu pieszego | - 4,0m |
| e/ trasa uzupełniająca trasę główną ruchu pieszego | - 3,0m |
- 18/ **kierunki organizacji dojazdów - określone na rysunku planu, wskazują zasadę a nie lokalizację,**
- 19/ **ustala się następujące zasady organizacji dojazdów do terenów przeznaczonych na zabudowę:**
- | |
|---|
| a/ dojazdy wykonuje się z ulic o niższej klasie, znajdujących się w sąsiedztwie zabudowy, |
| b/ odstępstwo od zasad jak wyżej może nastąpić w sytuacjach szczególnych, |
| c/ realizacja dojazdów z ulic wszystkich klas wymaga zgody zarządcy drogi. |

ROZDZIAŁ 6 W ZAKRESIE INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

§ 21

1. **Ustala się, że podstawą funkcjonowania obszaru planu jest istniejące wyposażenie w infrastrukturę techniczną oraz jej systematyczne doskonalenie i rozbudowa.**
2. System infrastruktury technicznej jak w ust. 1 podlegać będzie procesom modernizacji i uzupełnienia w oparciu o opracowania branżowe wykonywane dla kolejnych etapów realizacji planu.
3. Burmistrz inicjuje działania na rzecz skoordynowanego rozwoju wszystkich elementów infrastruktury technicznej w zakresie wynikającym z obowiązującego prawa.
4. Opracowania branżowe wynikające z ustaleń ust. 2 i 3 należy wykonać w oparciu o zasady określone w „Studium”, projekt planu zaopatrzenia w ciepło i energię elektryczną oraz ustalenia niniejszego rozdziału z uwzględnieniem przepisów szczególnych.
5. Rozwój poszczególnych sieci infrastruktury technicznej winien być podporządkowany zasadzie rozwoju zrównoważonego, ze szczególną ochroną gruntu oraz wód przed wszelkimi zanieczyszczeniami.
6. Pasy drogowe i towarzyszące im pasy zieleni są podstawowymi korytarzami infrastruktury technicznej, ze względu na stan zainwestowania terenu oraz rozwiązania planu. Dopuszcza się prowadzenie ciągów infrastruktury przez inne tereny, jeżeli nie naruszy to ich funkcji oraz interesu prawnego stron.
7. Ustala się, że niniejszy plan jest podstawą modernizacji i rozbudowy wszystkich sieci infrastruktury technicznej jako celu publicznego, niezbędnych dla funkcjonowania obszaru całego miasta.
8. **Sieci należy rozwijać w kierunku pełnego zabezpieczenia potrzeb terenów rozwojowych miasta, ze szczególnym uwzględnieniem wyspy Wielka Żuława.**

9. Podstawą oddania poszczególnych obiektów do użytkowania, musi być pełne zabezpieczenie gruntu, wód powierzchniowych i gruntowych oraz powietrza przed nienormatywnym zanieczyszczeniem.
10. Ustala się, że podstawą realizacji przyłączy do projektowanej lub modernizowanej zabudowy będą warunki techniczne gestorów poszczególnych sieci, które muszą być zgodne z ustaleniami niniejszego rozdziału.

§ 22

1. **Podstawą zaopatrzenia obszaru miasta w wodę** są istniejące ujęcia wody, stacja pomp, stacja uzdatniania wody oraz istniejąca i rozbudowywana sieć magistralna i rozdzielcza.
2. Poszczególne ujęcia wodne otoczone są strefami ochrony bezpośredniej, określonymi w oparciu o przepisy szczególne.
3. Szczególnej ochronie i kontroli należy poddawać studnię zlokalizowaną w pasie drogowym ul. Wiejskiej.
4. Nowe ujęcia wody mogą być realizowane w rynnicy polodowcowej przy południowo-zachodniej granicy miasta, jeżeli nie będą w kolizji z funkcją podstawową i ich realizacja nie naruszy interesu stron.
5. Sieć wodociągowa może być modernizowana i rozbudowywana zgodnie z § 21.
6. Przy rozbudowie sieci należy dążyć do jej maksymalnego spierścieniowania.
7. Wieża ciśnień przy ul. 1 Maja objęta jest ochroną konserwatorską, obowiązuje zachowanie tej budowli jako dokumentu historii miasta.
8. Wieża ciśnień jak w ust. 7 oraz trzy wieże ciśnień będące w dyspozycji PKP – należy adaptować na różne formy usługowe, np. muzealne, związane z historią wodociągów i kanalizacji oraz historią kolejnictwa w Iławie.

§ 23

1. **Podstawą funkcjonowania kanalizacji sanitarnej** jest obecny system oparty o oczyszczalnię biologiczno-chemiczną w Dziarnach, system przepompowni, z główną przepompownią przy Al. Jana Pawła II oraz sieć kolektorów grawitacyjnych i ciśnieniowych.
2. Sieć kanalizacji sanitarnej może być modernizowana i rozbudowywana zgodnie z § 21.
3. Ustala się objęcie całego obszaru miasta siecią kanalizacji sanitarnej, z obowiązkiem likwidacji wszystkich indywidualnych urządzeń oczyszczania ścieków, w tym w zakładach przemysłowych oraz obiektach PKP.
4. Ustala się obowiązek likwidacji wszystkich odpływów ścieków sanitarnych do wód powierzchniowych i gruntu oraz podłączeń do kanalizacji deszczowej.
5. Do czasu pełnej rozbudowy sieci dopuszcza się realizację i utrzymanie indywidualnych urządzeń unieszkodliwiania ścieków, które muszą spełniać obowiązujące wymagania w zakresie ochrony środowiska. **Czasowe urządzenia jw. ulegają likwidacji w nieprzekraczalnym terminie, zgodnym z krajowym programem oczyszczania ścieków komunalnych.**
6. Nowe przepompownie ścieków, jako podziemne, należy lokalizować w obrębie terenów do zabudowy lub na terenach zieleni, z zachowaniem stref i zasad ochrony sanitarnej ich otoczenia.

§ 24

1. **Odprowadzenie wód deszczowych** realizować w oparciu o istniejącą sieć kanalizacji deszczowej z możliwością jej rozbudowy wg zasad określonych w § 21.
2. Wszystkie istniejące i projektowane podłączenia kanałów deszczowych do wód powierzchniowych, należy wyposażyć w separatory dostosowane do ilości i rodzaju zanieczyszczeń.
3. W obszarze planu należy minimalizować ilość nawierzchni szczelnych na rzecz ażurowych w celu ograniczenia ilości wód deszczowych oraz dla stworzenia warunków dla lokalnej filtracji gruntowej.
4. Ustalenia jak w ust. 3 nie dotyczą terenów, w obrębie których wymagane są nawierzchnie szczelnie chroniące grunt przed zanieczyszczeniem oraz gdzie rodzaj nawierzchni wynika z uwarunkowań konserwatorskich.
5. Obowiązuje likwidacja wszystkich podłączeń kanałów sanitarnych do kanalizacji deszczowej.
6. Wyklucza się podłączanie do kanalizacji deszczowej myjni samochodowych oraz wszelkich placów narażonych na obecność środków chemicznych i substancji oleistych.
7. Zabrania się podłączania sieci indywidualnych do drogowej kanalizacji deszczowej, należącej do poszczególnych zarządców dróg, jeżeli zarządca nie postanowi inaczej.

§ 25

1. **Działanie systemu melioracyjnego miasta** opiera się na urządzeniach istniejących, podlegającym procesom modernizacji.
2. Elementy systemu objęte są ochroną prawną w oparciu o przepisy prawa wodnego.
3. Na rysunku oznaczono korytarz techniczny kolektora odprowadzającego, w układzie syfonowym, wody ze rzeki Tynwałd do rzeki Hławki. Kolektor ten stanowi element systemu ochrony przeciwpowodziowej, który wymaga zabezpieczeń przy wszelkich działaniach w jego strefie.
4. Ustala się potrzebę realizacji systemu przepławiania łodzi i kajaków, w powiązaniu z udrożnieniem i modernizacją kanału młynówki. System przepławiania należy zrealizować wariantowo z przepływem pod budynkiem historycznego młyna, przewidzianego do adaptacji na cele rekreacyjne lub w jego bezpośrednim sąsiedztwie. System przepławiania musi być całkowicie niezależny od ruchu drogowego.
5. Wykorzystanie energii wody istniejącego jazu na rzece Hławce, na rzecz ewentualnej elektrowni wodnej, należy uzależnić od bilansu wodnego, związanego z udrożnieniem kanału młynówki i rozwiązań systemu przepławiania łodzi i kajaków. Ustala się priorytet systemu przepławiania nad realizacją elektrowni wodnej, ze względu na aktywizację funkcji turystycznych Hławy.
6. Ustala się obowiązek utrzymania drożności systemu odwadniającego rynnę połudowcową w południowo-zachodniej części miasta, ze względu na ochronę zespołu ujęć miejskich, zagrożonych podtopieniami w okresie opadów nawalnych i dla ochrony drogi powiatowej Hława - Radomno.
7. Ustala się obowiązek utrzymywania dostępu do linii brzegowej wód powierzchniowych, kanałów i rowów melioracyjnych – szerokości minimum 1,5m, bez prawa wygradzenia.
8. Ustalenia ust. 7 nie dotyczą kąpielisk, marin, przystani itp., w których obowiązuje stosowny dostęp do brzegu ze względu na funkcję obiektu.

§ 26

1. **Podstawą zaopatrzenia obszaru miasta w energię elektryczną** jest istniejący GPZ i projektowany GPZ na terenie gminy Ława oraz system istniejących i rozbudowywanych linii elektroenergetycznych.
2. Linie elektroenergetyczne mogą być modernizowane i rozbudowywane zgodnie z § 21.
3. Ustala się zasadę rozbudowy sieci linii zasilających jako kablowych, z etapową likwidacją linii napowietrznych, na warunkach określonych przez właściwy zakład energetyczny.
4. Ustalenia ust. 3 nie dotyczą linii 110kV oraz wyprowadzenia linii 15kV z nowego GPZ.
5. Dopuszcza się budowę nowych napowietrznych linii 15kV wyłącznie w jednostce F, wzdłuż pasów zieleni równoległych do ul. Piaskowej i ich przedłużenia do projektowanego GPZ, bez prawa prowadzenia tych linii nad rzeką Ławką.
6. Adaptuje się lokalizację siedziby zakładu energetycznego.
7. Nowe stacje transformatorowe jako obiekty kontenerowe w estetycznych obiektach albo podziemne mogą być lokalizowane w obrębie terenów przeznaczonych na funkcje związane z zabudową, bez naruszania interesu stron. Stacje transformatorowe słupowe dopuszcza się w uzasadnionych wypadkach wyłącznie na terenach UP i P.
8. Przy lokalizacji stacji transformatorowych jak w ust. 7 należy uwzględnić ich właściwe wkomponowanie w zabudowę, wyłączając miejsca eksponowane widokowo. W oparciu o warunki techniczne gestora sieci inwestor zobowiązany jest do zlokalizowania potrzebnej do zasilania przedsięwzięcia inwestycyjnego stacji transformatorowej, w obrębie swojego terenu lub, za zgodą stron, na terenach przyległych.
9. W obszarze planu obowiązuje zakaz realizacji elektrowni wiatrowych z wyjątkiem turbin powietrznych realizowanych na potrzeby własne w ramach budownictwa zrównoważonego w powiązaniu z obiektami przemysłowymi i składowymi.

§ 27

1. **Podstawą działania systemu telekomunikacyjnego miasta** jest istniejąca sieć kanalizacyjna i kablowa infrastruktury telekomunikacyjnej o nieznacznym oddziaływaniu.
2. Sieć może być modernizowana i rozbudowywana zgodnie z §21 z warunkiem, że urządzenia telekomunikacyjne będą właściwie wkomponowywane w zagospodarowanie terenów, unikając miejsc eksponowanych widokowo.
3. Sieć szerokopasmowa może być realizowana na zasadach jak w ust. 2, bez naruszania ustanowionego w planie podstawowego przeznaczenia terenów, z uwzględnieniem zasad ochrony przed wszelkimi formami ponadnormatywnego promieniowania elektromagnetycznego oraz bez naruszenia interesu prawnego stron.
4. Ustala się, że obsługa telekomunikacyjna obszaru miasta, oparta będzie o wielość operatorów telefonii sieciowej i komórkowej.
5. Wszystkie sieci telefonii lokalnej i międzymiastowej, konwencjonalne i światłowodowe, podlegają ochronie.
6. Nowe stacje bazowe telefonii komórkowej oraz ich maszty i wieże należy realizować z uwzględnieniem następujących zasad :
 - 1/ preferuje się lokalizację na terenach przemysłowych i składowych oraz usług produkcyjnych /symbole P, UP, UPM/,
 - 2/ zaleca się wykorzystanie wież kościelnych, wież ciśnień i kominów ciepłowni na instalację anten,

- 3/ podstawą innych lokalizacji jak w pkt 1 i 2 powinna być analiza zasięgu sygnałów dla normatywnego pokrycia obszaru całego miasta,
- 4/ wszystkie realizacje muszą być zgodne z przepisami prawa w szczególności z przepisami dotyczącymi ochrony środowiska i ochrony dóbr kultury.

§ 28

1. **Podstawą zaopatrzenia obszaru miasta w ciepło** jest istniejący centralny system sieciowy obsługiwany przez dwie ciepłownie miejskie.
2. Sieć może być modernizowana i rozbudowywana zgodnie z § 21, z etapową likwidacją sieci napowietrznych oraz wprowadzeniem przewodów preizolowanych dla zminimalizowania strat ciepła.
3. Adaptuje się istniejące dwie ciepłownie miejskie z prawem ich modernizacji i rozbudowy.
4. Ciepłownie miejskie oraz cały system należy spiąć magistralną siecią ciepłowniczą, umożliwiającą dostawy ciepła w sytuacjach awaryjnych.
5. Należy sukcesywnie likwidować zakładowe i osiedlowe źródła ciepła, które nie spełniają norm w zakresie ochrony środowiska.
6. Dopuszcza się realizację indywidualnych systemów ogrzewania dostosowanych do wykorzystania proekologicznych surowców energetycznych z jednoczesnym dostosowaniem odprowadzania spalin do obowiązujących norm w zakresie ochrony środowiska.
7. Preferuje się nośniki energii cieplnej przyjazne dla środowiska i bezpieczne w eksploatacji, z utrzymaniem paliw stałych, jeżeli system spalania i odprowadzania spalin spełni obowiązujące normy w zakresie ochrony środowiska.
8. Uznaje się za zgodne z planem stosowanie urządzeń solarnych i pomp ciepłych oraz uzyskanie energii cieplnej ze źródeł geotermalnych na następujących warunkach:
 - 1/ stosowanie paneli solarnych w strefach konserwatorskich wymaga uzgodnień z właściwym konserwatorem zabytków,
 - 2/ wyklucza się odprowadzanie wód ze źródeł geotermalnych do wód powierzchniowych, jeżeli są one zanieczyszczone substancjami chemicznymi i nieschłodzone do temperatury wody w odbiorniku.

§ 29

1. **Podstawą zaopatrzenia obszaru miasta w gaz ziemny** są trzy istniejące stacje redukcyjne II stopnia, zasilane gazem ze stacji redukcyjnej I stopnia, znajdującej się w Nowej Wsi oraz sieć magistralna i rozdzielcza.
2. Sieć może być modernizowana i rozbudowywana zgodnie z § 21, z zaleceniem jej zpierścieniowania dla alternatywnych zasileń drugostronnych.
3. Ustala się za zgodną z planem, alternatywną realizację drugostronnego zasilania w kierunku ul. Samplawy, z lokalizacją stacji redukcyjnej I stopnia przy ul. Lubawskiej, w sąsiedztwie terenów zielonych.

§ 30

- System gospodarki odpadami** funkcjonować będzie w oparciu o następujące zasady:
- 1/ segregacja odpadów w miejscu ich powstawania, zgodnie z systemem przyjętym w Planie Gospodarki Odpadami miasta Iławy,
 - 2/ gromadzenie odpadów, kompostowanie, odzysk i prasowanie do transportu – w zakładzie utylizacji odpadów przy zlikwidowanym wysypisku śmieci, oznaczonym symbolem F-O.
 - 3/ transport do międzygminnego zakładu unieszkodliwiania odpadów w miejscowości Rudno w gminie Ostróda,
 - 4/ rekultywacja zamkniętego wysypiska wg opracowanego projektu, z alternatywą uzyskiwania skrawek z drewna, jako paliwa ze źródła odnawialnego,
 - 5/ kontynuowanie i udoskonalanie transportu odpadów z terenu miasta oraz z jeziora Jeziorak,
 - 6/ kontynuowanie działań w zakresie przejmowania i utylizacji odpadów niebezpiecznych i kubaturowych,
 - 7/ ustala się obowiązek wykonania obudowanych miejsc składowania odpadów i ich segregacji jako podstawy realizacji inwestycji, do określenia w projekcie budowlanym,
 - 8/ obudowa miejsc jak w pkt 7 musi spełniać wymogi sanitarne i reprezentować wysoki poziom estetyczny.

DZIAŁ III

USZCZEGÓLOWIENIE USTALEŃ DLA POSZCZEGÓLNYCH JEDNOSTEK PLANISTYCZNYCH

ROZDZIAŁ 1

JEDNOSTKA PLANISTYCZNA - A

§ 31

1. **Podstawą działań realizacyjnych w obrębie jednostki A, są ustalenia Działu I, §§ 1-6 w zakresie przepisów ogólnych oraz Działu II w części dotyczącej jednostki, kolejno w zakresie: urbanistyki - Rozdział 1, §§ 7-13; architektury i krajobrazu - Rozdział 2, §§ 14-16; ochrony dziedzictwa kulturowego - Rozdział 3, § 17; ochrony środowiska przyrodniczego - Rozdział 4, § 18; komunikacji - Rozdział 5, §§ 19-20; infrastruktury technicznej - Rozdział 5, §§ 21-30.**
2. **Brak znajomości ustaleń jak w ust.1 nie zwalnia od odpowiedzialności za działania niezgodne z regulacjami prawa miejscowego, określonymi niniejszą uchwałą.**
3. Zapisy dla jednostki A są uszczegółowieniem ustaleń jak w ust. 1 i mają charakter rozstrzygający.
4. Zasadnicza część jednostki znajduje się w obszarze przestrzeni publicznej I stopnia „Centrum miasta”, w którym obowiązują ustalenia §7 ust 2 pkt 1 oraz §7 ust 3 pkt 1, 2, 3.
5. Północno - zachodnia część jednostki znajduje się w obszarze przestrzeni publicznej II stopnia „Centrum rozwoju funkcji turystycznych”, w którym obowiązują ustalenia §7 ust. 2 pkt 2 oraz §7 ust 3 pkt 1, 2, 3.

6. Nad brzegami jeziora Jeziorak Mały i rzeki Hławki oraz przy łączniku prowadzonym ul. Sobieskiego i ul. Jagiellończyka ustala się ciągi obszarów przestrzeni publicznych III stopnia, związane z organizacją głównych tras pieszych i rowerowych, w których obowiązują ustalenia §7 ust. 2 pkt 3 oraz §7 ust 3 pkt 1, 2, 3.

§ 32

Ustalenia dla strefy zabudowy mieszkaniowej

1. **Ustala się podstawowe przeznaczenie - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna**, dla terenu oznaczonego na rysunku symbolem **A-MN** - dla którego określa się następujące warunki szczegółowe:
 - 1/ adaptuje się istniejącą zabudowę mieszkaniową z prawem jej modernizacji
 - 2/ wtórny podział działek nie może być podstawą realizacji nowej zabudowy,
 - 3/ istniejąca zabudowa może podlegać modernizacji z rozbudową w głąb działki,
 - 4/ zakaz przekraczania istniejącej linii zabudowy od strony ulic,
 - 5/ przy rozbudowie budynków istniejących należy dążyć do likwidacji istniejącej zabudowy gospodarczej, łącząc tą funkcję z kubaturą budynku głównego,
 - 6/ istniejąca zabudowa z dachami płaskimi, może być nadbudowana o jedną kondygnację wyłącznie dla realizacji dachu wysokiego wielospadowego, z prawem wykonania ścianki kolankowej, na następujących warunkach:
 - a/ budynki piętrowe - zmiana wysokości do 3 kondygnacji z poddaszem użytkowym lub modernizacja przez realizację dachu podniesionego bez zmiany ilości kondygnacji,
 - b/ nachylenie połaci dachowych: 25°-45° lub 15°-25°,
 - 7/ maksymalna powierzchnia zabudowy: 30%,
 - 8/ powierzchnia biologicznie czynna: minimum 30%,
 - 9/ obowiązuje zabezpieczenie na każdej działce minimum 2 miejsc postojowych.
2. **Ustala się podstawowe przeznaczenie - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i usługowa**, dla terenu oznaczonego na rysunku symbolem **A-MNU** - dla którego określa się następujące warunki szczegółowe:
 - 1/ adaptuje się istniejącą zabudowę z prawem jej modernizacji,
 - 2/ całkowity zakaz realizacji usług wymagających transportu pojazdami powyżej 3 ton oraz masowych dojazdów,
 - 3/ wysokość projektowanej zabudowy: 2 kondygnacje,
 - 4/ przy rozbudowie należy funkcje usługowe, gospodarcze i garażowe łączyć z bryłą budynku mieszkalnego, z prawem jednoczesnej z sąsiadem realizacji zabudowy na granicy działek,
 - 5/ wtórny podział działek nie może być podstawą realizacji nowej zabudowy,
 - 6/ nachylenie połaci dachowych: 15°-20°,
 - 7/ maksymalna powierzchnia zabudowy: 40% ,
 - 8/ powierzchnia biologicznie czynna: minimum 35%,
 - 9/ obowiązuje zabezpieczenie miejsc postojowych wyłącznie w obrębie własnego terenu.
3. **Ustala się podstawowe przeznaczenie - zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna**, dla terenów oznaczonych na rysunku symbolem **A-MW** - dla których określa się następujące warunki szczegółowe:
 - 1/ adaptuje się istniejącą zabudowę mieszkaniową z prawem jej modernizacji,
 - 2/ ustala się zakaz dalszego zagęszczania zabudowy oraz jej nadbudowy,
 - 3/ zabudowa może być modernizowana z podnoszeniem jakości estetycznej i materiałowej,

- 4/ ustalenie jak w pkt 3 dotyczy szczególnie zabudowy w obrębie Starego Miasta, wymagającej przeprowadzenia studiów dla określenia zasad podniesienia jakości elewacji budynków,
 - 5/ w procesie modernizacji należy dążyć do zwiększenia ilości miejsc postojowych, z możliwością wykonania parkingów podziemnych, z jednoczesnym zabezpieczeniem niezbędnych placów zabaw i zieleni osiedlowej,
 - 6/ powierzchnia biologicznie czynna: minimum 25%.
- 4. Ustala się podstawowe przeznaczenie - zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna i usługowa,** dla terenów oznaczonych na rysunku symbolem **A-MWU** - dla których określa się następujące warunki szczegółowe:
- 1/ adaptuje się istniejącą zabudowę mieszkaniową i usługową,
 - 2/ ustala się zakaz dalszego zagęszczania zabudowy, z wyjątkami określonymi w pkt 3,
 - 3/ ustala się następujące zasady uzupełniania zabudowy:
 - a/ dopuszcza się nadbudowę parterowych obiektów usługowych o jedną kondygnację, na cele usługowe lub mieszkaniowe, z uwzględnieniem ustaleń ppkt b,
 - b/ pawilony handlowe w zachodniej pierzei rynku oraz na zapleczu wschodniej pierzei na Starym Mieście, należy nadbudować do 3 kondygnacji, w nawiązaniu do cech historycznych w wersji nowoczesnej,
 - c/ dopuszcza się rozbudowę parteru budynku wielorodzinnego przy ul. Niepodległości 12 na funkcje usługowe w nawiązaniu do zmodernizowanych parterów budynków w pierzejach rynku Starego Miasta w/g ustaleń ppkt d,
 - d/ wszystkie partery budynków wokół rynku Starego Miasta należy zmodernizować w celu nadania im cech wysokiej jakości architektury nawiązującej do cech historycznych,
 - e/ na terenach niezabudowanych w części północnej Starego Miasta dopuszcza się realizację zabudowy mieszkalno-usługowej, o wysokości 3 do 4 kondygnacji, w nawiązaniu do cech historycznych w wersji nowoczesnej,
 - f/ na zapleczu ul. Kościuszki do ul. Szeptyckiego, ustala się sukcesywną likwidację funkcji usług kolizyjnych z funkcją mieszkaniową i realizację zabudowy mieszkaniowo - usługowej o wysokości 4 kondygnacji, w oparciu o opracowanie przedprojektowe koncepcji urbanistyczno - architektonicznej,
 - 4/ w procesie modernizacji zabudowy należy dążyć do zwiększenia ilości miejsc postojowych, z zabezpieczeniem niezbędnych placów zabaw i zieleni osiedlowej,
 - 5/ dopuszcza się realizację parkingów podziemnych w oparciu o szczegółową analizę warunków lokalizacyjnych,
 - 6/ powierzchnia biologicznie czynna: minimum 25%, z wyjątkiem Starego Miasta, gdzie nie ustala się tego wskaźnika.

- 1. Ustala się podstawowe przeznaczenie - zabudowa usługowa**, dla terenów oznaczonych na rysunku symbolem **A-U** - dla których określa się następujące warunki szczegółowe:
- 1/ adaptuje się istniejącą zabudowę usługową, dopuszcza się jej modernizację z ograniczeniem zagęszczania zabudowy i możliwościami przebudowy w/g ustaleń dla poszczególnych terenów jak w pkt 2,
 - 2/ ustala się funkcje dla poszczególnych terenów:
 - a/ **A-U1** - zespół obiektów usługowych: kościół z plebanią, przychodnia oraz tereny do realizacji programu muzeum miejskiego,
 - funkcje muzeum obejmują tereny istniejącego przymurza, w obrębie którego na cele ekspozycji może być wykorzystana stara plebania oraz część lub całość zachowanych budynków mieszkalnych; dopuszcza się realizację budynku muzeum w odległości mniejszej niż 1,5 od granicy działki lub bezpośrednio przy tej granicy,
 - b/ **A-U2** - ratusz - siedziba władz miejskich oraz hala miejska - kinoteatr;
 - c/ **A-U3** - zespół usług kulturalnych i sportowych obejmujący halę sportowo-widowiskową oraz amfiteatr;
 - d/ **A-U4** - siedziba Nadleśnictwa Iława;
 - e/ **A-U5** - zespół usługowy obejmujący bank oraz budynek mieszkalno-usługowy;
 - f/ **A-U6** - parterowa zabudowa handlowo - gastronomiczna, bez prawa zmiany gabarytów i bez prawa nadbudowy
 - maksymalnie zintegrowana z przyległym terenem parkowym oraz amfiteatrem;
 - g/ **A-U7** - zespół obiektów usługowych: cerkiew, budynek biurowy oraz zakład krawiecki, tworzące kompozycyjną całość;
 - h/ **A-U8** - zespół usługowy: dom handlowy i ciąg terenu do zrealizowania pierzejowej zabudowy usługowej w miejsce etapowo likwidowanej zabudowy jednorodzinnej,
 - zalecana funkcja: budynek biurowy z ekskluzywnymi obiektami handlowymi w parterze,
 - wysokość zabudowy: 3 kondygnacje,
 - funkcje zespołu należy dostosować do bardzo ograniczonych możliwości parkingowych, dla których należy wykonać obiekt podziemny, dojazd z drogi KDD,
 - zespół należy tarasami powiązać z ciągiem spacerowym i widokiem na jezioro;
 - i/ **A-U9** - zespół usługowy: adaptowana tawerna oraz istniejący budynek do adaptacji na funkcje hotelowe lub apartamentowe i usługowe, z zachowaniem wysokości i charakteru architektury,
 - dla realizacji funkcji zamieszkania zbiorowego niezbędne jest zakrycie istniejącego parkingu w celu spełnienia wymagań związanych z odległością miejsc postojowych od okien budynków mieszkalnych,
 - niezbędna jest realizacja parkingu podziemnego od strony ul. Sobieskiego, w celu zapewnienia wymaganej ilości miejsc postojowych;
 - j/ **A-U10** - adaptacja istniejącego budynku klubowo-socjalnego,
 - 3/ powierzchnia biologicznie czynna: minimum 10%,

- 4/ dla wszystkich obiektów usługowych należy dążyć do zapewnienia niezbędnej ilości miejsc postojowych, na terenie lub w podziemiu,
 - 5/ ilość wymaganych miejsc postojowych należy dla każdego obiektu zbilansować uwzględniając specyfikę funkcji obiektów,
- 2. Ustala się podstawowe przeznaczenie - zabudowa usługowa w zakresie oświaty,** dla terenów oznaczonych na rysunku symbolem **A-Uo1, A-Uo2, A-Uo3, A-Uo4**, - dla których określa się następujące warunki szczegółowe:
- 1/ ustala się przeznaczenie terenów dla następujących funkcji szczegółowych: **A-Uo1** dla potrzeb szkolnictwa ponadgimnazjalnego, **A-Uo2** i **A-Uo3** dla potrzeb szkolnictwa podstawowego i gimnazjalnego, **A-Uo4** dla potrzeb przedszkola,
 - 2/ adaptuje się istniejącą zabudowę na terenach jak w pkt 1, z prawem jej modernizacji i realizacji zabudowy uzupełniającej,
 - 3/ na terenie A-Uo3 dopuszcza się realizację nowej zabudowy na granicy działki,
 - 4/ niezbędną ilość miejsc postojowych należy uzyskać na terenach sąsiednich w drodze stosownych porozumień.
- 3. Ustala się podstawowe przeznaczenie - turystyka i rekreacja,** dla terenu oznaczonego na rysunku symbolem **A-UT1** - dla którego określa się następujące warunki szczegółowe:
- 1/ teren przeznaczony na zespół obiektów hotelowych i powiązanych z nimi budynkami apartamentowymi oraz na marinę z dopuszczeniem wolnostojących obiektów gastronomicznych jako funkcje uzupełniające,
 - 2/ wysokość zabudowy: 2 do 3 kondygnacji dla obiektów zamieszkania zbiorowego i 1 do 2 kondygnacji dla obiektów zaplecza mariny oraz obiektów gastronomicznych – usytuowane w oparciu o studia krajobrazowe zgodnie z §17 ust. 3 pkt 5b dla zapewnienia wglądu z jeziora na Stare Miasto,
 - 3/ dachy w/g rozwiązań indywidualnych, z zaleceniem nachylenia połaci 15°-20°,
 - 4/ maksymalna powierzchnia zabudowy: 35 %,
 - 5/ powierzchnia biologicznie czynna: minimum 35 %,
 - 6/ obowiązuje zapewnienie minimum 1 miejsca postojowego na każdy pokój lub apartament, 1 miejsca postojowego na 4 miejsca dla ogólnodostępnej gastronomii oraz 1 miejsca na 4 zatrudnionych na jedną zmianę,
 - 7/ dopuszcza się realizację parkingów podziemnych,
 - 8/ określona na rysunku nieprzekraczalna linia zabudowy dotyczy budynków hotelowych i apartamentowych, z wyłączeniem ich parterów przeznaczonych na funkcje usługowe w tym handlowe i gastronomiczne oraz zabudowy związanej z turystyką wodną, które można lokalizować przed linią zabudowy, jeżeli nie zostaną naruszone przepisy szczególne.
- 4. Ustala się podstawowe przeznaczenie - rekreacja,** dla terenu oznaczonego na rysunku symbolem **A-UT2** - dla którego określa się następujące warunki szczegółowe:
- 1/ adaptuje się istniejącą zabudowę hangarów nawodnych z prawem modernizacji oraz dalsze jej kontynuowanie,
 - 2/ w ramach modernizacji i budowy nowych obiektów należy zachować charakter zespołu co do formy i gabarytów z zaleceniem zmian jakościowych elewacji,
 - 3/ układ zabudowy hangarowej projektować w oparciu o rozwinięcie systemu wodnego z pełnym zabezpieczeniem przepływu wody dla wyeliminowania zjawisk tworzenia zastoisk,

- 4/ wyłącznie dla użytkowników hangarów dopuszcza się realizację miejsc postojowych dla samochodów, poprzez poszerzenie ciągu pieszo - jezdnego KDpj,
 - 5/ miejsca postojowe realizować wyłącznie o nawierzchni zielonej z zastosowaniem stosownej konstrukcji.
- 5. Ustala się podstawowe przeznaczenie - zabudowa handlowa wielkopowierzchniowa**, dla terenu oznaczonego na rysunku symbolem **A-UC** - dla którego określa się następujące warunki szczegółowe:
- 1/ adaptuje się istniejącą galerię o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m²,
 - 2/ wszelka przebudowa i modernizacja dopuszczalna w ramach istniejących gabarytów budynku.

§ 34

Ustalenia dla strefy zieleni

- 1. Ustala się podstawowe przeznaczenie - zieleń parkowa**, dla terenów oznaczonych na rysunku symbolem **A-ZP** - dla których określa się następujące warunki szczegółowe:
 - 1/ A-ZP1 – zieleń parkowa związana z historią miejsca, czemu należy podporządkować sposób zagospodarowania; obowiązuje ochrona starodrzewia, szczególnie w obrębie terenów historycznych,
 - 2/ A-ZP2 – zieleń towarzysząca ciągom pieszym i rowerowym stanowić będzie oprawę podnoszącą atrakcyjność wyznaczonych tras jako przestrzeni publicznych; przy projektowaniu uwzględnić zasady określone w § 7 ust. 2 pkt 3 i § 7 ust. 3 pkt 1, 2,3; w obrębie wyznaczonych terenów należy chronić enklawy zieleni naturalnej oraz przybrzeżną zieleń szuwarową,
 - 3/ A-ZP3 – zieleń skwerów miejskich,
 - 4/ dla terenu oznaczonego symbolem A-ZP/U ustala się co następuje:
 - a/ po wykonaniu badań archeologicznych na terenie placu rynkowego, obowiązuje oznaczenie obrysu historycznej zabudowy, w ramach stosownej przebudowy nawierzchni placu,
 - b/ oznaczenie zabudowy jak w ppkt a dopuszcza się w formie parterowej, nowoczesnej zabudowy, dla potrzeb funkcji informacji historycznej, turystycznej i małej gastronomii, bez prawa wprowadzenia publicznego ruchu kołowego.

ROZDZIAŁ 2 JEDNOSTKA PLANISTYCZNA - B

§ 35

- 1. Podstawą działań realizacyjnych w obrębie jednostki B**, są ustalenia Działu I, §§ 1-6 w zakresie **przepisów ogólnych** oraz Działu II w części dotyczącej **jednostki**, kolejno w zakresie: **urbanistyki** - Rozdział 1, §§ 7-13; **architektury i krajobrazu** - Rozdział 2, §§ 14-16; **ochrony dziedzictwa kulturowego** - Rozdział 3, § 17; **ochrony środowiska przyrodniczego** - Rozdział 4, § 18; **komunikacji** - Rozdział 5, §§ 19-20; **infrastruktury technicznej** - Rozdział 5, §§ 21-30.

2. **Brak znajomości ustaleń jak w ust.1 nie zwalnia od odpowiedzialności za działania niezgodne z regulacjami prawa miejscowego, określonymi niniejszą uchwałą.**
3. Zapisy dla jednostki B są uszczegółowieniem ustaleń jak w ust. 1 i mają charakter rozstrzygający.

§ 36

Ustalenia dla strefy zabudowy mieszkaniowej

1. **Ustala się podstawowe przeznaczenie - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna**, dla terenów oznaczonych na rysunku symbolem **B-MN1** - dla których określa się następujące warunki szczegółowe:
 - 1/ adaptuje się istniejącą zabudowę mieszkaniową,
 - 2/ wtórny podział działek nie może być podstawą realizacji nowej zabudowy, jeżeli nie są spełnione następujące minimalne wielkości działek powstałych w wyniku zmian ewidencyjnych w stosunku do budynku istniejącego i projektowanego: dla budynków wolnostojących - 450m², dla budynków bliźniaczych - 350m², dla zabudowy szeregowej - 300m²,
 - 3/ dla nowej zabudowy ustala co następuje :
 - a/ minimalna wielkość działek jak w pkt 2,
 - b/ wysokość zabudowy 2 kondygnacje w tym poddasze użytkowe,
 - c/ kształt dachu oraz kąt nachylenia zgodnie z zabudową sąsiednią,
 - d/ maksymalna powierzchnia zabudowy: 40%
 - e/ powierzchnia biologicznie czynna: minimum 30%
 - 4/ istniejąca zabudowa może podlegać modernizacji z rozbudową w głąb działki, jeżeli zachowane będą wymagane przepisami szczególnymi odległości od sąsiada oraz ustalenia pkt 3 ppkt b, d, e
 - 5/ przy realizacji nowej zabudowy i rozbudowie budynków istniejących, obowiązuje zakaz realizacji nowej zabudowy gospodarczej, należy dążyć do likwidacji istniejącej zabudowy gospodarczej, łącząc tą funkcję z kubaturą budynku głównego,
 - 6/ w strefach zabudowy bliźniaczej i szeregowej ustala się prawo budowy na granicy działek w ramach realizacji ustaleń pkt 2 i 9, przy jednoczesnej zabudowie przez sąsiadów,
 - 7/ realizację garaży na granicy działek dopuszcza się przy wspólnej budowie przez strony lub w przypadku możliwości dobudowy do obiektów istniejących,
 - 8/ zabrania się w strefach konserwatorskich zmiany charakteru architektury budynków zrealizowanych przed 1945 rokiem, z prawem zmiany jakości materiałów elewacji, stolarki i pokryć dachowych,
 - 9/ istniejąca zabudowa z dachami płaskimi, może być nadbudowana o 1 kondygnację wyłącznie dla realizacji dachu wysokiego wielospadowego, z prawem wykonania ścianki kolankowej, na następujących warunkach:
 - a/ budynki parterowe - zmiana wysokości na 2 kondygnacje w tym poddasze użytkowe,
 - b/ budynki piętrowe - zmiana wysokości na 3 kondygnacje w tym poddasze użytkowe lub modernizacja przez realizację dachu podniesionego bez zmiany ilości kondygnacji,
 - c/ budynki bliźniacze lub szeregowe mogą być nadbudowane wg zasad jw. wyłącznie w ramach jednoczesnej realizacji przez wszystkich współwłaścicieli, zagwarantowanego prawnie porozumienia,

- d/ nachylenie połaci dachowych: 25°-45° lub 15°-25°,
 - 10/ obowiązuje zabezpieczenie na każdej działce minimum 2 miejsc postojowych,
 - 11/ w obszarze oznaczonym symbolem B-MN1a ogranicza się możliwość rozbudowy w obrębie terenu oznaczonego symbolem alt. KDG/Z, ze względu na docelową modernizację ulicy,
 - 12/ ustalenie jw nie ogranicza prawa do modernizacji budynków w ramach istniejącej kubatury.
- 2. Ustala się podstawowe przeznaczenie - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,** dla terenu oznaczonego na rysunku symbolem **B-MN2** - dla którego określa się następujące warunki szczegółowe:
- 1/ obowiązuje pełna ochrona ciągu zabudowy jednorodzinnej z dachami wysokimi,
 - 2/ istniejące budynki z dachami płaskimi należy dostosowywać do zabudowy jak wyżej,
 - 3/ dopuszcza się ograniczoną rozbudowę budynków wyłącznie w głąb działki z zachowaniem obowiązujących przepisów odległości od terenów kolejowych i z obowiązkiem wykonania niezbędnej osłony akustycznej,
 - 4/ adaptuje się istniejący budynek wielorodzinny z prawem modernizacji, z uwzględnieniem poprawy osłony akustycznej,
 - 5/ maksymalna powierzchnia zabudowy: 30%,
 - 6/ powierzchnia biologicznie czynna: minimum 40%,
 - 7/ obowiązuje zabezpieczenie minimum 2 miejsc postojowych wyłącznie w obrębie własnej działki,
 - 8/ nowe garaże mogą być realizowane na granicy działek, jeżeli stanowiąc to będzie dobudowę do obiektów istniejących po stronie sąsiada.
- 3. Ustala się podstawowe przeznaczenie - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,** dla terenu oznaczonego na rysunku symbolem **B-MN3** - dla którego określa się następujące warunki szczegółowe:
- 1/ adaptuje się istniejącą zabudowę mieszkaniową z prawem jej modernizacji,
 - 2/ dopuszcza się realizację dodatkowej zabudowy gospodarczej na granicy działki, jeżeli są warunki dobudowy do obiektów istniejących lub nastąpi wspólna realizacja z sąsiadem.
 - 3/ powierzchnia biologicznie czynna: minimum 20%,
 - 4/ obowiązuje zabezpieczenie miejsc postojowych w obrębie własnej działki,
 - 5/ adaptuje się istniejącą zabudowę usługową na wydzielonej działce z prawem nadbudowy części parterowej do 2 kondygnacji lub realizacji nowego budynku z dachem płaskim,
 - 6/ funkcję obiektu usługowego należy dostosować do ograniczonych warunków dojazdu, wynikających z budowy wiaduktu nad linią kolejową.
- 4. Ustala się podstawowe przeznaczenie - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,** dla terenów oznaczonych na rysunku symbolem **B-MN4** - dla których określa się następujące warunki szczegółowe:
- 1/ adaptuje się istniejącą zabudowę mieszkaniową z prawem jej modernizacji,
 - 2/ wielkość działek min. 800m² z adaptacją działek wydzielonych przed uprawomocnieniem się niniejszego planu o powierzchni nie mniejszej niż 400 m²,
 - 3/ przy realizacji zabudowy należy uwzględnić nieprzekraczalne linie zabudowy oraz ograniczenia wynikające z korytarzy technicznych linii elektroenergetycznych 110kV,
 - 4/ wtórny podział terenu dla wydzielenia działek budowlanych nie może ograniczyć wielkości działki budowlanej istniejącej zabudowy poniżej 1000m²,

- 5/ projektowana zabudowa wysokości 2 kondygnacji, w tym poddasze użytkowe,
- 6/ dachy wysokie wielospadowe lub dwuspadowe z naczółkiem, nachylenie połąci 25° do 45°,
- 7/ maksymalna powierzchnia zabudowy: 20%,
- 8/ powierzchnia biologicznie czynna: minimum 60%,
- 9/ na każdej działce należy zabezpieczyć minimum 2 miejsca postojowe.

5. Ustala się podstawowe przeznaczenie - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i usługowa, dla terenów oznaczonych na rysunku symbolem **B-MNU** - dla których określa się następujące warunki szczegółowe:

- 1/ określa się zakres możliwych działań na poszczególnych lokalizacjach:
 - a/ przy ul. Skłodowskiej oraz na zapleczu ul. Sobieskiego / w sąsiedztwie B-U1/ - adaptacja stanu istniejącego z prawem do modernizacji,
 - b/ przy ul. Sobieskiego w ramach pełnej modernizacji istniejących poszczególnych ciągów pierzejowych w układzie zabudowy szeregowej - dopuszcza się nadbudowę o jedną kondygnację z dachem płaskim, wyłącznie w ramach jednoczesnej realizacji przez wszystkich współwłaścicieli w oparciu o zagwarantowane ustalenia zobowiązań prawnych /oddzielnie każdy ciąg pierzejowy/,
 - c/ przy ul. Kopernika - adaptacja stanu istniejącego, z prawem do modernizacji i rozbudowy, z zachowaniem prawnie ustalonych linii zabudowy /od ulicy i od sąsiada/,
 - d/ przy ul. Ogrodowej - możliwość uzupełnienia istniejącej zabudowy jednorodzinnej o różne formy zabudowy usługowej, przybudowanej lub wolnostojącej na działce z budynkiem jednorodzinny - minimum 1000m², budynki do 2 kondygnacji, dachy płaskie,
- 2/ maksymalna powierzchnia zabudowy: dla terenu jak w pkt 1 ppkt a - jak dla stanu istniejącego; pkt 1 ppkt b - do 100%, pkt 1 ppkt c - do 80%, pkt 1 ppkt d - do 50%,
- 3/ minimalnej powierzchni biologicznie czynnej - nie ustala się,
- 4/ miejsca postojowe - wg stanu istniejącego z wyjątkiem terenu jak w pkt 1 ppkt d - 3 miejsca postojowe na każde 100m² usług oraz dodatkowo 2 miejsca na każde mieszkanie, usytuowane w obrębie własnego terenu.

6. Ustala się podstawowe przeznaczenie - zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, dla terenów oznaczonych na rysunku symbolem **B-MW1** - dla których określa się następujące warunki szczegółowe:

- 1/ adaptuje się istniejącą zabudowę,
- 2/ ustala się zakaz dalszego zagęszczenia zabudowy oraz jej nadbudowy, z wyjątkiem zamiany istniejącej zabudowy jednorodzinnej na wielorodzinną, w gabarytach budynków jak na terenach przyległych,
- 3/ zabudowa może być modernizowana z podnoszeniem jakości materiałowej i estetycznej,
- 4/ ustalenia jak w pkt 3 dotyczą szczególnie zabudowy znajdującej się w obszarze centrum miasta,
- 5/ w procesie modernizacji należy dążyć do zwiększania ilości miejsc postojowych, z możliwością realizacji parkingów podziemnych, z jednoczesnym zabezpieczeniem miejsca dla placów zabaw i zieleni osiedlowej,
- 6/ powierzchnia biologicznie czynna: minimum 20%,
- 7/ znajdujące się w obszarze B-MW1 budynki jednorodzinne, mogą być nadbudowywane o 1 kondygnację /w tym poddasze użytkowe/, dachy wysokie,

wielospadowe, nachylenie połąci 25° - 45°, z prawem wykonania ścianki kolankowej.

7. **Ustala się podstawowe przeznaczenie - zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna**, dla terenów oznaczonych na rysunku symbolem **B-MW2** - dla których określa się następujące warunki szczegółowe:
 - 1/ adaptuje się istniejącą zabudowę z prawem jej modernizacji,
 - 2/ nowe budynki należy realizować w nawiązaniu do zabudowy istniejącej, w zakresie wysokości i charakteru architektury,
 - 3/ na terenie przy ul. Skłodowskiej należy przeprowadzić szczegółową analizę inżyniersko - gruntową dla ustalenia warunków bezpiecznej realizacji budynków na istniejących nasypach,
 - 4/ maksymalna powierzchnia zabudowy: 60%,
 - 5/ powierzchnia biologicznie czynna: minimum 20%,
 - 6/ w obrębie terenu należy zabezpieczyć minimum 1,2 miejsca postojowe na mieszkanie z jednoczesnym zabezpieczeniem miejsca dla placów zabaw i zieleni osiedlowej ,
8. **Ustala się podstawowe przeznaczenie - zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna**, dla terenu oznaczonego na rysunku symbolem **B-MW3** - dla którego określa się następujące warunki szczegółowe:
 - 1/ projektuje się do 7 budynków wielorodzinnych, jednoklatkowych, wysokości 4 kondygnacji z dachem płaskim, które stanowić będą wizytówkę miasta w widoku z placu dworcowego,
 - 2/ obowiązuje ściśle przestrzeganie nieprzekraczalnych linii zabudowy, dostosowanych do założonego charakteru zabudowy,
 - 3/ przed projektowaniem należy wykonać szczegółową analizę inżyniersko - geologiczną dla określenia warunków bezpiecznej realizacji zabudowy na stoku,
 - 4/ miejsca postojowe - podziemne, z częściowym zasypaniem elewacji piwnicznej dla uzyskania właściwych proporcji zabudowy,
 - 5/ ziemię z wykopów przeznaczyć na podniesienie poziomu terenu w północnej części zabudowy,
 - 6/ maksymalna powierzchnia zabudowy: 50%,
 - 7/ powierzchnia biologicznie czynna: minimum 20%,
 - 8/ należy zapewnić, w ramach rozwiązań jak w pkt 4, minimum 1,2 miejsca postojowego na mieszkanie z jednoczesnym zabezpieczeniem miejsca dla placów zabaw i zieleni osiedlowej,
9. **Ustala się podstawowe przeznaczenie - zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna**, dla terenu oznaczonego na rysunku symbolem **B-MW4** - dla którego określa się następujące warunki szczegółowe:
 - 1/ projektuje się zespół budynków wielorodzinnych, usytuowanych wyłącznie prostopadle do ulicy KDD,
 - 2/ wysokości zabudowy do 4 kondygnacji w tym poddasze użytkowe, z maksymalnym ograniczeniem wglądu na teren zakładu karnego,
 - 3/ dachy wielospadowe, o nachyleniu połąci 25° - 45° z prawem wykonania ścianki kolankowej,
 - 4/ maksymalna powierzchnia zabudowy: 40%,
 - 5/ powierzchnia biologicznie czynna: minimum 30% wyznaczonego terenu, z wykonaniem zieleni izolacyjnej od strony B-MN1,
 - 6/ w obrębie terenu należy uzyskać minimum 1,2 miejsca postojowego na mieszkanie z jednoczesnym zabezpieczeniem miejsca dla placów zabaw i zieleni osiedlowej .

- 10. Ustala się podstawowe przeznaczenie - zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna i usługowa**, dla terenów oznaczonych na rysunku symbolem **B-MWU1** - dla których określa się następujące warunki szczegółowe:
- 1/ adaptuje się istniejącą zabudowę mieszkaniową i usługową,
 - 2/ ustala się zakaz dalszego zagęszczania zabudowy istniejącej, z wyjątkiem realizacji nowej zabudowy w sąsiedztwie B-ZP1 z B-WS, której charakterem i gabarytami należy nawiązać do zabudowy w bezpośrednim sąsiedztwie,
 - 3/ zabudowa może być modernizowana w tym nadbudowywana do wysokości zabudowy w bezpośrednim sąsiedztwie, ze szczególnym akcentem na podnoszenie jakości estetycznej i materiałowej budynków w obrębie centrum miasta,
 - 4/ w procesie modernizacji należy dążyć do zwiększania ilości miejsc postojowych, z zabezpieczeniem miejsca dla placów zabaw i zieleni osiedlowej,
 - 5/ powierzchnia biologicznie czynna: minimum 20%,
 - 6/ w przypadku likwidacji zabudowy istniejącej, nową zabudowę należy realizować w oparciu o gabaryty budynku zlikwidowanego.
- 11. Ustala się podstawowe przeznaczenie - zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna i usługowa**, dla terenów oznaczonych na rysunku symbolem **B-MWU2** - dla których określa się następujące warunki szczegółowe:
- 1/ ustala się sukcesywną likwidację zabudowy produkcyjnej, magazynowej i baz transportowych, na rzecz realizacji zabudowy śródmiejskiej, zdominowanej zabudową mieszkaniową wielorodzinną, uzupełnianą funkcjami usługowymi w parterach lub w wydzielonych budynkach usługowych,
 - 2/ adaptuje się istniejące formy zabudowy mieszkaniowej oraz te formy działalności usługowej lub produkcyjnej, które nie są kolizyjne z funkcją mieszkaniową,
 - 3/ zaleca się adaptację istniejących obiektów produkcyjnych i składowych na funkcje mieszkaniowe lub usługowe,
 - 4/ ustala się możliwość przeznaczenia w całości na usługi, tereny przy zbiegu ulic Smolki i Skłodowskiej oraz na terenie B-MWU2 przy KP,
 - 5/ projektowane budynki wielorodzinne wysokości 4 kondygnacji w tym poddasze użytkowe, wolnostojące budynki usługowe o wysokości 2 kondygnacji,
 - 6/ dachy płaskie lub wg rozwiązań indywidualnych,
 - 7/ maksymalna powierzchnia zabudowy: 40%,
 - 8/ powierzchnia biologicznie czynna: minimum 30%,
 - 9/ w obrębie poszczególnych terenów należy zabezpieczyć miejsca postojowe w ilości minimum 1,2 na każde mieszkanie oraz minimum 3 miejsca postojowe na 100m² powierzchni usługowej, z jednoczesnym zabezpieczeniem miejsca dla placów zabaw i zieleni osiedlowej,
 - 10/ dopuszcza się realizację podziemnych miejsc postojowych,
 - 11/ na terenie oznaczonym symbolem B-MWU2/alt.UC alternatywnie dopuszcza realizację wielkopowierzchniowego obiektu o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m²,
 - 12/ wysokość obiektu jak w pkt 11 do 2 kondygnacji, dach wg rozwiązań indywidualnych, maksymalna powierzchnia zabudowy 60%, powierzchnia biologicznie czynna minimum 20%, miejsca postojowe podziemne i na terenie w ilości minimum 3 miejsca na 100m² powierzchni usługowej oraz 1 miejsce na 3 zatrudnionych na jednej zmianie.

Ustalenia dla strefy zabudowy usługowej

1. **Ustala się podstawowe przeznaczenie - zabudowa usługowa**, dla terenów oznaczonych na rysunku symbolami **B-U** - dla których określa się następujące warunki szczegółowe:
 - 1/ adaptuje się istniejącą zabudowę usługową, dopuszcza się jej modernizację z ograniczeniem zagęszczania zabudowy; dopuszcza się nadbudowę do wysokości zabudowy w bezpośrednim sąsiedztwie oraz realizację nowej zabudowy wg ustaleń pkt 2,
 - 2/ ustala się funkcje dla poszczególnych terenów:
 - a/ **B-U1** - obiekty kościelne z zapleczem,
 - b/ **B-U1a** - dom modlitwy,
 - c/ **B-U2** - obiekty biurowe:
 - przy ul. Andersa - administracja powiatu i gminy, sąd i prokuratura, urząd skarbowy,
 - na zapleczu ul. Sobieskiego - przy B-U1 projektowany biurowiec, wysokość 3 kondygnacje, wymagana wysokiej jakości architektura dostosowana do lokalizacji w centrum miasta, dach wg rozwiązań indywidualnych, uwzględnić należy ochronę techniczną i dostępność dla istniejących kolektorów systemu kanalizacji miejskiej,
 - przy ul. Wiejskiej - siedziba policji,
 - d/ **B-U3** - zespół obiektów szpitalnych z możliwością rozbudowy po stronie południowej,
 - e/ **B-U4** - tereny usług podstawowych z preferencją opieki przedszkolnej, lokalizacji żłobka, obiektu opieki społecznej oraz przy zbiegu ulic Wojska Polskiego i Wyszyńskiego- pawilon handlowy,
 - f/ **B-U5** - teren straży pożarnej i targowiska, które przeznacza się do modernizacji,
 - g/ **B-U6** - rezerwa terenu na dwukondygnacyjny obiekt usługowy,
 - h/ **B-U7** - projektowane różnorodne usługi w obiektach o wysokości do 2 kondygnacji, dachy płaskie lub wg rozwiązań indywidualnych,
 - i/ **B-U8** - adaptowany market,
 - 3/ powierzchnia biologicznie czynna: minimum 20%,
 - 4/ dla wszystkich obiektów usługowych należy dążyć do zapewnienia niezbędnej ilości miejsc postojowych, na terenie lub w podziemiu,
2. **Ustala się podstawowe przeznaczenie - zabudowa usługowa w zakresie oświaty**, dla terenów oznaczonych na rysunku symbolem **B-Uo1, B-Uo2** - dla których określa się następujące warunki szczegółowe:
 - 1/ ustala się ochronę terenów dla następujących funkcji szczegółowych: B-Uo1 dla potrzeb szkolnictwa podstawowego i gimnazjalnego; B-Uo2 dla potrzeb szkolnictwa ponadgimnazjalnego,
 - 2/ adaptuje się istniejącą zabudowę na terenach jak w pkt1, bez prawa zwiększania powierzchni zabudowy z wyjątkiem niezbędnych zmian zabudowy wejść,
 - 3/ powierzchnia zabudowy i powierzchnia biologicznie czynna: jak w stanie istniejącym,
 - 4/ dopuszcza się modernizację zabudowy w ramach jej gabarytów, z uwzględnieniem korekt wynikających z ich ocieplania,
 - 5/ niezbędną ilość miejsc postojowych należy uzyskać na terenach sąsiednich w drodze stosownych porozumień.

3. Ustala się podstawowe przeznaczenie - zabudowa handlowa o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m², dla terenów oznaczonych na rysunku symbolem B-UC - dla których określa się następujące warunki szczegółowe:

- 1/ adaptuje się istniejącą galerię przy ul. Sobieskiego i istniejący market przy ul. Wyszyńskiego o powierzchniach sprzedaży powyżej 2000m²,
- 2/ teren B-UC przy ul. Wyszyńskiego obejmuje istniejący market i tereny przyległe, na których dopuszcza się rozbudowę lub realizację innych obiektów handlowo-usługowych na następujących warunkach :
 - a/ maksymalna powierzchnia zabudowy : 40%,
 - b/ powierzchnia biologicznie czynna: minimum 20%,
 - c/ wysokość zabudowy do 3 kondygnacji,
 - d/ dachy wg rozwiązań indywidualnych,
- 3/ obiekty istniejące jak w pkt 1 mogą być modernizowane w ramach istniejących gabarytów budynków,
- 4/ przy obiektach jw. wyklucza się lokalizację i utrzymanie drobnych obiektów handlowych, stałych i tymczasowych,
- 5/ przy obiektach jak w pkt 1 i 2 należy zapewnić niezbędną ilość miejsc postojowych - minimum 3 miejsca na 100m² powierzchni usługowej oraz 1 miejsce na 3 zatrudnionych na jednej zmianie.

§ 38

Ustalenia dla strefy zabudowy produkcyjnej i składowej

1. Ustala się podstawowe przeznaczenie - zabudowa usług produkcyjnych, hurtowni i baz transportowych, dla terenów oznaczonych na rysunku symbolami B-UP - dla których określa się następujące warunki szczegółowe:

- 1/ adaptuje się zespoły obiektów przy ul. Grudziądzkiej i ul. Piekarskiej,
- 2/ obiekty jw. mogą być modernizowane i przebudowywane; obiekty przy ul. Grudziądzkiej mogą być rozbudowywane pod warunkiem przestrzegania nieprzekraczalnych linii zabudowy jak na rysunku planu,
- 3/ wysokość zabudowy: 1-2 kondygnacji, dachy płaskie lub wg rozwiązań indywidualnych,
- 4/ obiekty na terenach jak w pkt 1 muszą spełniać warunek uzyskania pozytywnych rozstrzygnięć w procedurze uzyskania decyzji o uwarunkowaniach środowiskowych,
- 5/ maksymalna powierzchnia zabudowy: 50%,
- 6/ powierzchnia biologicznie czynna: minimum 20%,
- 7/ w obrębie posiadanego terenu należy zapewnić niezbędną ilość miejsc postojowych dostosowanych do specyfiki działalności i wielkości zatrudnienia.
- 8/ na terenie B-UP przy ul. Wyszyńskiego wprowadza się zakaz zabudowy.

§ 39

Ustalenia dla strefy zieleni

- 1. Ustala się podstawowe przeznaczenie - zieleń naturalna, dla terenów oznaczonych na rysunku symbolami B-ZN, B-ZN/ZR - dla których określa się następujące warunki szczegółowe:**

- 1/ tereny zieleni naturalnej znajdują się w południowej części jednostki i są związane z istniejącymi stawami oraz strefą ujęć miejskich, które objęte są ochroną bezpośrednią,
 - 2/ tereny mogą być użytkowane rolniczo z ograniczonym użytkowaniem środków chemicznych,
 - 3/ wokół stawów należy tworzyć pasy zieleni izolacyjnej, ze specjalnie dobranych gatunków krzewów, w celu ochrony wód przed napływem zanieczyszczeń z przyległych terenów,
 - 4/ zieleń naturalną oznaczoną symbolem B-ZN/ZR przeznacza się do okresowego użytkowania rekreacyjnego w formie zielonych boisk i ścieżek, bez prawa wprowadzenia zabudowy.
- 2. Ustala się podstawowe przeznaczenie - zieleń urządzona**, dla terenów oznaczonych na rysunku symbolami **B-ZP** - dla których określa się następujące warunki szczegółowe:
- 1/ B-ZP1 – zieleń parkowa w obszarze centrum miasta, ze szczególną rolą tej zieleni wokół stawu w rejonie ul. Wojska Polskiego, która tworzyć będzie układ kompozycyjny z terenami komunikacyjnego węzła integracyjnego przy dworcu,
 - 2/ B-ZP2 – zieleń skwerów miejskich połączona z zielenią towarzyszącą ciągom pieszym i rowerowym; stanowić będzie ona oprawę podnoszącą atrakcyjność wyznaczonych tras jako przestrzeni publicznych; przy projektowaniu uwzględnić zasady określone w § 7 ust. 2 pkt 3 i § 7 ust. 3 pkt 1, 2,3,
 - 3/ B-ZP3 – zieleń skwerów miejskich i osiedlowych,
 - 4/ B-ZP4 - zieleń specjalna o głębokim systemie korzeniowym, dla przeciwdziałania wszelkim zjawiskom erozji wodnej; teren zieleni /w części skarpowej/ należy wyłączyć z powszechnego dostępu.
- 3. Ustala się podstawowe przeznaczenie - zieleń izolacyjna**, dla terenów oznaczonych na rysunku symbolami **B-ZI** - dla których określa się następujące warunki szczegółowe:
- 1/ zieleń izolacyjna tworzy osłony akustyczne i sanitarne od uciążliwości komunikacyjnych i stanowi ważny element w tworzeniu krajobrazu miasta,
 - 2/ zieleń izolacyjną w sąsiedztwie magistrali kolejowej należy projektować zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi w zakresie nasadzeń drzew i krzewów od granicy pasa kolejowego i osi najbliższego toru,
 - 3/ zieleń izolacyjną należy projektować w dostosowaniu do pełnionych funkcji gwarantującą skuteczność izolacji w ciągu całego roku.
- 4. Ustala się podstawowe przeznaczenie - zieleń lasów**, dla terenów oznaczonych na rysunku symbolami **B-ZL** - dla których określa się następujące warunki szczegółowe:
- 1/ w obrębie terenów B-ZL obowiązują stosowne przepisy prawne związane z gospodarką leśną,
 - 2/ podstawą działań są aktualne plany urządzenia lasu.
- 5. Ustala się podstawowe przeznaczenie - tereny zalesień**, dla terenów oznaczonych na rysunku symbolami **B-ZLz** - dla których określa się następujące warunki szczegółowe:
- 1/ na zalesienia przeznacza się stok w części zachodniej jednostki, w celu ochrony przed erozją wodną, izolację terenów sąsiednich oraz dla funkcji kompozycji krajobrazu miasta na kierunku wylotowym drogi do Grudziądza,
 - 2/ nasadzenia dostosować do funkcji jak w pkt 1 z uwzględnieniem gatunków związanych z naturalnym środowiskiem miasta.

- 6. Ustala się podstawowe przeznaczenie - teren cmentarza**, dla terenu oznaczonego na rysunku symbolem **B-ZC** - dla którego określa się następujące warunki szczegółowe:
- 1/ teren cmentarza stanowi trwały element tożsamości miasta i podlega ścisłej ochronie,
 - 2/ nie ogranicza się możliwości ponownego dopuszczenia pochówków, przy pełnej ochronie grobów istniejących,
 - 3/ dopuszcza się możliwość przesunięcia granicy wschodniej cmentarza do 1,5m w związku z realizacją ciągu pieszego w poziomie terenu i wiaduktu nad torami magistrali kolejowej,
 - 4/ korekta granic jak w pkt 3 wymaga przeprowadzenia stosownych procedur, zgodnie z przepisami szczególnymi.
- 7. Ustala się podstawowe przeznaczenie - tereny ogrodów działkowych**, dla terenów oznaczonych na rysunku symbolami **B-ZO** - dla których określa się następujące warunki szczegółowe:
- 1/ adaptuje się istniejące ogrody działkowe,
 - 2/ ustala się obowiązek opracowania aktualnych planów zagospodarowania ogrodów, który będzie uwzględniał następujące elementy:
 - a/ system komunikacji wewnętrznej w powiązaniu z układem zewnętrznym dla potrzeb działań pogotowia ratunkowego i straży pożarnej oraz zabezpieczenia ciągów pieszo – rowerowych dla mieszkańców osiedla Podleśnego, jako połączenia z obszarami leśnymi,
 - b/ wykonanie i ochronę pasów przeciwpożarowych ze szczególnym uwzględnieniem strefy ochrony lasów oraz sposobu utrzymania strefy,
 - c/ analizę istniejącej zabudowy /altan/ dla wyeliminowania obiektów nie spełniających wymaganych norm i standardów,
 - d/ określenie zasad użytkowania środków chemicznych, ze względu na ścisłe powiązanie doliny, w której zlokalizowane są ogrody, z systemem wodnym miasta w zakresie wód powierzchniowych i gruntowych,
 - e/ wykonanie wokół istniejących stawów pasów zieleni izolacyjnej, ze specjalnie dobranych gatunków krzewów, które chronić będą wody przed napływem zanieczyszczeń z przyległych terenów,
 - 3/ zagospodarowanie ogrodów musi uwzględniać projektowane zmiany układu drogowego miasta.

§ 40

Ustalenia dla strefy wód powierzchniowych

- 1. Ustala się podstawowe przeznaczenie - wody powierzchniowe**, dla terenów oznaczonych na rysunku symbolami **B-WS** - dla których określa się następujące warunki szczegółowe:
- 1/ adaptuje się zespół stawów w obrębie całej jednostki,
 - 2/ stawy przy ul. Wojska Polskiego /rejon dworca PKP/ i przy ul. Gdańskiej są stawami bezodpływowymi i wymagają szczególnych zabezpieczeń przed napływem wszelkich zanieczyszczeń oraz okresowego bagrowania dna,
 - 3/ stawy znajdujące się w rymnie polodowcowej wzdłuż granicy południowo - zachodniej miasta, stanowią ważny element systemu wodnego miasta,
 - 4/ dla stawów jak w pkt 3 należy opracować aktualny operat wodny, dla określenia sposobu utrzymania systemu ich odwodnienia w sytuacji deszczów nawalnych,

- 5/ operat jak w pkt 4 musi uwzględniać sprawne funkcjonowanie odpływu pod terenami PKP do strugi Radomno,
- 6/ dla zapewnienia czystości wód w stawach należy zapewnić wykonanie wokół nich pasów izolacyjnych, ze specjalnie dobranych gatunków krzewów.

ROZDZIAŁ 3 JEDNOSTKA PLANISTYCZNA - C

§ 41

1. **Podstawą działań realizacyjnych w obrębie jednostki C**, są ustalenia Działu I, §§ 1-6 w zakresie **przepisów ogólnych** oraz Działu II w części dotyczącej **jednostki**, kolejno w zakresie: **urbanistyki** - Rozdział 1, §§ 7-13; **architektury i krajobrazu** - Rozdział 2, §§ 14-16; **ochrony dziedzictwa kulturowego** - Rozdział 3, § 17; **ochrony środowiska przyrodniczego** - Rozdział 4, § 18; **komunikacji** - Rozdział 5, §§ 19-20; **infrastruktury technicznej** - Rozdział 5, §§ 21-30.
2. **Brak znajomości ustaleń jak w ust.1 nie zwalnia od odpowiedzialności za działania niezgodne z regulacjami prawa miejscowego, określonymi niniejszą uchwałą.**
3. Zapisy dla jednostki C są uszczegółowieniem ustaleń jak w ust. 1 i mają charakter rozstrzygający.
4. Południowo-wschodnia część jednostki znajduje się w obszarze przestrzeni publicznej II stopnia „Centrum rozwoju funkcji turystycznych”, w którym obowiązują ustalenia §7, ust.2, pkt.2 oraz §7 ust.3, pkt 1, 2, 3.
5. W południowej części jednostki oraz wokół Wyspy Wielka Żuława, w strefie brzegowej, ustala się ciągi obszarów przestrzeni publicznych III stopnia, związane z organizacją głównych tras pieszych i rowerowych, w których obowiązują ustalenia §7 ust.2 pkt 3 oraz §7 ust.3 pkt 1, 2, 3.

§ 42

Ustalenia dla strefy zabudowy mieszkaniowej

1. **Ustala się podstawowe przeznaczenie - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna**, dla terenów oznaczonych na rysunku symbolem **C-MN1** - dla których określa się następujące warunki szczegółowe:
 - 1/ adaptuje się istniejącą zabudowę mieszkaniową, pensjonatową i usługową z prawem jej modernizacji,
 - 2/ wyklucza się zagęszczenie istniejącej zabudowy z wyjątkiem realizacji tarasów, wejść i przedproży,
 - 3/ obowiązuje zakaz realizacji wszelkiej nowej zabudowy gospodarczej,
 - 4/ dopuszcza się przebudowę istniejącej zabudowy z dachami płaskimi, poprzez realizację dachów wysokich w oparciu o projekt, dokumentujący maksymalne nawiązanie do zabudowy sprzed 1945r.
2. **Ustala się podstawowe przeznaczenie - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna**, dla terenu oznaczonego na rysunku symbolem **C-MN2** - dla którego określa się następujące warunki szczegółowe:
 - 1/ adaptuje się istniejącą zabudowę mieszkaniową i gospodarczą z prawem jej modernizacji,

- 2/ realizacja nowej zabudowy - wyłącznie na działkach o powierzchni minimum 1500m², z wyłączeniem terenów o spadkach powyżej 10%,
 - 3/ obowiązuje zakaz wykonywania makroniwelacji,
 - 4/ projektowaną zabudowę dostosować do charakteru zabudowy istniejącej w bezpośrednim sąsiedztwie,
 - 5/ obowiązuje zakaz wydzielania działek na wszelkie usługi.
- 3. Ustala się podstawowe przeznaczenie - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i usługowa**, dla terenu oznaczonego na rysunku symbolem **C-MNU** - dla którego określa się następujące warunki szczegółowe:
- 1/ wysokość projektowanej zabudowy: do 2 kondygnacji,
 - 2/ dachy o nachyleniu połąci 25° do 45°,
 - 3/ budynki o zwiększonej izolacyjności akustycznej,
 - 4/ dojazd z ul. Biskupskiej, w osi ul. Grudziądzkiej, poprzez plac manewrowy wspólny z dojazdem do lasu komunalnego,
 - 5/ powierzchnia biologicznie czynna: minimum 20%.
- 4. Ustala się podstawowe przeznaczenie - zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna**, dla terenu oznaczonego na rysunku symbolem **C-MW** - dla którego określa się następujące warunki szczegółowe:
- 1/ adaptuje się istniejący budynek wielorodzinny z prawem modernizacji,
 - 2/ obowiązuje zakaz realizacji nowej zabudowy mieszkaniowej oraz gospodarczej.
- 5. Ustala się podstawowe przeznaczenie - zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna i usługowa**, dla terenu oznaczonego na rysunku symbolem **C-MWU** - dla którego określa się następujące warunki szczegółowe:
- 1/ projektowany zespół zabudowy należy podporządkować sąsiedztwu terenów turystycznych,
 - 2/ funkcje mieszkaniowe należy zdominować zabudową zamieszkania zbiorowego - apartamentowego /teren znajduje się poza normatywną odległością od przedszkoli i szkół podstawowych/,
 - 3/ wyklucza się realizację wolnostojących obiektów handlowych,
 - 4/ wysokość zabudowy: 3-4 kondygnacji,
 - 5/ dachy wg rozwiązań indywidualnych, zalecane dachy o nachyleniu połąci: 15°-20°, ustawienie kalenic wg przyjętej kompleksowej koncepcji dla całego zespołu,
 - 6/ należy wykonać szczegółową analizę warunków gruntowo-wodnych dla określenia możliwości posadowienia, podpiwniczenia oraz dla ewentualnego podniesienia poziomu terenu,
 - 7/ dopuszcza się podniesienie gruntu do racjonalnej wysokości oraz realizację na poziomie terenu dwupoziomowych parkingo-garaży, zlokalizowanych wzdłuż zieleni izolacyjnej, jako dodatkowa osłona akustyczna od strony magistrali kolejowej,
 - 8/ maksymalna powierzchnia zabudowy: 30%,
 - 9/ powierzchnia biologicznie czynna: minimum 40% ,
 - 10/ ilość miejsc postojowych: minimum 1,2 miejsca na mieszkanie oraz 3 miejsca na każde 100m² powierzchni użytkowej usług oraz 1 miejsce na 4 miejsca konsumpcyjne z jednoczesnym zabezpieczeniem miejsca dla placów zabaw i zieleni osiedlowej,
 - 11/ podział terenu dopuszczalny na działki nie mniejsze jak 5000m², bez prawa kolejnych podziałów wtórnych dla celów zabudowy.

Ustalenia dla strefy zabudowy usługowej

1. **Ustala się podstawowe przeznaczenie - zabudowa usługowa**, dla terenu oznaczonego na rysunku symbolem **C-U** - dla którego określa się następujące warunki szczególne:
 - 1/ adaptuje się istniejący zespół obiektów gospodarstwa rybackiego, które należy dostosowywać do modernizowanych technologii połowu ryb,
 - 2/ obiekty historyczne podlegają ochronie w zakresie zachowania wszystkich cech architektury,
 - 3/ w części południowej dopuszcza się realizację obiektu wysokości 2 kondygnacji, w tym poddasze użytkowe, z dachem wysokim, przeznaczone na funkcje pochodne od gospodarstwa rybackiego, jak gastronomia i handel,
 - 4/ lokalizacja nowej zabudowy i jej ukształtowanie, musi zagwarantować dobry wgląd na architekturę budynku byłego dworu, wraz z jednoczesnym właściwym wkomponowaniem w istniejącą zieleń parkową,
 - 5/ łączna powierzchnia zabudowy całego terenu nie może przekroczyć 20% jego powierzchni,
 - 6/ powierzchnia biologicznie czynna: minimum 45%,
 - 7/ ilość miejsc postojowych dostosować do specyfiki całego zespołu w tym minimum 1 miejsce na 4 miejsca konsumpcyjne oraz 1 miejsce na 3 zatrudnionych,
2. **Ustala się podstawowe przeznaczenie - zabudowa usługowa w zakresie szkoły średniej**, dla terenu oznaczonego na rysunku symbolem **C-Uo** - dla którego określa się następujące warunki szczególne:
 - 1/ adaptuje się zespół obiektów liceum, które mogą podlegać procesom modernizacji w niezbędnym zakresie, bez zmiany bryły budynku głównego oraz zasadniczego powiększania powierzchni zabudowy, w obrębie całego terenu,
 - 2/ istniejący w obrębie terenu budynek mieszkalny może zachować swoją funkcję lub może być zaadaptowany na potrzeby szkoły,
 - 3/ na terenie o symbolu C-Uo należy zabezpieczyć niezbędną ilość miejsc postojowych: minimum 1 miejsce na 10 uczniów oraz lokalizację bezpiecznego systemu parkowania rowerów.
3. **Ustala się podstawowe przeznaczenie - tereny turystyczne, rekreacyjne i sportowe**, dla terenów oznaczonych na rysunku symbolami **C-UT** - dla których określa się następujące warunki szczególne:

I / w obszarze wyspy Wielka Żuława, na której obowiązuje ograniczony ruch kołowy:

 - 1/ **C-UT1 - lokalizacja wysokostandardowego, o unikalnych walorach, całorocznego zespołu hotelowego** z programem w zakresie odnowy biologicznej, basenami, ogrodem zimowym, zespołem rozrywkowym i aktywnego wypoczynku dla różnych grup wiekowych, zespołem gastronomicznym i handlowym - z następującymi ustaleniami szczególnymi:
 - a/ program jak wyżej może być stosownie modyfikowany bez prawa obniżania standardu,
 - b/ wysokość zabudowy: do 4 kondygnacji, z możliwością podniesienia strefy eksponowanej widokowo do 6 kondygnacji plus akcent architektoniczny, istniejące domki kempingowe - do likwidacji,
 - c/ dachy: wg rozwiązań indywidualnych, zalecane dachy o nachyleniu połąci 15°-20°,
 - d/ maksymalna powierzchnia zabudowy: 40%,

- e/ powierzchnia biologicznie czynna: minimum 30%,
 - f/ przy komponowaniu zabudowy, należy zapewnić widok na szczególny akcent historyczny, którym jest istniejące grodzisko, dążąc do stworzenia unikalnej architektury akcentującej ciągłość historyczną tego miejsca,
 - g/ dojazd do zespołu pojazdami ekologicznymi obsługi wyspy - mostem, z parkingu zlokalizowanego przy ul. Sienkiewicza.
- 2/ C-UT2 - lokalizacja wysokostandardowego całorocznego zespołu rekreacyjnego z preferencją dla rehabilitacyjnych usług medycznych z pełnym wyposażeniem w zakresie nowoczesnych form terapii, z basenami, zapleczem hotelowym i gastronomicznym oraz programem i urządzeniami dla różnorodnych terenowych zajęć ruchowych - z następującymi ustaleniami szczegółowymi:**
- a/ program jak wyżej może być stosownie modyfikowany na rzecz podnoszenia jakości usług centrum oraz ich maksymalnej kompleksowości,
 - b/ wysokość zabudowy do 3 kondygnacji, z maksymalnym wkomponowaniem w zaprojektowany układ zieleni,
 - c/ przy komponowaniu zabudowy, należy stonować oddziaływanie obiektów na krajobraz,
 - d/ dachy o nachyleniu połaci: 15°-20°,
 - e/ maksymalna powierzchnia zabudowy: 35%,
 - f/ powierzchnia biologicznie czynna: minimum 40%,
 - g/ w programie zajęć ruchowych uwzględnić główny ciąg pieszo-rowerowy projektowany nad brzegami wokół wyspy, który w okresie zimowym może być wykorzystany na biegi narciarskie,
 - h/ dojazd do zespołu pojazdami ekologicznymi obsługi wyspy - mostem, z parkingu zlokalizowanego przy ul. Sienkiewicza.
- 3/ C-UT3 - lokalizacja mini-miasteczka hotelowego z własnym centrum usługowym - z następującymi ustaleniami szczegółowymi:**
- a/ ustala się realizację kameralnego zespołu hotelowego, głównie sezonowego o wysokim standardzie, z wydzielonym zespołem handlowo-gastronomicznym,
 - b/ zabudowa wysokości 2 kondygnacji, z dachami o nachyleniu połaci 15°-20°,
 - c/ dopuszcza się wysokostandardowe domki letniskowe jako obiekty apartamentowe, parterowe, dachy o nachyleniu połaci 15°-20°, tworzące zwarty zespół będący uzupełnieniem dla głównego obiektu hotelowego,
 - d/ maksymalna powierzchnia zabudowy: 35%,
 - e/ powierzchnia biologicznie czynna: minimum 40%,
 - f/ dojazd do zespołu pojazdami ekologicznymi obsługi wyspy - mostem, z parkingu zlokalizowanego przy ul. Sienkiewicza,
 - g/ Burmistrz zapewni opracowanie koncepcji urbanistyczno-architektonicznej, jako opracowania przedprojektowego, w celu sformułowania warunków przetargowych w przypadku sprzedaży terenów jako oddzielnych działek, dla utworzenia atrakcyjnej struktury.
- 4/ C-UT4 - lokalizacja zespołu obiektów dla aktywnego wypoczynku wśród zieleni - z następującymi ustaleniami szczegółowymi:**
- a/ ustala się, że elementami zagospodarowania mogą być takie części składowe programu jak: korty tenisowe, boiska, minigolf, tory wrotkowe, centrum zabaw dla dzieci, centrum jeździeckie z zapleczem dla koni, mini muzeum przyrodnicze dla prezentacji flory i fauny Pojezierza Iławskiego, trasy

- narciarskie i górkę saneczkową oraz inne formy zagospodarowania dostosowane do sezonu zimowego,
- b/ w zagospodarowaniu terenu zaleca się adaptację obwałowań w północnej części obszaru, pozostałych po realizacji filmu „Gniazdo”,
 - c/ dla potrzeb funkcjonowania zespołu należy zrealizować obiekty klubowe, z pełnym zapleczem sanitarnym i gastronomicznym oraz halową rekreacją w formie gry w kręgle, bilard itp.
 - d/ budynki jak w pkt a, b realizować jako parterowe, z dachami o nachyleniu połaci 15°-20°,
 - e/ powierzchnia zabudowy maksimum 10% oraz powierzchnia biologicznie czynna: minimum 60% - dla realizacji wysokiej jakości parku rozrywki w zieleni, który w powiązaniu z zielenią parkową w strefie brzegowej, tworzyć będzie park leśno-krajobrazowy,
 - f/ w obrębie terenu obowiązuje zakaz realizacji imprez masowych niezwiązanych z użytkownikami obiektów na wyspie, ze względu na sąsiedztwo obszarów Natura 2000, związanych ze specjalną ochroną ptaków.
- 5/ C-UT5 - tereny rekreacji bez obiektów kubaturowych** w atrakcyjnej strefie krajobrazowej - dla których określa się następujące warunki szczegółowe:
- a/ dopuszcza się realizację obiektów małej architektury, w tym zadaszenia przeciwdeszczowe oraz obiekty o funkcjach gastronomicznych,
 - b/ na terenie C-UT5a dopuszcza się realizację wieży dla obserwacji ptaków, o wysokości: do górnej krawędzi korony drzew,
 - c/ na terenie C-UT5b dopuszcza się realizację urządzeń do organizacji tradycyjnych ognisk,
 - d/ w całym obszarze ogranicza się formy użytkowania, które mogą stanowić zagrożenie dla funkcjonowania obszarów Natura 2000, związanych ze specjalną ochroną ptaków,
 - e/ powierzchnia biologicznie czynna: minimum 80%.
- 6/ C-UT6 - lokalizacja zaplecza kąpieliska i mariny** - z następującymi ustaleniami szczegółowymi:
- a/ zaplecze tworzy się dla mariny TM2 i kąpieliska TK2 - przeznaczonych głównie dla zespołu zabudowy na terenie C-UT3,
 - b/ zabudowę zapleczy należy połączyć w jeden obiekt, położony w północnej części działki,
 - c/ wysokość zabudowy: do 2 kondygnacji, dach o nachyleniu połaci 15°-20°,
 - d/ maksymalna powierzchnia zabudowy: 20%,
 - e/ powierzchnia biologicznie czynna: minimum 50%,
 - f/ oznaczenia pomostów TM2 i TK2 na rysunku nie są obligatoryjne,
- 7/ C-UT7 - lokalizacja zespołu obiektów kąpieliska i mariny** - z następującymi ustaleniami szczegółowymi:
- a/ zaplecze tworzy się dla mariny TM1 i kąpieliska TK1 - przeznaczonych głównie dla zespołu zabudowy na terenach C-UT1 i C-UT2,
 - b/ adaptuje się istniejące budynki, które etapowo należy dostosować do nowych funkcji związanych z obsługą obiektów na terenach jak w pkt a,
 - c/ zabudowa nowoprojektowana wysokości: do 2 kondygnacji, dachy o nachyleniu połaci 15°-20°,
 - d/ maksymalna powierzchnia zabudowy: 30%,
 - e/ powierzchnia biologicznie czynna: minimum 30%,
 - f/ oznaczenia pomostów TM2 i TK2 na rysunku nie są obligatoryjne,

- 8/ **C-UT8 - lokalizacja zespołu obiektów zaplecza usługowo-administracyjnego** - z następującymi ustaleniami szczegółowymi:
- a/ zaplecze tworzy się dla administracji zarządzającej całym obszarem wyspy, z niezbędnym zapleczem pogotowia medycznego, ratownictwa wodnego zabezpieczenia technicznego, szkoleniowego dla różnych form zatrudnienia w obszarze wyspy oraz z zapleczem noclegowym,
 - b/ budynek główny powinien stanowić akcent - witający użytkowników wyspy, zlokalizowany od strony alei drogowo-spacerowej,
 - c/ wysokość zabudowy: do 2 kondygnacji, dachy o nachyleniu połaci: 15°-20°,
 - d/ powierzchnia biologicznie czynna: minimum 20%.
- 9/ **C-U9 - lokalizacja zaplecza głównej trasy pieszo-rowerowej**- z następującymi ustaleniami szczegółowymi:
- a/ zaplecze tworzy się dla właściwego funkcjonowania projektowanej głównej trasy pieszo-rowerowej długości około 2900m, obejmujące wypożyczalnię rowerów, rolek itp., gastronomię, zaplecze sanitarne i szatnie oraz szkółkę przepisów drogowych, różnego typu tory z przeszkodami i elementy ścieżki zdrowia dla osób biegających,
 - b/ obowiązuje zakaz używania wszelkich pojazdów silnikowych,
 - c/ wysokość zabudowy: 1 kondygnacja, dachy o nachyleniu połaci: 15°-20°,
 - d/ powierzchnia biologicznie czynna: minimum 40%.

II / w obszarze części lądowej:

- 10/ **C-UT10 - zabudowa hotelowa** - z następującymi ustaleniami szczegółowymi:
- a/ adaptuje się istniejącą zabudowę zespołu hotelowo-gastronomicznego,
 - b/ dopuszcza się realizację dodatkowej zabudowy kubaturowej dla funkcji podstawowej,
 - c/ dopuszcza się realizację zaplecza dla projektowanej przystani wodnej w zatoce,
 - d/ obiekt jak w pkt c - parterowy, zaprojektowany ściśle w charakterze istniejącej zabudowy jak w pkt a,
 - e/ zespół należy w maksymalnym stopniu izolować zielenią od bardzo ruchliwej ul. Biskupskiej,
 - f/ maksymalna powierzchnia zabudowy: 30%,
 - g/ w ramach zagospodarowania wyznaczonego terenu, należy uzyskać minimum 40% powierzchni biologicznie czynnej,
 - h/ od strony ul. Biskupskiej i w strefie przejścia pod tą ulicą, zapewnić warunki do funkcjonowania głównej trasy pieszo-rowerowej,
- 11/ **C-UT11 - centrum turystyczno-rekreacyjne miasta** - z następującymi ustaleniami szczegółowymi:
- a/ adaptuje się istniejący zespół: stadion miejski z zapleczem treningowym, korty tenisowe, realizowane centrum turystyczno-rekreacyjne z basenem i kręgielnią, istniejący ośrodek turystyki wodnej z bazą noclegową i gastronomiczną,
 - b/ obiekty jak w pkt a mogą być modernizowane, dopuszcza się nowe obiekty kubaturowe wynikające z funkcji centrum,
 - c/ adaptuje się istniejącą zabudowę mieszkaniową z prawem jej modernizacji oraz możliwością przekształcenia na funkcje zaplecza centrum turystycznego,

- d/ nowe budynki należy projektować o wysokości do 2 kondygnacji, z wyjątkiem hotelu o wysokości 4 kondygnacji, z dachami płaskimi, hale sportowe - wysokość oraz charakter dachu wg rozwiązań indywidualnych,
 - e/ powierzchnia biologicznie czynna: minimum 40%,
 - f/ oznaczone na terenach PKP tereny o symbolu UT alt. - w przypadku przejęcia przez samorząd miejski, włącza się w obręb terenów C-UT11, wzdłuż ul. Sienkiewicza zapewnić funkcjonowanie głównej trasy pieszo-rowerowej.
- 12/ C-UT12 - zaplecze nadwodne ośrodka turystyki wodnej** istniejącego na terenie C-UT11 - z następującymi ustaleniami szczegółowymi:
- a/ adaptuje się istniejącą zabudowę z wyjątkiem obiektów dysharmonizujących krajobraz, które podlegają likwidacji,
 - b/ nowe obiekty, niezbędne dla obsługi przystani wodnej, projektować jako parterowe z dachami płaskimi,
 - c/ powierzchnia biologicznie czynna: minimum 40%.
- 13/ C-UT13 - zaplecze przystani i rejon lokalizacji portu śródlądowego** - z następującymi ustaleniami szczegółowymi:
- a/ adaptuje się teren zaplecza międzyszkolnej przystani wodnej , którego zagospodarowanie należy powiązać z nabrzeżem jak w pkt b,
 - b/ ustala się lokalizację nabrzeża dla portu śródlądowego w rejonie o symbolu TPŚ, dostosowane dla różnych typów jednostek pływających tj. turystycznych, rekreacyjnych i sportowych.
 - c/ dla realizacji budynku kapitanatu niezbędne jest przeniesienie pomnika Stefana Żeromskiego na teren liceum jego imienia,
 - d/ realizacja nabrzeża kapitanatu nie może likwidować ani ograniczyć ciągu pieszego w kierunku kąpieliska miejskiego oraz istnienia ogólnodostępnego skweru miejskiego,
 - e/ budynek kapitanatu, lokalizowany prostopadle do nadbrzeża, wysokości 2 kondygnacji, z dopuszczeniem 3 kondygnacji dla akcentu architektonicznego, dach o nachyleniu połaci 15°-20°, w osi ciągu pieszego - przejście bramowe,
 - f/ maksymalna powierzchnia zabudowy: 25%,
 - g/ powierzchnia biologicznie czynna: minimum 35%,
 - h/ lokalizacja i zagospodarowanie terenu portu śródlądowego wymaga wykonania, programu funkcjonalno – użytkowego,
 - i/ kompozycja przestrzenna musi zapewnić właściwą ekspozycję widokową w kierunku terenów Starego Miasta.
- 14/ C-UT14 - zaplecze kąpieliska i przystani** - z następującymi ustaleniami szczegółowymi:
- a/ adaptuje się istniejący zespół zabudowy i ogranicza się zmiany gabarytów budynku hotelowo - gastronomicznego, z dopuszczeniem realizacji zabudowy wyłącznie dla potrzeb zaplecza kąpieliska,
 - b/ przy kąpielisku ustala się plażę piaszczystą,
 - c/ zabudowa zaplecza przystani może podlegać modernizacji z ograniczeniem wysokości budynku do 2 kondygnacji,
 - d/ powierzchnia zabudowy zaplecza przystani - maksimum 30% ,
 - e/ powierzchnia biologicznie czynna: minimum 20%.
- 15/ C-UT15 - zaplecze mariny** - z następującymi ustaleniami szczegółowymi:
- a/ adaptuje się istniejącą zabudowę,

- b/ program zaplecza można rozbudowywać w dostosowaniu do aktualnych potrzeb,
 - c/ wysokość zabudowy do 2 kondygnacji,
 - d/ dachy o nachyleniu połaci 15°-20°,
 - e/ maksymalna powierzchnia zabudowy: 30%,
 - f/ powierzchnia biologicznie czynna: minimum 20%,
 - g/ ustalenia programowe dotyczą także obiektów handlowych ściśle związanych z turystyką wodną,
 - h/ w obrębie wyznaczonego terenu wyklucza się lokalizację stacji paliw dla samochodów,
 - i/ ustalenie jak w pkt h nie dotyczy instalacji przeznaczonej wyłącznie do zasilania łodzi motorowych.
- 16/ C-UT16 - przystań wodna - ośrodek treningowy sportów wodnych - z następującymi ustaleniami szczegółowymi:**
- a/ zabudowa parterowa z fragmentem wyniesionym do 8m dla obserwacji toru wioślarskiego,
 - b/ dachy o nachyleniu połaci 15°-20°,
 - c/ maksymalna powierzchnia zabudowy: 30%,
 - d/ powierzchnia biologicznie czynna: minimum 30% z obowiązkiem wykonania pasa zieleni izolacyjnej wzdłuż cieków wodnych.

§ 44

Ustalenia dla strefy zieleni

- 1. Ustala się podstawowe przeznaczenie - zieleń naturalna**, dla terenów oznaczonych na rysunku symbolami **C-ZN** - dla których określa się następujące warunki szczegółowe:
 - 1/ obejmuje się pełną ochroną nadbrzeżne ciągi zieleni naturalnej oraz tworzące zespoły na małych wyspach na akwenach C-WS1, C-WS2, z zakazem wprowadzania wszelkich zmian w ich użytkowaniu,
 - 2/ tereny zieleni naturalnej położone na północ od ul. Biskupskiej mogą być użytkowane rolniczo.
- 2. Ustala się podstawowe przeznaczenie - zieleń parkowa**, dla terenów oznaczonych na rysunku symbolem **C-ZP1**, dotyczących obszaru wyspy Wielka Żuława - dla których określa się następujące warunki szczegółowe:
 - 1/ zieleń parkową należy zorganizować z wykorzystaniem terenów lasów komunalnych, zieleni nadbrzeżnej, łąk oraz celowe zalesienia uzupełniające, ze szczególnym uwzględnieniem funkcji izolacyjnej od strony wód akwenu o symbolu C-WS2,
 - 2/ w trakcie projektowania i realizacji zieleni parkowej należy objąć ochroną istniejące łąki jesionowo – olszowe występujące na wyspie, szczególnie w zakresie ich warunków siedliskowych, w tym warunków wodnych /priorytetowe siedliska przyrodnicze 91E0-3/,
 - 3/ kompozycję i organizację zieleni parkowej należy projektować w powiązaniu z zielenią terenów oznaczonych symbolami C-UT oraz lokalizacją głównej trasy pieszo - rowerowej,
 - 4/ dla terenów lasów komunalnych należy opracować nowy plan urządzenia lasu z uwzględnieniem faktu włączenia ich powierzchni w zespół zieleni parkowej.

3. **Ustala się podstawowe przeznaczenie - zieleń parkowa**, dla terenów oznaczonych na rysunku symbolem **C-ZP2**, dotyczących obszarów lądowych jednostki planistycznej - dla których określa się następujące warunki szczegółowe:
 - 1/ zieleń parkowa pełnić będzie funkcje skwerów uzupełniających inne funkcje w ich sąsiedztwie,
 - 2/ uwzględnić właściwe powiązanie zieleni z trasami pieszymi i rowerowymi.
4. **Ustala się podstawowe przeznaczenie - zieleń izolacyjna**, dla terenów oznaczonych na rysunku symbolem **C-ZI**, dotyczących obszarów lądowych jednostki planistycznej - dla których określa się następujące warunki szczegółowe:
 - 1/ zieleń izolacyjna zabezpieczać będzie rów melioracyjny przed wpływem zanieczyszczeń z parkingu C-KP oraz tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej o symbolu C-MWU przed hałasem z magistrali kolejowej,
 - 2/ zieleń izolacyjną należy projektować w dostosowaniu do pełnionych funkcji, gwarantującą skuteczność izolacji w ciągu całego roku.
5. **Ustala się podstawowe przeznaczenie - zieleń lasów**, dla terenów oznaczonych na rysunku symbolem **C-ZL** - dla których określa się następujące warunki szczegółowe:
 - 1/ lasy jak na rysunku pełnią funkcje lasów ochronnych, zgodnie z aktualnymi planami urzędnictwa lasu,
 - 2/ wzdłuż drogi KDG określa się korytarz techniczny linii 15 kV, dla której należy dostosować charakter upraw leśnych.
6. **Ustala się podstawowe przeznaczenie - park leśny**, dla terenów oznaczonych na rysunku symbolem **C-ZLp** - dla których określa się następujące warunki szczegółowe:
 - 1/ park leśny pełni jednocześnie funkcje lasu ochronnego, funkcje te należy stosownie uwzględniać w planach urzędnictwa lasu,
 - 2/ park leśny pełni funkcje rekreacyjne i dydaktyczne,
 - 3/ w przypadku likwidacji odcinka drogi krajowej nr 16, teren ten przeznaczają się na parking dla osób korzystających z parku leśnego,
 - 4/ do funkcji parku leśnego należy dostosować las komunalny przy ul. Biskupskiej.
7. **Ustala się podstawowe przeznaczenie - zalesienia**, dla terenów oznaczonych na rysunku symbolem **C-ZLz** - dla których określa się następujące warunki szczegółowe:
 - 1/ rysunek określa potencjalne tereny zalesień,
 - 2/ do czasu realizacji zalesień, tereny stanowią zieleń naturalną z możliwością prowadzenia upraw rolnych.
8. **Ustala się podstawowe przeznaczenie - park leśny z rekreacją**, dla terenu oznaczonych na rysunku symbolem **C-ZLpt** - dla którego określa się następujące warunki szczegółowe:
 - 1/ park leśny organizuje się poprzez adaptację lasu komunalnego, który funkcje rekreacyjne pełnił do 1945r.,
 - 2/ obowiązują ustalenia §13 ust. 4 pkt 8 ze szczególnym uwzględnieniem ochrony zespołu drzew pomnikowych,
 - 3/ plan urzędnictwa lasu komunalnego należy dostosować do nowych funkcji, w celu określenia zasad wydzielenia terenów dla różnych form rekreacji ruchowej.

§ 45

Ustalenia dla strefy wód powierzchniowych

1. **Ustala się podstawowe przeznaczenie - wody powierzchniowe**, dla terenów oznaczonych na rysunku symbolami **C-WS1, C-WS2** - dla których określa się następujące warunki szczegółowe:
 - 1/ obowiązuje ścisła kontrola możliwych zanieczyszczeń wód powierzchniowych i ich skuteczna likwidacja dla uzyskania minimum II klasy czystości,
 - 2/ obszar oznaczony symbolem C-WS1 stanowi ogólnodostępny akwen wodny dla różnych form turystyki wodnej - z uwzględnieniem zapisów §13 ust. 5 pkt 1, ppkt a do f i §13 ust. 5 pkt 2 oraz odpowiednio pkt 3,4,
 - 3/ na akwencie jak pkt 2 określa się lokalizację placów wodnych przeznaczonych na różne formy kompozycji wodnych z ich podświetleniem,
 - 4/ wodotryski na placach wodnych, oprócz funkcji atrakcji krajobrazowej, stanowić będą element systemu poprawy jakości wody poprzez jej automatyczne dotlenienie,
 - 5/ w strefie przybrzeżnej na jeziorze Jeziorak Mały, na odcinku pomiędzy amfiteatrem a trasą staromiejską – dopuszcza się realizację pomostów równoległych do linii brzegowej, przeznaczonych do cumowania łodzi w okresie odbywających się imprez kulturalnych,
 - 6/ realizacje jak w pkt 5 muszą spełniać wszelkie przepisy dotyczące bezpieczeństwa jednostek pływających i osób korzystających z pomostów.
 - 7/ obszar oznaczony symbolem C-WS2 stanowi akwen ograniczonego dostępu dla turystyki, zgodnie z §13 ust. 5 pkt 1 g oraz §18 ust. 2 pkt 3.

ROZDZIAŁ 4
JEDNOSTKA PLANISTYCZNA - D

§ 46

1. **Podstawą działań realizacyjnych w obrębie jednostki D**, są ustalenia Działu I, §§ 1-6 w zakresie **przepisów ogólnych** oraz Działu II w **części dotyczącej jednostki**, kolejno w zakresie: **urbanistyki** - Rozdział 1, §§ 7-13; **architektury i krajobrazu** - Rozdział 2, §§ 14-16; **ochrony dziedzictwa kulturowego** - Rozdział 3, § 17; **ochrony środowiska przyrodniczego** - Rozdział 4, § 18; **komunikacji** - Rozdział 5, §§ 19-20; **infrastruktury technicznej** - Rozdział 5, §§ 21-30.
2. **Brak znajomości ustaleń jak w ust.1 nie zwalnia od odpowiedzialności za działania niezgodne z regulacjami prawa miejscowego, określonymi niniejszą uchwałą.**
3. Zapisy dla jednostki D są uszczegółowieniem ustaleń jak w ust. 1 i mają charakter rozstrzygający.
4. Południowo - zachodnia część jednostki znajduje się z obszarze przestrzeni publicznej II stopnia „Centrum rozwoju funkcji turystycznych” w którym obowiązują ustalenia § 7 ust. 2 pkt 3 oraz § 7 ust. 3 pkt 1, 2, 3.
5. Nad brzegami jeziora Jeziorak i rzeki Hławki, wzdłuż ul. Dąbrowskiego i ul. Lipowej oraz na przedłużeniu osi ul. Jagiellończyka /jednostka A/, ustala się ciągi obszarów publicznych III stopnia, związane z organizacją głównych tras pieszych i rowerowych, w których obowiązują ustalenia § 7 ust. 2 pkt 2 oraz §7 ust. 3 pkt 1, 2, 3.

§ 47

Ustalenia dla strefy zabudowy mieszkaniowej

- 1. Ustala się podstawowe przeznaczenie - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,** dla terenów oznaczonych na rysunku symbolem **D-MN1** - dla których określa się następujące warunki szczegółowe:
 - 1/ adaptuje się zespoły zabudowy mieszkaniowej z prawem jej modernizacji oraz dopuszczeniem rozbudowy w głąb działki,
 - 2/ ustala się zasadę zachowania gabarytów budynku istniejącego, z możliwością przebudowy wejść od strony ulicy, na odległość nie mniejszą jak 3m od linii rozgraniczającej,
 - 3/ rozbudowa jak w pkt 1 jest możliwa, jeżeli spełnione będą następujące warunki:
 - a/ wielkość działki pozwala na zachowanie obowiązujących odległości od granic działki oraz linii zabudowy,
 - b/ maksymalna powierzchnia zabudowy: 40%
 - c/ powierzchnia biologicznie czynna - minimum 40%,
 - d/ część rozbudowywana nie przekroczy gabarytów budynku głównego i będzie z nim całkowicie zespolona,
 - e/ elewacja budynku głównego zachowa cechy architektury istniejącej, z dopuszczeniem zmian jakościowych w zakresie estetyki i jakości materiałowej.
 - 4/ dla nowej zabudowy ustala się co następuje :
 - a/ minimalna wielkość działek 800 m² dla zabudowy wolnostojącej, 600m² dla zabudowy bliźniaczej i 400m² dla zabudowy szeregowej,
 - b/ wysokość zabudowy 2 kondygnacje w tym poddasze użytkowe,
 - c/ kształt dachu oraz kąt nachylenia zgodnie z zabudową sąsiednią,
 - d/ maksymalna powierzchnia zabudowy: 40%
 - e/ powierzchnia biologicznie czynna: minimum 40%
 - f/ w obrębie każdej działki należy zabezpieczyć minimum 2 miejsca postojowe,
 - 5/ przy uzupełnianiu zabudowy należy nawiązać do charakteru zabudowy istniejącej,
 - 6/ wtórny podział działek nie może być podstawą do realizacji nowej zabudowy, jeżeli nie zostaną osiągnięte wielkości działek jak w pkt 4 ppkt a,
 - 7/ adaptuje się istniejącą zabudowę usługową i pojedyncze budynki wielorodzinne,
 - 8/ zakaz realizacji wolnostojących budynków gospodarczych i garażowych,
 - 9/ na terenie oznaczonym symbolem D-MN1z ustala się zakaz zabudowy z obowiązkiem wykonania zieleni średniej i wysokiej jako izolację od terenu D-U2,
 - 10/ teren jak w pkt 9 przeznaczony jest na poszerzenie działek sąsiednich.
- 2. Ustala się podstawowe przeznaczenie - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,** dla terenów oznaczonych na rysunku symbolem **D-MN2** - dla których określa się następujące warunki szczegółowe:
 - 1/ adaptuje się istniejącą zabudowę mieszkaniową i inną zabudowę, która nie jest kolizyjna z funkcją zabudowy mieszkaniowej,
 - 2/ dla nowej zabudowy ustala się, co następuje:
 - a/ minimalna wielkość działek: 1000m²,
 - b/ zalecana wielkość działek 1500-2000 m²,
 - c/ wysokość zabudowy - 2 kondygnacje w tym poddasze użytkowe lub 1 kondygnacja bez poddasza użytkowego,

- d/ dachy wysokie, wielospadowe, o nachyleniu połaci 25°- 45°, kalenice ustawione prostopadle do ulicy dojazdowej,
 - e/ maksymalna powierzchnia zabudowy: 30%,
 - f/ powierzchnia biologicznie czynna: minimum 40%, z wyjątkiem strefy objętej cofniętą od jeziora linią zabudowy, dla której ustala się minimum 55%,
 - g/ w obrębie każdej działki należy zabezpieczyć minimum 2 miejsca postojowe,
- 3/ dla zabudowy na działkach o powierzchni powyżej 1500m² dopuszcza się indywidualne kształtowanie dachów i architektury, wysokość zabudowy 1 do 2 kondygnacji nie przekraczającej 12m do kalenicy oraz realizację wolnostojącej parterowej zabudowy garażowej,
 - 4/ w północnej części terenów D-MN2, w strefie pomiędzy linią brzegową jeziora Jeziorak a nieprzekraczalną linią zabudowy, obowiązuje zakaz realizacji zabudowy,
 - 5/ na terenie oznaczonym symbolem D-MN2/MW dopuszcza się alternatywnie zabudowę wielorodzinną z całkowitym wyłączeniem zabudowy jednorodzinnej na następujących warunkach :
 - a/ budynki do 6 mieszkań na oddzielnych działkach o powierzchni minimum 2000 m²,
 - b/ wysokość zabudowy 3 kondygnacje w tym poddasze użytkowe,
 - c/ dachy wysokie dwuspadowe z naczółkami,
 - d/ garaże wbudowane w ilości 1 garaż na 1 mieszkanie,
 - e/ maksymalna powierzchnia zabudowy 25%,
 - f/ minimalna powierzchnia biologicznie czynna 35%

3. Ustala się podstawowe przeznaczenie - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i usługowa, dla terenów oznaczonych na rysunku symbolem **D-MNU** - dla których określa się następujące warunki szczegółowe:

- 1/ adaptuje się istniejącą zabudowę z prawem jej modernizacji,
- 2/ dla nowej zabudowy ustala się następujące wielkości działek:
 - a/ 1200m² dla usług wbudowanych lub przybudowanych do budynku jednorodzinnego,
 - b/ 1500m² dla usługi wolnostojącej,
 - c/ nie określa się górnej wielkości działek,
- 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 połaci 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 wielorodzinną, dla terenów oznaczonych na rysunku symbolem **D-MW** - dla których określa się następujące warunki szczegółowe:

- 1/ adaptuje się istniejącą zabudowę z prawem jej modernizacji, bez prawa dalszego jej zagęszczania,

- 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, bez prawa rozbudowy i nadbudowy, z dopuszczeniem realizacji małej stacji paliw w bezpośrednim sąsiedztwie myjni samochodów; obowiązuje zakaz handlu i magazynowania towarów poza istniejącymi obiektami kubaturowymi oraz wykonanie drogi awaryjnej,
 - 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,
 - 6/ na działce należy zabezpieczyć miejsca postojowe w ilości : minimum 2 na budynek mieszkalny oraz odpowiednią ilość miejsc na funkcje usługowe; dopuszcza się lokalizację parkingów podziemnych,
- 6. Ustala się podstawowe przeznaczenie - teren sportowy**, dla terenu oznaczonego na rysunku symbolem **D-UT5** - dla którego określa się następujące warunki szczegółowe:
- 1/ adaptuje się istniejący zespół boisk typu „Orlik” oraz istniejący plac zabaw,
 - 2/ zabudowa wg rozwiązań indywidualnych, jako obiekty parterowe,
 - 3/ dopuszcza się modernizację obiektów.

§ 49

Ustalenia dla strefy zieleni

- 1. Ustala się podstawowe przeznaczenie - zieleń naturalna**, dla terenów oznaczonych na rysunku symbolami **D-ZN, D-ZN/ZR** - dla których określa się następujące warunki szczegółowe:
- 1/ zieleń naturalna w strefie brzegowej rzeki Iławki związana jest z zielenią szuwarową,
 - 2/ zieleń naturalną przy stawach stanowią łąki, w obrębie których przy linii brzegowej zaleca się wprowadzenie pasa zieleni izolacyjnej z dobranych gatunków krzewów, dla ochrony czystości wody,
 - 3/ kompleks zieleni naturalnej wzdłuż rzeki Tynwałd to zarówno łąki jak i liczne zadrzewienia, strefa ta może być użytkowana rolniczo,
 - 4/ zieleń naturalną oznaczoną symbolem D-ZN/ZR przeznacza się do okresowego użytkowania rekreacyjnego w formie zielonych boisk i ścieżek, bez wprowadzania zabudowy.

2. **Ustala się podstawowe przeznaczenie - tereny zieleni urządzonej**, dla terenów oznaczonych na rysunku symbolami **D-ZP** - dla których określa się następujące warunki szczegółowe:
 - 1/ D-ZP1 – zieleń parków i skwerów miejskich towarzyszące zabudowie mieszkaniowej.
 - 2/ D-ZP2 – zieleń towarzysząca ciągom pieszym i rowerowym stanowić będzie oprawę podnoszącą atrakcyjność wyznaczonych tras jako przestrzeni publicznych; przy projektowaniu uwzględnić zasady określone w § 7 ust. 2 pkt 3 i § 7 ust. 3 pkt 1, 2,3,
3. **Ustala się podstawowe przeznaczenie - tereny lasów**, dla terenów oznaczonych na rysunku symbolami **D-ZL** - dla których określa się następujące warunki szczegółowe:
 - 1/ lasy na rysunku pełnią funkcję lasów ochronnych, zgodnie z aktualnymi planami urządzenia lasu.
4. **Ustala się podstawowe przeznaczenie - tereny ogrodów działkowych do przekształceń**, dla terenów oznaczonych na rysunku symbolami **D-ZO/MN**, **D-ZO/MN/UT** - dla których określa się następujące warunki szczegółowe:
 - 1/ dopuszcza się etapowe przekształcenie ogrodów działkowych na następujące funkcje: D-ZO/MN na zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, D-ZO/MN/UT na zabudowę mieszkaniową jednorodzinną lub powiększenie terenów rekreacyjnych,
 - 2/ w przypadku przekształcenia na zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, ogrody te stają się terenami D-MN2,
 - 3/ w przypadku przekształcenia na zabudowę rekreacyjną, ogród staje się terenem D-UT1,
 - 4/ przekształcenie dopuszczalne jest jedynie za zgodą właścicieli lub użytkowników z uwzględnieniem stosownych odszkodowań.

§ 50

Ustalenia dla strefy wód powierzchniowych

1. **Ustala się podstawowe przeznaczenie - wody powierzchniowe**, dla terenów oznaczonych na rysunku symbolem **D-WS** - dla których określa się następujące warunki szczegółowe:
 - 1/ w obrębie wód powierzchniowych obowiązują przepisy prawa wodnego oraz zakaz realizacji nawodnych obiektów kubaturowych,
 - 2/ ustala się obowiązek uzyskania dla wód powierzchniowych minimum II klasy czystości.

ROZDZIAŁ 5 JEDNOSTKA PLANISTYCZNA - E

§ 51

1. **Podstawą działań realizacyjnych w obrębie jednostki E**, są ustalenia Działu I, §§ 1-6 w zakresie **przepisów ogólnych** oraz Działu II w **części dotyczącej jednostki**, kolejno w zakresie: **urbanistyki** - Rozdział 1, §§ 7-13; **architektury i krajobrazu** - Rozdział 2, §§ 14-16; **ochrony dziedzictwa kulturowego** - Rozdział 3, § 17; **ochrony środowiska przyrodniczego** - Rozdział 4, § 18; **komunikacji** - Rozdział 5, §§ 19-20; **infrastruktury technicznej** - Rozdział 5, §§ 21-30.

2. **Brak znajomości ustaleń jak w ust.1 nie zwalnia od odpowiedzialności za działania niezgodne z regulacjami prawa miejscowego, określonymi niniejszą uchwałą.**
3. Zapisy dla jednostki E są uszczegółowieniem ustaleń jak w ust. 1 i mają charakter rozstrzygający.
4. Od brzegu Jeziora Małe Iławskie poprzez ogrody działkowe w kierunku ul. Ziemowita, wzdłuż tej ulicy oraz ul. Piastowską do ul. Piaskowej, ustala się ciąg obszarów publicznych III stopnia, związany z organizacją głównych tras pieszych i rowerowych, dla których obowiązują ustalenia §7 ust. 2 pkt 3 oraz § 7 ust. 3 pkt. 1, 2, 3.

§ 52

Ustalenia dla strefy zabudowy mieszkaniowej .

1. **Ustala się podstawowe przeznaczenie - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna**, dla terenu oznaczonego na rysunku symbolem **E-MN1** - dla którego określa się następujące warunki szczególne:
 - 1/ adaptuje się zabudowę mieszkaniową z prawem jej modernizacji,
 - 2/ wtórny podział działek nie może być podstawą realizacji nowej zabudowy, jeżeli nie są spełnione minimalne wielkości działek powstałych w wyniku zmian ewidencyjnych w stosunku do budynku istniejącego i projektowanego: dla budynków wolnostojących - 400m²,
 - 3/ dla nowej zabudowy ustala co następuje :
 - a/ minimalna wielkość działek 800 m² z uwzględnieniem pkt 2,
 - b/ wysokość zabudowy 2 kondygnacje w tym poddasze użytkowe,
 - c/ kształt dachu oraz kąt nachylenia zgodnie z zabudową w bezpośrednim sąsiedztwie,
 - d/ maksymalna powierzchnia zabudowy: 40%
 - e/ powierzchnia biologicznie czynna: minimum 40%
 - 4/ istniejąca zabudowa może podlegać modernizacji z rozbudową w głąb działki, jeżeli zachowane będą wymagane przepisami szczególnymi odległości od sąsiada oraz ustalenia pkt 3 ppkt b, d, e
 - 5/ przy realizacji nowej zabudowy i rozbudowie budynków istniejących, obowiązuje zakaz realizacji nowej zabudowy gospodarczej; należy dążyć do likwidacji istniejącej zabudowy gospodarczej, łącząc tą funkcję z kubaturą budynku głównego,
 - 6/ nowe garaże mogą być realizowane jedynie na granicy działek przy wspólnej budowie przez strony lub jeżeli stanowiąc to będzie dobudowę do obiektów istniejących po stronie sąsiada,
 - 7/ istniejąca zabudowa z dachami płaskimi, może być nadbudowana o jedną kondygnację wyłącznie dla realizacji dachu wysokiego wielospadowego, z prawem wykonania ścianki kolankowej, na następujących warunkach:
 - a/ budynki piętrowe - zmiana wysokości do trzech kondygnacji z poddaszem użytkowym lub modernizacja przez realizację dachu podniesionego bez zmiany ilości kondygnacji,
 - b/ nachylenie połaci dachowych: 25°-45° lub 15°-25°,
 - 8/ w obrębie strefy konserwatorskiej zagęszczenie zabudowy poprzez realizację nowych budynków wolnostojących możliwe wyłącznie za tylną linią zabudowy budynku istniejącego,

- 9/ zabrania się w strefach konserwatorskich zmiany charakteru architektury budynków zrealizowanych przed 1945 rokiem, z prawem zmiany jakości materiałów elewacji, stolarki i pokryć dachowych,
- 10/ obowiązuje zabezpieczenie na każdej działce minimum 2 miejsc postojowych,
- 2. Ustala się podstawowe przeznaczenie - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,** dla terenów oznaczonych na rysunku symbolem **E-MN2** - dla których określa się następujące warunki szczegółowe:
- 1/ adaptuje się istniejąca zabudowę mieszkaniową i inną zabudowę, która nie jest kolizyjna z funkcją zabudowy mieszkaniowej z prawem jej modernizacji,
- 2/ dla nowej zabudowy ustala się, co następuje:
- a/ minimalna wielkość działek: 1000m² z wyjątkiem istniejących podziałów geodezyjnych,
- b/ zalecana wielkość działek 1500-2000 m²,
- c/ wysokość zabudowy - 2 kondygnacje w tym poddasze użytkowe,
- d/ dachy wysokie, wielospadowe, o nachyleniu połaci 30°- 45°,
- e/ na działkach o powierzchni powyżej 1500m² dopuszcza się indywidualne kształtowanie architektury i dachów; wysokości zabudowy do 2 kondygnacji max. 12m do kalenicy,
- f/ maksymalna powierzchnia zabudowy: 30%,
- g/ powierzchnia biologicznie czynna: minimum 40%,
- h/ w obrębie każdej działki należy zabezpieczyć minimum 2 miejsca postojowe,
- i/ zakaz realizacji wolnostojącej zabudowy gospodarczej i garażowej,
- 3. Ustala się podstawowe przeznaczenie - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,** dla terenu oznaczonego na rysunku symbolem **E-MN3** - dla którego określa się następujące warunki szczegółowe:
- 1/ adaptuje się istniejącą zabudowę mieszkaniową z prawem jej modernizacji,
- 2/ wtórny podział działek nie może być podstawą realizacji nowej zabudowy, jeżeli nie są spełnione minimalne wielkości działek powstałych w wyniku zmian ewidencyjnych w stosunku do budynku istniejącego i projektowanego: dla budynków wolnostojących - 800m²,
- 3/ dla nowej zabudowy ustala co następuje :
- a/ minimalna wielkość działek 800 m²,
- b/ wysokość zabudowy 2 kondygnacje w tym poddasze użytkowe,
- c/ kształt dachu oraz kąt nachylenia zgodnie z zabudową w bezpośrednim sąsiedztwie,
- d/ maksymalna powierzchnia zabudowy: 40%
- e/ powierzchnia biologicznie czynna: minimum 40%
- 4/ istniejąca zabudowa może podlegać modernizacji z rozbudową w głąb działki, jeżeli zachowane będą wymagane przepisami szczególnymi odległości od sąsiada oraz ustalenia pkt 3 ppkt b, d, e,
- 5/ przy realizacji nowej zabudowy i rozbudowie budynków istniejących, obowiązuje zakaz realizacji nowej zabudowy gospodarczej; należy dążyć do likwidacji istniejącej zabudowy gospodarczej, łącząc tą funkcję z kubaturą budynku głównego,
- 6/ nowe garaże mogą być realizowane jedynie na granicy działek przy wspólnej budowie przez strony lub jeżeli stanowiąc to będzie dobudową do obiektów istniejących po stronie sąsiada,

- 7/ istniejąca zabudowa z dachami płaskimi, może być nadbudowana o jedną kondygnację wyłącznie dla realizacji dachu wysokiego wielospadowego, z prawem wykonania ścianki kolankowej, na następujących warunkach:
 - a/ budynki piętrowe - zmiana wysokości do trzech kondygnacji z poddaszem użytkowym lub modernizacja przez realizację dachu podniesionego bez zmiany ilości kondygnacji,
 - b/ nachylenie połaci dachowych: 25°-45° lub 15°-25°,
 - 8/ w obrębie strefy konserwatorskiej wyklucza się zagęszczenie zabudowy poprzez realizację nowych budynków wolnostojących,
 - 9/ zabrania się w strefach konserwatorskich zmiany charakteru architektury budynków zrealizowanych przed 1945 rokiem, z prawem zmiany jakości materiałów elewacji, stolarki i pokryć dachowych,
 - 10/ obowiązuje zabezpieczenie na każdej działce minimum 2 miejsc postojowych,
- 4. Ustala się podstawowe przeznaczenie - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,** dla terenu oznaczonego na rysunku symbolem **E-MN4** - dla którego określa się następujące warunki szczegółowe:
- 1/ adaptuje się istniejącą zabudowę mieszkaniową z prawem jej modernizacji oraz istniejące podziały geodezyjne,
 - 2/ wtórny podział działek nie może być podstawą realizacji nowej zabudowy, jeżeli nie są spełnione minimalne wielkości działek powstałych w wyniku zmian ewidencyjnych w stosunku do budynku istniejącego i projektowanego: dla budynków wolnostojących - 800m²,
 - 3/ wysokość zabudowy 2 kondygnacje w tym poddasze użytkowe,
 - 4/ dachy wysokie wielospadowe lub dwuspadowe naczółkowe z prawem wykonania ścianek kolankowych wysokości do 1 metra,
 - 5/ maksymalna powierzchnia zabudowy 30%,
 - 6/ powierzchnia biologicznie czynna: minimum 40%,
 - 7/ w obrębie każdej działki należy zabezpieczyć minimum 2 miejsca postojowe,
 - 8/ zakaz realizacji wolnostojącej zabudowy gospodarczej i garażowej.
- 5. Ustala się podstawowe przeznaczenie - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,** dla terenów oznaczonych na rysunku symbolem **E-MN5** - dla których określa się następujące warunki szczegółowe:
- 1/ adaptuje się istniejącą zabudowę mieszkaniową z prawem jej modernizacji oraz istniejące podziały geodezyjne, z uzupełnieniem wydzielenia działek na terenach niepodzielonych o parametrach i geometrii jak podziały istniejące,
 - 2/ wtórny podział działek nie może być podstawą realizacji nowej zabudowy, jeżeli nie są spełnione minimalne wielkości działek powstałych w wyniku zmian ewidencyjnych w stosunku do budynku istniejącego i projektowanego: dla budynków wolnostojących - 800m²,
 - 3/ wysokość zabudowy 2 kondygnacje w tym poddasze użytkowe,
 - 4/ dachy wysokie wielospadowe lub dwuspadowe naczółkowe z prawem wykonania ścianek kolankowych wysokości do 1 metra,
 - 5/ maksymalna powierzchnia zabudowy: 30%,
 - 6/ powierzchnia biologicznie czynna: minimum 40%,
 - 7/ w obrębie każdej działki należy zabezpieczyć minimum 2 miejsca postojowe,
 - 8/ zakaz realizacji wolnostojącej zabudowy gospodarczej i garażowej.
- 6. Ustala się podstawowe przeznaczenie - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i usługowa,** dla terenów oznaczonych na rysunku symbolem **E-MNU** - dla których określa się następujące warunki szczegółowe:

- 1/ adaptuje się istniejącą zabudowę z prawem jej modernizacji oraz istniejące podziały geodezyjne,
 - 2/ dla nowej zabudowy ustala się następujące powierzchnie działek :
 - a/ dla budynków jednorodzinnych z usługami wbudowanymi - minimum 1000m²,
 - b/ dla budynków jednorodzinnych z usługami wolnostojącymi - minimum 1500m²,
 - c/ dla usług samodzielnych - wg indywidualnych potrzeb, nie większe jak 2000m²,
 - d/ dla samodzielnych budynków jednorodzinnych – minimum 800 m²,
 - 3/ wysokość zabudowy: 2 kondygnacje w tym poddasze użytkowe,
 - 4/ dachy wysokie wyłącznie dwuspadowe o nachyleniu połaci 35°-45° z prawem wykonania ścianek kolankowych do wysokości 1,2m,
 - 5/ maksymalna powierzchnia zabudowy: 40%,
 - 6/ powierzchnia biologicznie czynna: minimum 25%,
 - 7/ w obrębie strefy konserwatorskiej zagęszczenie zabudowy poprzez realizację nowych budynków wolnostojących możliwe wyłącznie za tylną linią zabudowy budynku istniejącego,
 - 8/ zabrania się w strefach konserwatorskich zmiany charakteru architektury budynków zrealizowanych przed 1945 rokiem, z prawem zmiany jakości materiałów elewacji, stolarki i pokryć dachowych
 - 9/ na każdej działce należy zabezpieczyć minimum 2 miejsca postojowe na mieszkanie i 3 miejsca na 100m² usług.
- 7. Ustala się podstawowe przeznaczenie - zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna,** dla terenów oznaczonych na rysunku symbolem **E-MW1** - dla których określa się następujące warunki szczegółowe:
- 1/ adaptuje się istniejącą zabudowę mieszkaniową,
 - 2/ ustala się zakaz dalszego zagęszczania zabudowy oraz jej nadbudowy,
 - 3/ zabudowa może być modernizowana z podnoszeniem jakości materiałowej i estetycznej,
 - 4/ w procesie modernizacji należy dążyć do zwiększania ilości miejsc postojowych, z możliwością realizacji parkingów podziemnych, z jednoczesnym zabezpieczeniem miejsca dla placów zabaw i zieleni osiedlowej,
 - 5/ powierzchnia biologicznie czynna: minimum 30%,
- 8. Ustala się podstawowe przeznaczenie - zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna,** dla terenów oznaczonych na rysunku symbolem **E-MW2** - dla których określa się następujące warunki szczegółowe:
- 1/ adaptuje się istniejącą zabudowę mieszkaniową i projektuje się nową z uwzględnieniem poniższych zasad kompozycyjnych:
 - a/ należy nawiązać do zabudowy istniejącej,
 - b/ układ przestrzenny ukierunkowany na stawy i zielen parkową przy zbiegu ulic: Ziemowita i Piastowskiej,
 - c/ dążyć do stworzenia atrakcyjnego zespołu, który zadecyduje o tożsamości osiedla w tej części miasta,
 - d/ powiązać układ przestrzenny z terenami E-MWU i E-U2, które tworzyć mają centrum usługowe dzielnicy,
 - e/ zapewnić korzystny układ pieszy na kierunku dojścia do terenu E-Uo,
 - 2/ wysokość zabudowy: 4 kondygnacje w tym poddasze użytkowe,

- 3/ dachy podniesione, wielospadowe, o nachyleniu połaci 15°-20°, z dopuszczeniem dachów mansardowych dla utrzymania charakteru architektury osiedla,
- 4/ maksymalna powierzchnia zabudowy: 35%,
- 5/ powierzchnia biologicznie czynna: minimum 35%,
- 6/ w obrębie terenów należy zabezpieczyć minimum 1,1 miejsca postojowego na każde mieszkanie z jednoczesnym zabezpieczeniem miejsca dla placów zabaw i zieleni osiedlowej.

9. Ustala się podstawowe przeznaczenie - zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna i usługowa, dla terenów oznaczonych na rysunku symbolem E-MWU - dla których określa się następujące warunki szczegółowe:

- 1/ adaptuje się istniejącą zabudowę mieszkaniową i usługową z prawem jej modernizacji,
- 2/ tworzy się zespoły nowej zabudowy wielorodzinnej i usługowej,
- 3/ zespoły jak w pkt 2 należy wiązać funkcjonalnie i przestrzennie z terenami E-MW2, z właściwą kompozycją akcentów architektonicznych,
- 4/ w obrębie terenów E-MWU dopuszcza się lokalizację usług nieuciążliwych, których potrzeba może zaistnieć w okresie realizacji zespołu mieszkaniowego,
- 5/ wysokość zabudowy: 4 kondygnacje dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej i 2 kondygnacje dla wolnostojącej zabudowy usługowej,
- 6/ dachy podniesione o nachyleniu połaci 15°-20° z szerokimi okapami lub wg rozwiązań indywidualnych,
- 7/ maksymalna powierzchnia zabudowy: 45%,
- 8/ powierzchnia biologicznie czynna: minimum 30%,
- 9/ w obrębie terenów należy zabezpieczyć minimum 1,1 miejsca postojowego na mieszkanie oraz 2 miejsca postojowe na 100m² powierzchni usług z jednoczesnym zabezpieczeniem miejsca dla placów zabaw i zieleni osiedlowej.

§ 53

Ustalenia dla strefy zabudowy usługowej

1. **Ustala się podstawowe przeznaczenie - zabudowa usługowa, dla terenu oznaczonego na rysunku symbolem E-U1 - dla którego określa się następujące warunki szczegółowe:**
 - 1/ adaptuje się istniejący obiekt sakralny z zapleczem,
 - 2/ możliwość powiększenia kościoła w kierunku ulicy KDL,
 - 3/ nie określa się powierzchni zabudowy i powierzchni biologicznie czynnej,
 - 4/ należy zabezpieczyć niezbędną ilość miejsc postojowych w obrębie terenu.
2. **Ustala się podstawowe przeznaczenie - zabudowa usługowa, dla terenu oznaczonego na rysunku symbolem E-U2 - dla którego określa się następujące warunki szczegółowe:**
 - 1/ adaptuje się istniejącą zabudowę usługową z prawem modernizacji bez możliwości rozbudowy i powiększenia powierzchni zabudowy,
 - 2/ zapewnić minimum 10% powierzchni biologicznie czynnej,
 - 3/ obsługę w zakresie miejsc postojowych pełni na przyległym terenie parking E-KP.
3. **Ustala się podstawowe przeznaczenie - zabudowa usługowa, dla terenu oznaczonego na rysunku symbolem E-U3 - dla którego określa się następujące warunki szczegółowe:**
 - 1/ adaptuje się istniejąca zabudowę mieszkaniową z prawem jej modernizacji,

- 2/ wysokość projektowanej zabudowy usługowej 1 - 2 kondygnacji, dachy podniesione o nachyleniu połaci 15°-20°,
 - 3/ maksymalna powierzchnia zabudowy: 25%,
 - 4/ powierzchnia biologicznie czynna: minimum 40%,
- 4. Ustala się podstawowe przeznaczenie - zabudowa usługowa w zakresie usług oświaty i nauki, dla terenu oznaczonego na rysunku symbolem E-Uo - dla którego określa się następujące warunki szczegółowe:**
- 1/ teren stanowi rezerwę dla zespołu obiektów oświaty szkolnictwa podstawowego i gimnazjalnego nowej dzielnicy, alternatywnie szkolnictwa ponadgimnazjalnego oraz różnych form edukacji,
 - 2/ zespół należy projektować w taki sposób, ażeby uzyskać powiązanie funkcjonalno-przestrzenne z terenem E-MW,
 - 3/ wysokość zabudowy: do 3 kondygnacji,
 - 4/ dachy wg rozwiązań indywidualnych,
 - 5/ maksymalna powierzchnia zabudowy: 35%,
 - 6/ powierzchnia biologicznie czynna: minimum 35%,
 - 7/ na terenie należy zabezpieczyć niezbędną ilość miejsc postojowych dostosowaną do przyjętych ustaleń programowych z uwzględnieniem ustaleń §13 ust. 2 pkt 2 ppkt d.
- 5. Ustala się podstawowe przeznaczenie - zabudowa turystyczna i rekreacyjna, dla terenów oznaczonych na rysunku symbolem E-UT1 - dla których określa się następujące warunki szczegółowe:**
- 1/ adaptuje się istniejącą zabudowę z prawem modernizacji,
 - 2/ dopuszcza się rozbudowę istniejącego obiektu hotelowego, z zachowaniem wysokości zabudowy i charakteru architektury,
 - 3/ maksymalna powierzchnia zabudowy: 35%,
 - 4/ powierzchnia biologicznie czynna: minimum 35%,
 - 5/ obowiązuje zabezpieczenie miejsc postojowych: 1 na każdy pokój i mieszkanie oraz dodatkowo 1 na 4 miejsca konsumpcyjne.
- 6. Ustala się podstawowe przeznaczenie - zabudowa turystyczna i rekreacyjna, dla terenu oznaczonego na rysunku symbolem E-UT2 - dla którego określa się następujące warunki szczegółowe:**
- 1/ projektuje się zaplecze dla przystani wodnej, związanej m.in. z przemieszczaniem łodzi pomiędzy rzeką Iławką a rzeką Tynwałd /połączenie wodne do jeziora Łabędź/,
 - 2/ wysokość zabudowy: 1 kondygnacja, dachy podniesione z szerokim okapem, nachylenie połaci 15 ° -20°.
- 7. Ustala się podstawowe przeznaczenie - tereny rekreacyjne, dla terenu oznaczonego na rysunku symbolem E-UT3 - dla którego określa się następujące warunki szczegółowe:**
- 1/ projektowany zespół dotyczy zabezpieczenia terenów dla aktywnego wypoczynku mieszkańców dzielnicy,
 - 2/ teren przeznaczony na lokalizację boisk, miejsc piknikowych, ścieżek zdrowia, placów zabaw itp.

§ 54

Ustalenia dla strefy zabudowy produkcyjno-składowej

- 1. Ustala się podstawowe przeznaczenie - zabudowa przemysłowa, baz magazynowych, transportowych i budownictwa**, dla terenu oznaczonego na rysunku symbolem **E-P** - dla którego określa się następujące warunki szczegółowe:
 - 1/ adaptuje się istniejącą zabudowę z prawem modernizacji,
 - 2/ projektuje się obiekty o wysokości do 15m, budynki biurowe do 2 kondygnacji,
 - 3/ dachy wg rozwiązań indywidualnych,
 - 4/ dopuszczalny zakres programowy określa §9 ust. 1, 2, 3.
 - 5/ dopuszcza się realizację obiektów technologicznych oraz kominów wyższych niż 15m, po przeprowadzeniu studiów krajobrazowych, które określą sposób zminimalizowania ich negatywnego oddziaływania na krajobraz, jednak nie wyższych niż 35m dla obiektów technologicznych i 50m dla kominów,
 - 6/ maksymalna powierzchnia zabudowy: 50%,
 - 7/ powierzchnia biologicznie czynna: minimum 20%,
 - 8/ w obrębie terenów poszczególnych zakładów należy zapewnić miejsca postojowe dla pracowników w ilości 1 miejsca na 4 zatrudnionych oraz minimum 5 miejsc dla interesantów.
- 2. Ustala się podstawowe przeznaczenie - zabudowa usług produkcyjnych i składów**, dla terenów oznaczonych na rysunku symbolem **E-UP** - dla których określa się następujące warunki szczegółowe:
 - 1/ adaptuje się istniejącą zabudowę z prawem jej modernizacji,
 - 2/ dopuszcza się możliwość lokalizacji nowej zabudowy na terenach wolnych,
 - 3/ wysokość zabudowy: 1 do 2 kondygnacji, łączna wysokość do 15m,
 - 4/ dachy płaskie lub wg rozwiązań indywidualnych,
 - 5/ maksymalna powierzchnia zabudowy: 40%,
 - 6/ powierzchnia biologicznie czynna: minimum 20%,
 - 7/ w obrębie terenu obowiązuje zabezpieczenie miejsc postojowych dla interesantów - minimum 5 oraz 1 miejsca na 4 zatrudnionych.
- 3. Ustala się podstawowe przeznaczenie - zabudowa usług produkcyjnych i składów z mieszkaniem właściciela**, dla terenów oznaczonych na rysunku symbolem **E-UPM** - dla których określa się następujące warunki szczegółowe:
 - 1/ projektuje się zabudowę dla różnych form działalności ze szczególnym uwzględnieniem ustaleń § 10 ust. 1 i 3,
 - 2/ ustala się, że część mieszkalna nie może być wyodrębniona jako oddzielna nieruchomość i nie może stanowić samodzielnej własności, realizacja mieszkania jest dopuszczalna, nie jest obowiązkowa,
 - 3/ powierzchnia działek: minimum 2400m² w tym 500m² na zabudowę jednorodzinną,
 - 4/ maksymalna powierzchnia zabudowy: 40%,
 - 5/ powierzchnia biologicznie czynna: minimum 40%,
 - 6/ wysokość zabudowy jednorodzinnej: 2 kondygnacje w tym poddasze użytkowe, pozostałe budynki wysokości do 9m do górnej krawędzi dachów,
 - 7/ dachy budynków jednorodzinnych wysokie, wielospadowe lub dwuspadowe naczółkowe, połączone dachowe o nachyleniu 25°-45°, pozostałe dachy wg rozwiązań indywidualnych,
 - 8/ w obrębie działki należy zabezpieczyć minimum 3 miejsca postojowe dla interesantów, 1 miejsce postojowe na 3 zatrudnionych i 2 miejsca postojowe na mieszkanie.

§ 55

Ustalenia dla strefy zieleni

1. **Ustala się podstawowe przeznaczenie - tereny zieleni naturalnej**, dla terenów oznaczonych na rysunku symbolem **E-ZN, E-ZN/ZR** - dla których określa się następujące warunki szczegółowe:
 - 1/ zieleń naturalna w strefie brzegowej rzeki Iławki związana jest z zielenią szuwarową,
 - 2/ zieleń naturalną przy stawie stanowią łąki, w obrębie których przy linii brzegowej zaleca się wprowadzenie pasa zieleni izolacyjnej z dobranych gatunków krzewów, dla ochrony czystości wody,
 - 3/ kompleks zieleni naturalnej wzdłuż rzeki Tynwałd to zarówno łąki jak i liczne zadrzewienia, strefa ta może być użytkowana rolniczo,
 - 4/ zieleń naturalną oznaczoną symbolem E-ZN/ZR przeznacza się do okresowego użytkowania rekreacyjnego w formie zielonych boisk i pola namiotowego, bez wprowadzania zabudowy.
2. **Ustala się podstawowe przeznaczenie - tereny zieleni urządzonej**, dla terenów oznaczonych na rysunku symbolem **E-ZP** - dla których określa się następujące warunki szczegółowe:
 - 1/ **E-ZP1** – zieleń parkowa, tworząca otoczenie stawów - z warunkiem wprowadzenia stosownych nasadzeń roślin niskich i średnich dla ochrony wód powierzchniowych przed wpływem zanieczyszczeń,
 - 2/ **E-ZP2** – zieleń towarzysząca ciągom pieszym i rowerowym stanowić będzie oprawę podnoszącą atrakcyjność wyznaczonych tras jako przestrzeni publicznych; przy projektowaniu uwzględnić zasady określone w § 7 ust. 2 pkt 3 i § 7 ust. 3 pkt 1, 2,3, w obrębie wyznaczonych terenów należy chronić enklawy zieleni naturalnej oraz przybrzeżną zieleń szuwarową,
 - 3/ **E-ZP3** – skwery w obrębie zabudowy mieszkaniowej.
3. **Ustala się podstawowe przeznaczenie - tereny zieleni izolacyjnej**, dla terenów oznaczonych na rysunku symbolem **E-ZI** - dla których określa się następujące warunki szczegółowe:
 - 1/ tworzy się pasy zieleni izolacyjnej, oddzielające tereny zabudowy jednorodzinnej E-MN1 i E-UT1 od cmentarza i E-MN-3 od cmentarza i terenów komunikacyjnych ,
 - 2/ pas oddzielająca tereny E-MN-3 od cmentarza i terenów komunikacyjnych stanowić będzie ważny element kompozycji krajobrazu, ograniczający widok od jeziora Iławskiego Małego na ciąg komunikacyjny,
 - 3/ pas jak wyżej należy zrealizować z drzew i krzewów chroniących przed przenikaniem zanieczyszczeń w stronę jeziora i hałasu do zabudowy jednorodzinnej,
 - 4/ zieleń izolacyjną należy projektować w dostosowaniu do pełnionych funkcji gwarantującą skuteczność izolacji w ciągu całego roku.
4. **Ustala się podstawowe przeznaczenie - tereny lasów**, dla terenów oznaczonych na rysunku symbolem **E-ZL** - dla których określa się następujące warunki szczegółowe:
 - 1/ lasy jak na rysunku pełnią funkcje lasów ochronnych, zgodnie z aktualnymi planami urządzenia lasu.
5. **Ustala się podstawowe przeznaczenie - tereny cmentarza**, dla terenu oznaczonego na rysunku symbolem **E-ZC** - dla którego określa się następujące warunki szczegółowe:

- 1/ teren cmentarza stanowi nekropolię miasta, która objęta jest bezterminową ochroną konserwatorską jako element tożsamości i dziedzictwa kulturowego miasta,
 - 2/ sposób zagospodarowania cmentarza i jego eksploatacja podporządkowuje się obowiązującym przepisom szczególnym.
- 6. Ustala się podstawowe przeznaczenie - teren ogrodów działkowych**, dla terenu oznaczonego na rysunku symbolem **E-ZO** - dla którego określa się następujące warunki szczegółowe:
- 1/ adaptuje się istniejący ogród działkowy, w obrębie którego obowiązuje kontrola jakości zabudowy /altan/ - dla ochrony jakości krajobrazu.
- 7. Ustala się podstawowe przeznaczenie - teren ogrodów działkowych do przekształceń**, dla terenów oznaczonych na rysunku symbolem **E-ZO/UPM** - dla których określa się następujące warunki szczegółowe:
- 1/ ustala się etapową likwidację ogrodu z przeznaczeniem terenu na zabudowę usług produkcyjnych z mieszkaniem właściciela,
 - 2/ należy określić terminy i zasady przekształceń.

§ 56

Ustalenia dla strefy wód powierzchniowych

- 1. Ustala się podstawowe przeznaczenie - wody powierzchniowe**, dla terenów oznaczonych na rysunku symbolem **E-WS** - dla których określa się następujące warunki szczegółowe:
 - 1/ w obrębie wód powierzchniowych obowiązują przepisy prawa wodnego oraz zakaz realizacji nawodnych obiektów kubaturowych,
 - 2/ ustala się obowiązek uzyskania dla wód powierzchniowych minimum II klasy czystości.

ROZDZIAŁ 6 JEDNOSTKA PLANISTYCZNA - F

§ 57

- 1. Podstawą działań realizacyjnych w obrębie jednostki F**, są ustalenia Działu I, §§ 1-6 w zakresie **przepisów ogólnych** oraz Działu II w części **dotyczącej jednostki**, kolejno w zakresie: **urbanistyki** - Rozdział 1, §§ 7-13; **architektury i krajobrazu** - Rozdział 2, §§ 14-16; **ochrony dziedzictwa kulturowego** - Rozdział 3, § 17; **ochrony środowiska przyrodniczego** - Rozdział 4, § 18; **komunikacji** - Rozdział 5, §§ 19-20; **infrastruktury technicznej** - Rozdział 5, §§ 21-30.
- 2. Brak znajomości ustaleń jak w ust.1 nie zwalnia od odpowiedzialności za działania niezgodne z regulacjami prawa miejscowego, określonymi niniejszą uchwałą.**
- 3. Zapisy dla jednostki F są uszczegółowieniem ustaleń jak w ust. 1 i mają charakter rozstrzygający.**
- 4. Rejon dworca PKP tworzący komunikacyjny węzeł integracyjny /w powiązaniu z fragmentem jednostki B/, znajduje się w obszarze przestrzeni publicznej I stopnia „Centrum miasta”, w którym obowiązują ustalenia § 7 ust. 2 pkt 1 oraz § 7 ust. 3 pkt 1, 2, 3.**

5. Wzdłuż brzegów rzeki Hławki i jeziora Hławskiego, wzdłuż ul. Piaskowej /do ul. Piastowskiej/, wzdłuż ul. Lubawskiej, łączniki tras w tym nad rzeką Hawką, ustala się ciągi obszarów publicznych III stopnia, związanych z organizacją tras pieszych i rowerowych, w których obowiązują ustalenia § 7 ust. 2 pkt 3 oraz §7 ust. 3 pkt 1, 2, 3.

§ 58

Ustalenia dla strefy zabudowy mieszkaniowej

1. **Ustala się podstawowe przeznaczenie - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna**, dla terenów oznaczonych na rysunku symbolem **F-MN1** - dla których określa się następujące warunki szczegółowe:
 - 1/ wielkość działek : minimum 1500m² na stokach powyżej 5% oraz minimum 1000m² na pozostałym terenie,
 - 2/ wysokość zabudowy: 2 kondygnacje w tym poddasze użytkowe,
 - 3/ dachy wysokie o nachyleniu połąci 25°-45°, wielospadowe lub dwuspadowe naczółkowe,
 - 4/ na działkach powyżej 1500m² dachy wg pkt 3 lub wg rozwiązań indywidualnych,
 - 5/ maksymalna powierzchnia zabudowy: 20%,
 - 6/ powierzchnia biologicznie czynna: minimum 45%,
 - 7/ w obrębie każdej działki należy zabezpieczyć minimum 2 miejsca postojowe,
 - 8/ zakaz realizacji wolnostojącej zabudowy gospodarczej i garaży,
 - 9/ w obrębie terenów o spadkach powyżej 5% obowiązuje szczegółowa analiza inżyniersko-geologiczna, w celu określenia sposobu wykonania zabezpieczeń przed zjawiskami osuwiskowymi.
2. **Ustala się podstawowe przeznaczenie - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna**, dla terenów oznaczonych na rysunku symbolem **F-MN2** - dla których określa się następujące warunki szczegółowe:
 - 1/ adaptuje się istniejącą zabudowę mieszkaniową z prawem jej modernizacji oraz istniejące podziały geodezyjne,
 - 2/ wielkość działek: minimum 1000m², z adaptacją działek wydzielonych przed uprawomocnieniem niniejszego planu,
 - 3/ wysokość zabudowy: 2 kondygnacje w tym poddasze użytkowe,
 - 4/ dachy wysokie o nachyleniu połąci 25°-45°, wielospadowe lub dwuspadowe naczółkowe,
 - 5/ maksymalna powierzchnia zabudowy: 25%,
 - 6/ powierzchnia biologicznie czynna: minimum 40%,
 - 7/ zakaz realizacji wolnostojącej zabudowy gospodarczej i garaży
 - 8/ w obrębie każdej działki należy zabezpieczyć minimum 2 miejsca postojowe.
3. **Ustala się podstawowe przeznaczenie - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna**, dla terenów oznaczonych na rysunku symbolem **F-MN3** - dla których określa się następujące warunki szczegółowe:
 - 1/ minimalne wielkości działek 800 m², adaptuje się istniejące podziały geodezyjne,
 - 2/ wysokość zabudowy: 2 kondygnacje w tym poddasze użytkowe,
 - 3/ dachy wysokie o nachyleniu połąci 25°-45°, wielospadowe lub dwuspadowe naczółkowe,
 - 4/ maksymalna powierzchnia zabudowy: 25%,
 - 5/ powierzchnia biologicznie czynna: minimum 40%,
 - 6/ zakaz realizacji wolnostojącej zabudowy gospodarczej i garaży,

7/ w obrębie każdej działki należy zabezpieczyć minimum 2 miejsca postojowe.

4. Ustala się podstawowe przeznaczenie - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, dla terenów oznaczonych na rysunku symbolem **F-MN4** - dla których określa się następujące warunki szczegółowe:

- 1/ wielkość działek : minimum 1500m² na stokach powyżej 5% oraz minimum 1000m² na pozostałym terenie; adaptuje się istniejące podziały geodezyjne,
- 2/ wysokość zabudowy: 2 kondygnacje w tym poddasze użytkowe,
- 3/ dachy wysokie o nachyleniu połąci 25°-45°, wielospadowe lub dwuspadowe naczółkowe,
- 4/ na działkach powyżej 1500m² dachy wg pkt 2 lub wg rozwiązań indywidualnych,
- 5/ maksymalna powierzchnia zabudowy: 20%,
- 6/ powierzchnia biologicznie czynna: minimum 45%,
- 7/ na każdej działce należy zabezpieczyć minimum 2 miejsca postojowe,
- 8/ zakaz realizacji wolnostojącej zabudowy gospodarczej i garaży,
- 9/ w obrębie terenów o spadkach powyżej 5% obowiązuje szczegółowa analiza inżyniersko-geologiczna, w celu określenia sposobu wykonania zabezpieczeń przed zjawiskami osuwiskowymi.

5. Ustala się podstawowe przeznaczenie - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, dla terenów oznaczonych na rysunku symbolem **F-MN5** - dla których określa się następujące warunki szczegółowe:

- 1/ adaptuje się istniejącą zabudowę mieszkaniową z prawem jej modernizacji,
- 2/ w obrębie strefy konserwatorskiej zagęszczenie zabudowy poprzez realizację nowych budynków wolnostojących możliwe wyłącznie za tylną linią zabudowy budynku istniejącego z uwzględnieniem ustaleń pkt 3,
- 3/ wtórny podział działek nie może być podstawą realizacji nowej zabudowy, jeżeli nie są spełnione następujące minimalne wielkości działek powstałych w wyniku zmian ewidencyjnych, w stosunku do budynku istniejącego i projektowanego: dla budynków wolnostojących 400m², dla budynków bliźniaczych 300m²,
- 4/ dla nowej zabudowy ustala co następuje :
 - a/ minimalna wielkość działek jak w pkt 3,
 - b/ wysokość zabudowy 2 kondygnacje w tym poddasze użytkowe,
 - c/ kształt dachu oraz kąt nachylenia zgodnie z zabudową w bezpośrednim sąsiedztwie,
 - d/ maksymalna powierzchnia zabudowy: 40%,
 - e/ powierzchnia biologicznie czynna: minimum 40%,
- 5/ istniejąca zabudowa może podlegać modernizacji z rozbudową w głąb działki, jeżeli zachowane będą wymagane przepisami szczególnymi odległości od sąsiada oraz ustalenia pkt 4 ppkt b,d,e,
- 6/ przy realizacji nowej zabudowy i rozbudowie zabudowy istniejącej obowiązuje zakaz realizacji wolnostojącej zabudowy gospodarczej; należy dążyć do likwidacji istniejącej zabudowy gospodarczej, łącząc tą funkcję z kubaturą budynku głównego,
- 7/ nowe garaże mogą być realizowane na granicy działek, jeżeli stanowiąc to będzie dobudowę do obiektów istniejących po stronie sąsiada,
- 8/ istniejąca zabudowa z dachami płaskimi może być nadbudowana o 1 kondygnację wyłącznie dla realizacji dachu wysokiego wielospadowego lub dwuspadowego z naczółkami, z prawem wykonania ścianki kolankowej na następujących warunkach:

- a/ budynki piętrowe: zmiana wysokości na 3 kondygnacje z poddaszem użytkowym lub modernizacja przez realizację dachu wysokiego bez zmiany ilości kondygnacji,
 - b/ budynki bliźniacze mogą być nadbudowane wg zasad jw. wyłącznie w ramach jednoczesnej realizacji przez wszystkich współwłaścicieli, zagwarantowanej prawnym porozumieniem,
 - c/ nachylenie połąci dachowych: 25°-45°,
 - 9/ zabrania się w strefach konserwatorskich zmiany charakteru architektury budynków zrealizowanych przed 1945 rokiem z prawem zmiany jakości materiałów elewacji, stolarki i pokryć dachowych,
 - 10/ w strefach zabudowy bliźniaczej ustala się prawo budowy na granicy działek w ramach realizacji ustaleń pkt 3 i 8,
 - 11/ obowiązuje zabezpieczenie na każdej działce minimum 2 miejsc postojowych.
- 6. Ustala się podstawowe przeznaczenie - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna**, dla terenu oznaczonego na rysunku symbolem **F-MN6** - dla którego określa się następujące warunki szczegółowe:
- 1/ adaptuje się istniejącą zabudowę, której działki podlegają pomniejszeniu na rzecz drogi KDG,
 - 2/ dopuszcza się ograniczoną rozbudowę w głąb działki, pod warunkiem wprowadzenia zwiększonej ochrony akustycznej budynków i zachowania niezbędnej odległości od projektowanego pasa drogi jak w pkt 1 oraz ustaleń pkt 3, 4, 5 i 6,
 - 3/ wysokość zabudowy: 2 kondygnacje, w tym poddasze użytkowe,
 - 4/ przy rozbudowie, istniejąca zabudowa gospodarcza podlega likwidacji,
 - 5/ maksymalna powierzchnia zabudowy: 40%,
 - 6/ powierzchnia biologicznie czynna: minimum 40%,
 - 7/ istniejąca zabudowa w pasie drogowym jak w pkt 1 może być remontowana, z zakazem rozbudowy,
 - 8/ na każdej działce należy zabezpieczyć minimum 2 miejsca postojowe.
- 7. Ustala się podstawowe przeznaczenie - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i usługowa**, dla terenów oznaczonych na rysunku symbolem **F-MNU1** i **F-MNU2** - dla których określa się następujące warunki szczegółowe:
- 1/ projektuje się zespół zabudowy z usługami, w celu wytworzenia centrum osiedlowego,
 - 2/ powierzchnia działek z usługami wbudowanymi- minimum 1000m², dla budynków jednorodzinnych z usługami wolnostojącymi- minimum 1500m², dla usług samodzielnych - wg indywidualnych potrzeb, nie większe niż 2000m²,
 - 3/ wysokość zabudowy: 2 kondygnacje w tym poddasze użytkowe,
 - 4/ dachy wysokie wyłącznie dwuspadowe o nachyleniu połąci 35°-45° z prawem wykonania ścianek kolankowych do wysokości 1,2m,
 - 5/ kalenice prostopadłe do ul. Piaskowej, w części oznaczonej symbolem MNU1, w części oznaczonej symbolem MNU2 należy wytworzyć plac wewnętrzny, w obrębie którego kalenice będą odpowiednio równoległe do jego krawędzi,
 - 6/ maksymalna powierzchnia zabudowy: 40%,
 - 7/ powierzchnia biologicznie czynna: minimum 25%,
 - 8/ na każdej działce należy zabezpieczyć minimum 2 miejsca postojowe na każde mieszkanie i 3 miejsca postojowe na każde 100m² usług.
- 8. Ustala się podstawowe przeznaczenie - zabudowa zagrodowa**, dla terenów oznaczonych na rysunku symbolem **F-MR** - dla których określa się następujące warunki szczegółowe:

- 1/ adaptuje się istniejącą zabudowę z prawem modernizacji,
- 2/ zagrody mogą być adaptowane na różne formy działalności gospodarczej z wykluczeniem funkcji, które nie uzyskają pozytywnych rozstrzygnięć w procedurze uzyskania decyzji o uwarunkowaniach środowiskowych,
- 3/ rozbudowa nie może wykraczać poza teren działki zagrodowej i nie może stanowić żadnego zagrożenia dla czystości gruntu i czystości wód strugi Radomno,
- 4/ rozbudowa w obrębie rezerwy na realizację obwodnicy zewnętrznej miasta, dla drogi nr 16, wymaga uzgodnień z zarządcą dróg krajowych,

9. Ustala się podstawowe przeznaczenie - zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, dla terenów oznaczonych na rysunku symbolem **F-MW1** - dla których określa się następujące warunki szczegółowe:

- 1/ projektuje się zespół zabudowy wielorodzinnej,
- 2/ wysokość zabudowy: 4 kondygnacje,
- 3/ dachy podniesione o nachyleniu połaci 15°-20°, z szerokimi okapami lub wg rozwiązań indywidualnych,
- 4/ maksymalna powierzchnia zabudowy: 35%,
- 5/ powierzchnia biologicznie czynna: minimum 35%,
- 6/ w obrębie terenów należy zabezpieczyć minimum 1,2 miejsca postojowego na mieszkanie z jednoczesnym zabezpieczeniem miejsca dla placów zabaw i zieleni osiedlowej.

10. Ustala się podstawowe przeznaczenie - zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, dla terenu oznaczonego na rysunku symbolem **F-MW2** - dla którego określa się następujące warunki szczegółowe:

- 1/ adaptuje się zabudowę przy ul. Żeromskiego z możliwością modernizacji tj. nadbudowy o jedną kondygnację oraz rozbudowy w kierunku północnym w części wschodniej,
- 2/ celem procesu jak w pkt 1 jest stworzenie nowoczesnej zabudowy przy placu komunikacyjnego węzła integracyjnego,
- 3/ dach i architektura wg rozwiązań indywidualnych z nawiązaniem do zabytkowego budynku dworca kolejowego,
- 4/ dopuszcza się niezbędne przekroczenie istniejącej linii zabudowy od strony ul. Żeromskiego,
- 5/ maksymalna powierzchnia zabudowy: 40%,
- 6/ powierzchnia biologicznie czynna: minimum 30%,
- 7/ w obrębie terenu należy zabezpieczyć minimum 1,2 miejsca postojowego na mieszkanie, z jednoczesnym zabezpieczeniem miejsca dla placów zabaw i zieleni.

11. Ustala się podstawowe przeznaczenie - zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, dla terenu oznaczonego na rysunku symbolem **F-MW3** - dla którego określa się następujące warunki szczegółowe:

- 1/ adaptuje się istniejącą zabudowę historyczną, z prawem do modernizacji,
- 2/ w ramach modernizacji terenu należy zlikwidować istniejącą niskostandardową zabudowę gospodarczą,
- 3/ powierzchnia zabudowy jak w stanie istniejącym,
- 4/ tereny po zabudowie gospodarczej przeznaczyć na zielen.

12. Ustala się podstawowe przeznaczenie - zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna i usługowa, dla terenów oznaczonych na rysunku symbolem **F-MWU** - dla których określa się następujące warunki szczegółowe:

- 1/ projektuje się zespoły zabudowy wielorodzinnej i usługowej dla wykreowania centrum dzielnicy wschodniej miasta, z placem centralnym przy zbiegu ulic KDL,
- 2/ zespoły jak w pkt 1 należy wiązać funkcjonalnie i przestrzennie z terenami F-MW oraz F-Uo, z właściwą kompozycją akcentów architektonicznych określonych na rysunku,
- 3/ w obrębie terenów F-MWU dopuszcza się lokalizację usług nieuciążliwych, których potrzeba może zaistnieć w okresie realizacji zespołu mieszkaniowego,
- 4/ wysokość zabudowy: 4 kondygnacje dla zabudowy mieszkaniowej i mieszkaniowo-usługowej i 2 kondygnacje dla wolnostojącej zabudowy usługowej,
- 5/ dachy podniesione, nachylenie połaci 15°-20° z szerokimi okapami lub wg rozwiązań indywidualnych,
- 6/ maksymalna powierzchnia zabudowy: 45%,
- 7/ powierzchnia biologicznie czynna: minimum 30%,
- 8/ w obrębie terenów należy zabezpieczyć minimum 1,3 miejsca postojowe na mieszkanie oraz 3 miejsca postojowe na każde 100m² powierzchni usług z jednoczesnym zabezpieczeniem miejsca dla placów zabaw i zieleni osiedlowej,

§ 59

Ustalenia dla strefy zabudowy usługowej

1. **Ustala się podstawowe przeznaczenie - zabudowa usługowa**, dla terenu oznaczonego na rysunku symbolem **F-U1** - dla którego określa się następujące warunki szczegółowe:
 - 1/ na eksponowanej widokowo działce projektuje się usługi z możliwością realizacji stacji paliw,
 - 2/ program usług należy dostosować do szczególnej lokalizacji przy obwodnicy miejskiej - Alei Jana Pawła II,
 - 3/ wysokość zabudowy: od 1 do 2 kondygnacji z akcentem architektonicznym, wysokości 3 kondygnacji,
 - 4/ architektura zabudowy nowoczesna - akcentująca położenie w nowej dzielnicy miasta,
 - 5/ dachy wg rozwiązań indywidualnych,
 - 6/ maksymalna powierzchnia zabudowy: 50%,
 - 7/ powierzchnia biologicznie czynna: minimum 25%,
 - 8/ na działce należy zabezpieczyć minimum 3 miejsca postojowe na każde 100m² powierzchni usług, w ścisłym powiązaniu ilości miejsc z charakterem usługi, na terenie lub w podziemiu.
2. **Ustala się podstawowe przeznaczenie - zabudowa usługowa**, dla terenu oznaczonego na rysunku symbolem **F-U2** - dla którego określa się następujące warunki szczegółowe:
 - 1/ na eksponowanym od strony jeziora Hławskiego terenie projektuje się usługi, które należy powiązać z funkcjami turystycznymi miasta i położonymi w sąsiedztwie terenami UT3 i UT4,
 - 2/ wysokość zabudowy: do 3 kondygnacji z akcentem architektonicznym na kierunku widokowym od strony jeziora,
 - 3/ architektura zabudowy nowoczesna - akcentująca położenie w nowej dzielnicy miasta,
 - 4/ dachy wg rozwiązań indywidualnych,

- 5/ maksymalna powierzchnia zabudowy: 35%,
 - 6/ powierzchnia biologicznie czynna: minimum 40%,
 - 7/ na terenie należy zabezpieczyć minimum 1 miejsce postojowe na każdy pokój noclegowy i 3 miejsca postojowe na każde 100m² pozostałych usług z preferencją dla lokalizacji w podziemiu.
- 3. Ustala się podstawowe przeznaczenie - zabudowa usługowa**, dla terenu oznaczonego na rysunku symbolem **F-U3** - dla którego określa się następujące warunki szczegółowe:
- 1/ projektuje się ciąg usług, niekolizyjnych z sąsiednim terenem zieleni naturalnej, z wykluczeniem wszelkich warsztatów usługowych,
 - 2/ wysokość zabudowy: 1 kondygnacja z dachem płaskim,
 - 3/ maksymalna powierzchnia zabudowy: 25%,
 - 4/ powierzchnia biologicznie czynna: minimum 45%,
 - 5/ na terenie należy zabezpieczyć minimum 5 miejsc na każdą usługę.
- 4. Ustala się podstawowe przeznaczenie - zabudowa usługowa**, dla terenu oznaczonego na rysunku symbolem **F-U4** - dla którego określa się następujące warunki szczegółowe:
- 1/ projektuje się obiekt handlowo-usługowy, związany z obsługą integracyjnego węzła komunikacyjnego przy dworcu PKP,
 - 2/ istniejący budynek mieszkalny - do wkomponowania w ciąg zabudowy lub do likwidacji,
 - 3/ obiekt powiązać z historycznymi wieżami ciśnień dla stworzenia dodatkowej atrakcji poprzez ich wykorzystanie np. dla muzeum kolejnictwa Hawy oraz dla usług gastronomicznych,
 - 4/ wysokość zabudowy projektowanej: 2 kondygnacje, z dopuszczeniem 3 kondygnacji w sytuacji uzasadnionej programem,
 - 5/ obiekt tworzyć będzie południową pierzeję placu,
 - 6/ architektura nowoczesna, nawiązująca do zabytkowego budynku dworca kolejowego,
 - 7/ dach wg rozwiązań indywidualnych,
 - 8/ maksymalna powierzchnia zabudowy: 50%,
 - 9/ powierzchnia biologicznie czynna: minimum 10%, związana głównie z otoczeniem historycznych wież ciśnień,
 - 10/ na terenie należy zabezpieczyć minimum 3 miejsca postojowe na 100m² powierzchni usług,
 - 11/ zalecany dojazd od strony ul. Wojska Polskiego.
- 5. Ustala się podstawowe przeznaczenie - zabudowa usługowa**, dla terenu oznaczonego na rysunku symbolem **F-U5** - dla którego określa się następujące warunki szczegółowe:
- 1/ adaptuje się istniejącą zabudowę obiektów usługowych z możliwością ich modernizacji,
 - 2/ ustala się utrzymanie funkcji powiązanych z funkcjami dworca PKP i integracyjnego węzła komunikacyjnego,
 - 3/ ustala się powiązanie funkcji obsługi pasażerów komunikacji autobusowej z budynkiem głównym dworca PKP lub budynkami w obrębie terenu F-U5,
 - 4/ ustala się, że funkcję peronów dla komunikacji autobusowej pełnić będzie ul. Dworcowa i alternatywnie część nieczynnej rampy kolejowej,
 - 5/ potrzeby parkingowe należy rozwiązać w powiązaniu z organizacją peronów dworca autobusowego.

6. **Ustala się podstawowe przeznaczenie - zabudowa usługowa**, dla terenu oznaczonego na rysunku symbolem **F-U6, F-U7** - dla którego określa się następujące warunki szczegółowe:
- 1/ adaptuje się istniejącą zabudowę z możliwością modernizacji, bez prawa rozbudowy,
 - 2/ dojazd do zaplecza usług terenu **F-U6**, w związku z realizacją drogi KDG, wyłącznie przez ciąg KDpj od ul. Dworcowej.
7. **Ustala się podstawowe przeznaczenie - zabudowa usługowa w zakresie oświaty i nauki**, dla terenu oznaczonego na rysunku symbolem **F-Uo** - dla którego określa się następujące warunki szczegółowe:
- 1/ teren stanowi rezerwę dla zespołu obiektów oświaty takich jak przedszkola, obiekty szkolnictwa podstawowego i gimnazjalnego nowej dzielnicy, szkolnictwa ponadgimnazjalnego i alternatywnie wyższego dla miasta oraz różnych form edukacji,
 - 2/ zespół należy projektować w taki sposób, ażeby uzyskać pierzeję przy tworzonym placu dzielnicy z odpowiednim akcentem architektonicznym oraz jego zaakcentowanie od strony rzeki Iławki i jeziora Iławskiego,
 - 3/ wysokość zabudowy: do 3 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 dostosowane do przyjętych ustaleń programowych, z uwzględnieniem ustaleń §13 ust 2 pkt 2 ppkt d.
8. **Ustala się podstawowe przeznaczenie - tereny rekreacyjne i sportowe**, dla terenów oznaczonych na rysunku symbolem **F-UT** - dla których określa się następujące warunki szczegółowe:
- 1/ **F-UT1 - lokalizacja zespołu sportowego dla wschodniej części miasta**, z następującymi ustaleniami:
 - a/ projektowany stadion i zespoły boisk z zespołem treningowym,
 - b/ wysokość budynków zaplecza: 2 kondygnacje z dachami płaskimi lub podniesionymi o nachyleniu połaci 15°-20°,
 - c/ wskazana na rysunku lokalizacja obiektu na wzniesieniu, z akcentem architektonicznym, może mieć wysokość 3 kondygnacji, dach wg rozwiązań indywidualnych,
 - d/ architektura obiektu jak w ppkt c, nowoczesna, z podkreśleniem jej sportowego charakteru,
 - e/ przed projektowaniem obiektu jw. należy wykonać szczegółową analizę geologiczno-inżynierską, dla określenia sposobu przeciwdziałania zjawiskom osuwiskowym.
 - f/ w strefie brzegowej projektuje się zaplecze dla przystani wodnej, wysokości 1 kondygnacja, dach podniesiony o nachyleniu połaci 15°-20°, z szerokimi okapami,
 - g/ hale sportowe i baseny kryte na terenie F-UT1, o wysokości wg rozwiązań indywidualnych,
 - h/ maksymalna powierzchnia zabudowy: 30%,
 - i/ powierzchnia biologicznie czynna: minimum 40%,
 - j/ od strony ulic dojazdowych zrealizować etapowo parkingi obliczane na jednoczesną ilość użytkowników zespołu rekreacyjnego, przyjmując minimum 1 miejsce na 5 użytkowników.

- 2/ **F-UT2 - zaplecze kąpielisk i przystani wodnych nad jeziorem Ławskim**, z następującymi ustaleniami:
- a/ projektowana zabudowa parterowa, dachy podniesione o nachyleniu połąci 15°-20°, z szerokimi okapami,
 - b/ zaplecze kąpieliska w sąsiedztwie terenu F-ZLz, wysokość zabudowy: 2 kondygnacje z akcentem architektonicznym jako obiekt eksponowany na trasie szlaku wodnego rzeki Ławki,
 - c/ przy obiektach zaplecza należy wykonać miejsca postojowe, minimum 1 miejsce na 5 użytkowników.
- 3/ **F-UT3 i F-UT4 - tereny aktywnej rekreacji**, z następującymi ustaleniami:
- a/ projektowanie zespołu dotyczy szczególnie atrakcyjnej lokalizacji na półwyspie jeziora Ławskiego ze stawem,
 - b/ teren przeznacza się na boiska i ścieżki, miejsca piknikowe, ścieżki zdrowia itp.
 - c/ projektowana zabudowa zaplecza przystani, gastronomii, szatni, sanitariatów itp. parterowa, dachy podniesione o nachyleniu połąci 15°-20°, z szerokimi okapami,
 - d/ maksymalna powierzchnia zabudowy: 20%,
 - e/ powierzchnia biologicznie czynna: minimum 45%,
- 4/ **F-UT5 - tereny sportowy**, z następującymi ustaleniami:
- a/ adaptuje się lokalizację zespołu boisk typu „Orlik”,
 - b/ rozwiązanie zaplecza- wg projektu indywidualnego,
 - c/ dopuszcza się stosowną modernizację oraz powiększenie terenu w kierunku F-ZN/ZR.

§ 60

Ustalenia dla strefy zabudowy produkcyjno – składowej i unieszkodliwiania odpadów

1. **Ustala się podstawowe przeznaczenie - zabudowa przemysłowa, baz magazynowych, transportowych i budownictwa**, dla terenów oznaczonych na rysunku symbolem **F-P1** - dla których określa się następujące warunki szczegółowe:
 - 1/ wyznaczony teren stanowi specjalną strefę ekonomiczną miasta dla przemysłu i składów,
 - 2/ projektuje się obiekty wysokości do 15m, budynki biurowe do 2 kondygnacji, dachy wg rozwiązań indywidualnych,
 - 3/ dopuszczalny zakres programowy określa §9 ust. 1, 2, 3.
 - 4/ dopuszcza się realizację obiektów technologicznych oraz kominów wyższych od 15m, po przeprowadzeniu studiów krajobrazowych, które określą sposób zminimalizowania ich negatywnego oddziaływania na krajobraz, jednak nie wyższych od 35m dla obiektów technologicznych i 50m dla kominów,
 - 5/ maksymalna powierzchnia zabudowy: 50%,
 - 6/ powierzchnia biologicznie czynna: minimum 20%,
 - 7/ w obrębie terenów poszczególnych zakładów należy zapewnić miejsca postojowe dla pracowników w ilości minimum 1 miejsca na 4 zatrudnionych.
2. **Ustala się podstawowe przeznaczenie - zabudowa przemysłowa, baz magazynowych, transportowych i budownictwa**, dla terenów oznaczonych na rysunku symbolem **F-P2** - dla których określa się następujące warunki szczegółowe:

- 1/ adaptuje się istniejące zespoły zabudowy z możliwością ich modernizacji oraz uzupełnienia lokalizacji nowych zakładów na terenach wolnych,
 - 2/ projektuje się obiekty wysokości do 15m, budynki biurowe do 2 kondygnacji,
 - 3/ dachy wg rozwiązań indywidualnych,
 - 4/ dopuszczalny zakres programowy określa §9 ust. 1, 2, 3.
 - 5/ dopuszcza się realizację obiektów technologicznych oraz kominów wyższych od 15m, po przeprowadzeniu studiów krajobrazowych, które określą sposób zminimalizowania ich negatywnego oddziaływania na krajobraz, jednak nie wyższych od 35m dla obiektów technologicznych i 50m dla kominów,
 - 6/ maksymalna powierzchnia zabudowy: 50%,
 - 7/ powierzchnia biologicznie czynna: minimum 20%,
 - 8/ w obrębie terenów poszczególnych zakładów należy zapewnić miejsca postojowe dla pracowników w ilości minimum 1 miejsca na 4 zatrudnionych.
- 3. Ustala się podstawowe przeznaczenie - zabudowa bazy transportowej**, dla terenu oznaczonego na rysunku symbolem **F-P3** - dla którego określa się następujące warunki szczegółowe:
- 1/ adaptuje się istniejącą bazę zaplecza komunikacji autobusowej ze stacją paliw,
 - 2/ podstawowy docelowy dojazd do bazy z projektowanego ronda systemu obwodnic wewnętrznych miasta, ze wspólnego odcinka nowego połączenia ul. Dworcowej z układem dróg miejskich,
 - 3/ dopuszcza się wprowadzenie różnych form usług nie związanych z bazą dla poprawy efektywności gospodarczej, bez prawa zabudowy terenu od strony ul. Wyszynskiego,
 - 4/ wysokość zabudowy 1 do 2 kondygnacji, maksymalnie do 12m,
 - 5/ dachy płaskie lub wg rozwiązań indywidualnych,
 - 6/ maksymalna powierzchnia zabudowy: 40%,
 - 7/ powierzchnia biologicznie czynna: minimum 20%, z obowiązkiem wykonania pasa zieleni izolacyjnej od strony terenu F-MW2,
 - 8/ w obrębie terenu obowiązuje zabezpieczenie miejsc postojowych dla inwestorów poszczególnych usług oraz 1 miejsce na 4 zatrudnionych.
- 4. Ustala się podstawowe przeznaczenie - zabudowa przemysłowa, baz magazynowych, transportowych i budownictwa**, dla terenu oznaczonego na rysunku symbolem **F-P4** - dla którego określa się następujące warunki szczegółowe:
- 1/ adaptuje się istniejącą zabudowę z możliwością jej modernizacji i rozbudowy,
 - 2/ nieczynne osadniki z technologii zakładu ziemniaczanego przeznaczają się do zasypania, celem uzyskania powierzchni składowej,
 - 3/ w trakcie wszelkich prac modernizacyjnych należy chronić i zapewnić drożność systemu odwodnienia rynny połodowcowej znajdującej się w południowo-zachodniej części miasta /z zespołem stawów/ łącznie z przejściem kanału pod terenami PKP,
 - 4/ projektuje się obiekty wysokości do 15m, budynki biurowe do 2 kondygnacji,
 - 5/ dachy wg rozwiązań indywidualnych,
 - 6/ dopuszczalny zakres programowy określa §9 ust. 1, 2, 3.
 - 7/ dopuszcza się realizację obiektów technologicznych oraz kominów wyższych od 15m, po przeprowadzeniu studiów krajobrazowych, które określą sposób zminimalizowania ich negatywnego oddziaływania na krajobraz, jednak nie wyższych od 35m dla obiektów technologicznych i 50m dla kominów,
 - 8/ maksymalna powierzchnia zabudowy: 50%,
 - 9/ powierzchnia biologicznie czynna: minimum 20%,

- 10/ w obrębie terenów poszczególnych zakładów należy zapewnić miejsca postojowe dla pracowników w ilości minimum 1 miejsca na 4 zatrudnionych.
- 5. Ustala się podstawowe przeznaczenie - zabudowa usług produkcyjnych i składów**, dla terenów oznaczonych na rysunku symbolami **F-UP1, F-UP2** - dla których określa się następujące warunki szczegółowe:
- 1/ adaptuje się istniejącą zabudowę na terenach F-UP1 z prawem jej modernizacji i lokalizacji zakładów na terenach wolnych,
 - 2/ projektuje się tereny pod nowe zakłady, na terenach oznaczonych symbolem F-UP2,
 - 3/ zabudowa wysokości 1 do 2 kondygnacji, łączna wysokość do 12m, obiekty technologiczne do 15 m,
 - 4/ dopuszcza się realizację obiektów technologicznych oraz kominów wyższych od 15m, po przeprowadzeniu studiów krajobrazowych, które określą sposób zminimalizowania ich negatywnego oddziaływania na krajobraz, jednak nie wyższych od 35m dla obiektów technologicznych i 50m dla kominów,
 - 5/ dachy płaskie lub wg rozwiązań indywidualnych,
 - 6/ maksymalna powierzchnia zabudowy: 40%,
 - 7/ powierzchnia biologicznie czynna: minimum 20%,
 - 8/ w obrębie terenu obowiązuje zabezpieczenie miejsc postojowych dla interesantów - minimum 5 oraz 1 miejsce na 4 zatrudnionych.
 - 9/ tereny w rejonie pasa rezerwy terenu pod docelową zewnętrzną obwodnicę dla drogi krajowej wymagają uzgodnień z zakresu modernizacji i rozbudowy z zarządem dróg krajowych.
- 6. Ustala się podstawowe przeznaczenie - zabudowa usług produkcyjnych i składów**, dla terenów oznaczonych na rysunku symbolami **F-UP3** - dla których określa się następujące warunki szczegółowe:
- 1/ zabudowa wysokości 1 do 2 kondygnacji, łączna wysokość do 8 m,
 - 2/ dachy płaskie lub wg rozwiązań indywidualnych,
 - 3/ maksymalna powierzchnia zabudowy: 40%,
 - 4/ powierzchnia biologicznie czynna: minimum 25% wyznaczonego terenu z obowiązkiem wykonania pasa wysokiej i średniej zieleni izolacyjnej od strony cmentarza F-ZC,
 - 5/ w obrębie terenu obowiązuje zabezpieczenie miejsc postojowych dla interesantów - minimum 5 oraz 1 miejsce na 4 zatrudnionych.
 - 6/ na terenie ze względu na sąsiedztwo cmentarza obowiązuje zakaz produkcji i przechowywania artykułów spożywczych.
- 7. Ustala się podstawowe przeznaczenie - zabudowa usług produkcyjnych i składów z mieszkaniem właściciela**, dla terenów oznaczonych na rysunku symbolami **F-UPM** - dla których określa się następujące warunki szczegółowe:
- 1/ projektuje się zabudowę dla różnych form działalności, ze szczególnym uwzględnieniem ustaleń §10 ust. 1 i 3,
 - 2/ ustala się, że część mieszkalna nie może być wyodrębniona jako oddzielna nieruchomość i nie może stanowić samodzielnej własności, realizacja mieszkania jest dopuszczalna, nie obowiązkowa,
 - 3/ powierzchnia działek: minimum 2400m² w tym 500m² na zabudowę jednorodziną,
 - 4/ maksymalna powierzchnia zabudowy: 40%,
 - 5/ powierzchnia biologicznie czynna: minimum 40%,
 - 6/ wysokość zabudowy jednorodzinnej: 2 kondygnacje w tym poddasze użytkowe, pozostałe budynki wysokości do 9m do górnej krawędzi dachu,

- 7/ dachy budynków jednorodzinnych wysokie, wielospadowe lub dwuspadowe naczółkowe, nachylenie połaci dachowych 25°-45°, pozostałe dachy wg rozwiązań indywidualnych,
 - 8/ w obrębie działki należy zabezpieczyć minimum 3 miejsca postojowe dla interesantów, 1 miejsce na 3 zatrudnionych i 2 na mieszkanie,
 - 9/ istniejącą zabudowę mieszkaniową i zagrodową na terenach przy ul. Kolejowej, przeznacza się do adaptacji ze stworzeniem niezbędnej izolacji od funkcji usług produkcyjnych lub etapowo do likwidacji.
- 8. Ustala się podstawowe przeznaczenie – zakład utylizacji odpadów – stacja przeładunkowa,** dla terenu oznaczonego na rysunku symbolem **F-O** - dla którego określa się następujące warunki szczegółowe:
- 1/ podstawowe elementy zagospodarowania stanowi zakład segregacji i transportu odpadów, obiekty i urządzenia do utylizacji sprzętów, gospodarstwa domowego oraz punkt przyjmowania i transportu olejów i odpadów niebezpiecznych,
 - 2/ od strony dróg obowiązuje wykonanie szczelnego pasa zieleni izolacyjnej, funkcjonującej w okresie całego roku.

§ 61

Ustalenia dla strefy zieleni

- 1. Ustala się podstawowe przeznaczenie - tereny zieleni naturalnej,** dla terenów oznaczonych na rysunku symbolem **F-ZN, F-ZN/ZR** - dla których określa się następujące warunki szczegółowe:
 - 1/ zieleń naturalna w strefie brzegowej rzeki Hławki i jeziora Hławskiego związana jest z zielenią szuwarową, którą w dużym stopniu wnioskuje się do uznania za użytki ekologiczne,
 - 2/ zieleń naturalną przy stawach stanowią łąki, w obrębie których przy linii brzegowej należy wprowadzić pas zieleni izolacyjnej ze specjalnie dobranych gatunków krzewów, w celu ochrony wód przed napływem zanieczyszczeń z przyległych terenów,
 - 3/ kompleks zieleni naturalnej wzdłuż strugi Radomno to zarówno łąki jak i liczne zadrzewienia, strefa ta może być użytkowana rolniczo,
 - 4/ zieleń naturalną w obniżeniu terenu, oznaczoną symbolem **F-ZN./ZR** przeznacza się do okresowego użytkowania rekreacyjnego w formie zielonych boisk i ścieżek, bez wprowadzania zabudowy.
- 2. Ustala się podstawowe przeznaczenie - tereny zieleni urządzonej,** dla terenów oznaczonych na rysunku symbolem **F-ZP** - dla których określa się następujące warunki szczegółowe:
 - 1/ **F-ZP1** - zieleń parkowa placu przeddworcowego komunikacyjnego węzła integracyjnego, dostosowana do pełnionej funkcji i wymaganych dojazdów pieszych,
 - 2/ **F-ZP2** - zieleń towarzysząca ciągom pieszym i rowerowym stanowić będzie oprawę podnoszącą atrakcyjność wyznaczonych tras jako przestrzeni publicznych; przy projektowaniu uwzględnić zasady określone w § 7 ust. 2 pkt 3 i § 7 ust. 3 pkt 1, 2,3,
 - 3/ **F-ZP3** - zieleń parkowa, tworząca otoczenie otwartych terenów rekreacyjnych **F-UT3**, z warunkiem wprowadzenia stosownych nasadzeń roślin niskich i średnich pod linią elektroenergetyczną 110kV,
 - 4/ **F-ZP4** - skwer tworzący centralny plac Osiedla Lubawskiego,

3. **Ustala się podstawowe przeznaczenie - tereny zieleni izolacyjnej**, dla terenów oznaczonych na rysunku symbolem **F-ZI** - dla których określa się następujące warunki szczegółowe:
 - 1/ tworzy się pas zieleni izolacyjnej, oddzielający tereny strefy przemysłowej F-P1 od zabudowy jednorodzinnej F-MN1,
 - 2/ pas jak wyżej stanowić będzie ważny element kompozycji krajobrazu, ograniczający widok od jeziora Ławskiego na zabudowę przemysłową,
 - 3/ pas jak wyżej należy zrealizować z drzew i krzewów chroniących przed przenikaniem zanieczyszczeń w stronę jeziora i hałasu do zabudowy jednorodzinnej,
 - 4/ zieleń izolacyjną należy projektować w dostosowaniu do pełnionych funkcji gwarantującą skuteczność izolacji w ciągu całego roku.
 - 5/ zieleń izolacyjna w części południowej, pełnić będzie wyłącznie funkcje estetyczne.
4. **Ustala się podstawowe przeznaczenie - tereny lasów**, dla terenów oznaczonych na rysunku symbolem **F-ZL** - dla których określa się następujące warunki szczegółowe:
 - 1/ lasy jak na rysunku pełnią funkcje lasów ochronnych, zgodnie z aktualnymi planami urzędzenia lasu.
5. **Ustala się podstawowe przeznaczenie - tereny zalesień**, dla terenów oznaczonych na rysunku symbolem **F-ZLz** - dla których określa się następujące warunki szczegółowe:
 - 1/ rysunek określa potencjalne tereny zalesień w których z nasadzeń wyłącza się grunty organiczne,
 - 2/ do czasu realizacji, tereny stanowią zieleń naturalną,
 - 3/ zalesienia pod linią elektroenergetyczną 110kV mogą dotyczyć wyłącznie plantacji roślin leśnych lub gatunków karłowatych,
 - 4/ zalesienia stoków i skarp należy wykonać wyłącznie z gatunków dostosowanych do ochrony przed zjawiskami erozji wodnej oraz osuwiskowymi.
6. **Ustala się podstawowe przeznaczenie - tereny cmentarza**, dla terenu oznaczonego na rysunku symbolem **F-ZC** - dla którego określa się następujące warunki szczegółowe:
 - 1/ teren cmentarza projektuje się jako nową nekropolię, która objęta będzie bezterminową ochroną konserwatorską jako element tożsamości i dziedzictwa kulturowego miasta,
 - 2/ sposób zagospodarowania cmentarza i jego eksploatacja podporządkowana będzie obowiązującym przepisom szczególnym.
7. **Ustala się podstawowe przeznaczenie - teren ogrodów działkowych**, dla terenu oznaczonego na rysunku symbolem **F-ZO** - dla którego określa się następujące warunki szczegółowe:
 - 1/ adaptuje się istniejący ogród działkowy, w obrębie którego obowiązuje kontrola jakości zabudowy /altan/ - dla ochrony jakości krajobrazu.
8. **Ustala się podstawowe przeznaczenie - teren ogrodów działkowych do przekształceń**, dla terenu oznaczonego na rysunku symbolem **F-ZO/MWU** - dla którego określa się następujące warunki szczegółowe:
 - 1/ ustala się etapową likwidację ogrodu z przeznaczeniem terenu na zabudowę mieszkaniową wielorodzinną i usługową,
 - 2/ należy określić terminy i zasady przekształceń, które wiązać się będą z realizacją nowej dzielnicy miasta.

9. **Ustala się podstawowe przeznaczenie - teren do rekultywacji**, dla terenów oznaczonych na rysunku symbolem **F-ZR** - dla których określa się następujące warunki szczegółowe:
- 1/ rekultywacją obejmuje się teren likwidowanego wysypiska śmieci i mogielnika oraz wyrobiska piasku z zakazem zabudowy,
 - 2/ typ zieleni i charakter nasadzeń wg projektu rekultywacji z preferencją, na terenie po wysypisku, dla plantacji wierzby energetycznej,
 - 3/ ustala się rekultywację terenu wyrobiska, w formie zalesienia, po wykonaniu niwelacji,
 - 4/ dopuszcza się uruchomienie biogazowni w ramach procesu rekultywacji wysypiska śmieci.

§ 62

Ustalenia dla strefy wód powierzchniowych

1. **Ustala się podstawowe przeznaczenie - wody powierzchniowe**, dla terenów oznaczonych na rysunku symbolem **F-WS** - dla których określa się następujące warunki szczegółowe:
- 1/ w obrębie wód powierzchniowych obowiązują przepisy prawa wodnego oraz zakaz realizacji nawodnych obiektów kubaturowych,
 - 2/ ustala się obowiązek uzyskania dla wód powierzchniowych minimum II klasy czystości,
 - 3/ dla rzeki Hławki i jeziora Hławskiego określa się co następuje:
 - a/ wskazuje się rejony lokalizacji przystani wodnych i kąpielisk,
 - b/ przy umacnianiu linii brzegowych obowiązuje stosowanie materiałów naturalnych a zabezpieczenia betonowe mogą stanowić jedynie wyjątek,
 - c/ nad brzegami należy zapewnić minimum 1,5m przejście,
 - 4/ istniejące stawy należy poddać rekultywacji i zapewnić dopływ czystych wód deszczowych,
 - 5/ należy utrzymywać stałą drożność strugi Radomno zapewniającej odwodnienie południowego obszaru miasta.

ROZDZIAŁ 7 JEDNOSTKA PLANISTYCZNA - G

§ 63

1. **Podstawą działań realizacyjnych w obrębie jednostki G**, są ustalenia Działu I, §§ 1-6 w zakresie **przepisów ogólnych** oraz Działu II w **części dotyczącej jednostki**, kolejno w zakresie: **urbanistyki** - Rozdział 1, §§ 7-13; **architektury i krajobrazu** - Rozdział 2, §§ 14-16; **ochrony dziedzictwa kulturowego** - Rozdział 3, § 17; **ochrony środowiska przyrodniczego** - Rozdział 4, § 18; **komunikacji** - Rozdział 5, §§ 19-20; **infrastruktury technicznej** - Rozdział 5, §§ 21-30.
2. **Brak znajomości ustaleń jak w ust.1 nie zwalnia od odpowiedzialności za działania niezgodne z regulacjami prawa miejscowego, określonymi niniejszą uchwałą.**
3. Zapisy dla jednostki G są uszczegółowieniem ustaleń jak w ust. 1 i mają charakter rozstrzygający.

4. Nad brzegiem jeziora Hławskie Małe /wokół jeziora/ oraz nad brzegiem rzeki Hławki, ustala się ciąg obszarów publicznych III stopnia, związany z organizacją głównych tras pieszych i rowerowych, w których obowiązują ustalenia § 7 ust. 2 pkt 3 oraz § 7 ust. 3 pkt 1, 2, 3.
5. Północno-zachodnia część jednostki stanowi bezpośrednio zaplecze zasadniczego „Centrum miasta”.

§ 64

Ustalenia dla strefy zabudowy mieszkaniowej

1. **Ustala się podstawowe przeznaczenie - zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna**, dla terenu oznaczonego na rysunku symbolem **G-MW1** - dla którego określa się następujące warunki szczegółowe:
 - 1/ adaptuje się istniejącą zabudowę,
 - 2/ ustala się zakaz dalszego zagęszczania zabudowy w tym realizacji obiektów gospodarczych oraz garażowych,
 - 3/ zakaz jak w pkt 2 dotyczy także nadbudowy budynków,
 - 4/ w procesie modernizacji należy dążyć do zwiększania ilości miejsc postojowych, z zabezpieczeniem miejsca dla placów zabaw i zieleni osiedlowej,
 - 5/ powierzchnia biologicznie czynna: minimum 30%.
2. **Ustala się podstawowe przeznaczenie - zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna**, dla terenu oznaczonego na rysunku symbolem **G-MW2** - dla którego określa się następujące warunki szczegółowe:
 - 1/ adaptuje się istniejącą zabudowę z prawem uzupełniania,
 - 2/ wysokość projektowanych budynków: 3 kondygnacje w tym poddasze użytkowe,
 - 3/ dachy płaskie,
 - 4/ zakaz realizacji wolnostojącej zabudowy gospodarczej i garażowej,
 - 5/ ze względu na sąsiedztwo magistrali kolejowej należy zwiększyć ochronę akustyczną oraz odporność na drgania zabudowy projektowanej,
 - 6/ w budynkach istniejących należy zwiększyć ochronę akustyczną,
 - 7/ powierzchnia biologicznie czynna: minimum 40%,
 - 8/ maksymalna powierzchnia zabudowy: 35%,
 - 9/ zakaz wykonywania makroniwelacji, usytuowanie budynków równoległe do ul. Jagiełły,
 - 10/ obowiązuje szczegółowa analiza warunków gruntowo - wodnych dla przeciwdziałania zjawiskom osuwiskowym.
3. **Ustala się podstawowe przeznaczenie - zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna i usługowa**, dla terenów oznaczonych na rysunku symbolem **G-MWU1** - dla których określa się następujące warunki szczegółowe:
 - 1/ adaptuje się istniejącą zabudowę mieszkaniową i usługową,
 - 2/ ustala się zakaz dalszego zagęszczania zabudowy w tym realizacji wolnostojących obiektów gospodarczych i garażowych,
 - 3/ w procesie modernizacji należy dążyć do zwiększenia ilości miejsc postojowych, z zabezpieczeniem niezbędnych placów zabaw i zieleni osiedlowej,
 - 4/ powierzchnia biologicznie czynna: minimum 20%,
 - 5/ w procesie modernizacji należy zlikwidować budynki gospodarcze towarzyszące zabudowie mieszkaniowej.

- 4. Ustala się podstawowe przeznaczenie - zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna i usługowa**, dla terenów oznaczonych na rysunku symbolem **G-MWU2** - dla których określa się następujące warunki szczegółowe:
- 1/ ustala się sukcesywną likwidację zabudowy produkcyjnej i magazynowej na rzecz realizacji zwartej zabudowy śródmiejskiej zdominowanej zabudową wielorodzinną uzupełnianą funkcjami usługowymi w parterach lub w wydzielonych budynkach usługowych,
 - 2/ w procesie etapowej przebudowy obowiązuje ochrona sanitarna nowej zabudowy mieszkaniowej,
 - 3/ projektowane budynki wielorodzinne: wysokości 4 do 5 kondygnacji w tym poddasze użytkowe, wolnostojące budynki usługowe o wysokości 2 kondygnacji, z wyjątkiem usług hotelowych, w których dopuszcza się wysokość do 4 kondygnacji,
 - 4/ dachy płaskie lub wg rozwiązań indywidualnych w oparciu o koncepcję architektury dla całego zespołu,
 - 5/ maksymalna powierzchnia zabudowy: 35%,
 - 6/ powierzchnia biologicznie czynna: minimum 30%,
 - 7/ w obrębie terenu obowiązuje pełne zabezpieczenie miejsc postojowych w tym minimum 1,2 miejsca na każde mieszkanie oraz minimum 3 miejsca na 100m² powierzchni usługowej, z jednoczesnym zabezpieczeniem miejsca dla placów zabaw i zieleni.
 - 8/ dopuszcza się realizację podziemnych miejsc postojowych.
- 5. Ustala się podstawowe przeznaczenie - zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna i usługowa**, dla terenu oznaczonego na rysunku symbolem **G-MWU3 /alt.UC/** - dla którego określa się następujące warunki szczegółowe:
- 1/ podstawowe ustalenia jak w ust. 4, z alternatywnym dopuszczeniem realizacji wielkopowierzchniowego obiektu o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m², o symbolu UC,
 - 2/ wysokość obiektu handlowego: do 2 kondygnacji, dach wg rozwiązań indywidualnych, maksymalna powierzchnia zabudowy terenu: do 60%, powierzchnia biologicznie czynna: minimum 20%, miejsca postojowe podziemne i na terenie.

§ 65

Ustalenia dla strefy zabudowy usługowej

- 1. Ustala się podstawowe przeznaczenie - zabudowa usługowa w zakresie oświaty i nauki**, dla terenów oznaczonych na rysunku symbolem **G-Uo1, G-Uo2, G-Uo3** - dla których określa się następujące warunki szczegółowe:
- 1/ ustala się ochronę terenów dla następujących funkcji szczegółowych: **G-Uo1** dla potrzeb szkolnictwa wyższego, **G-Uo2** dla potrzeb szkolnictwa ponadpodstawowego, **G-Uo3** dla potrzeb przedszkola,
 - 2/ adaptuje się istniejącą zabudowę na terenach jak w pkt 1, bez prawa powiększania powierzchni zabudowy z wyjątkiem niezbędnych zmian zabudowy wejść do budynków,
 - 3/ powierzchnia zabudowy i powierzchnia biologicznie czynna: jak w stanie istniejącym,
 - 4/ dopuszcza się modernizację zabudowy w ramach jej gabarytów, z uwzględnieniem korekt wynikających z ich ocieplania,

- 5/ niezbędną ilość miejsc postojowych należy uzyskać na terenach sąsiednich w drodze stosownych porozumień.
2. **Ustala się podstawowe przeznaczenie - zabudowa usługowa**, dla terenu oznaczonego na rysunku symbolem **G-U1** - dla którego określa się następujące warunki szczegółowe:
 - 1/ adaptuje się istniejącą funkcję salonu samochodowego z możliwością rozbudowy w charakterze jak zabudowa istniejąca,
 - 2/ wysokość zabudowy: do 2 kondygnacji, dachy wg rozwiązań indywidualnych,
 - 3/ maksymalna powierzchnia zabudowy: 50%,
 - 4/ powierzchnia biologicznie czynna: minimum 20%,
3. **Ustala się podstawowe przeznaczenie - zabudowa usługowa**, dla terenu oznaczonego na rysunku symbolem **G-U2** - dla którego określa się następujące warunki szczegółowe:
 - 1/ adaptuje się istniejącą funkcję obiektu handlowego z możliwością rozbudowy w charakterze jak zabudowa istniejąca,
 - 2/ wysokość zabudowy: do 2 kondygnacji, dachy w/g rozwiązań indywidualnych,
 - 3/ maksymalna powierzchnia zabudowy: 40%,
 - 4/ powierzchnia biologicznie czynna: minimum 25%,
 - 5/ minimalna ilość miejsc postojowych: 3 na 100m² powierzchni usługowej.
4. **Ustala się podstawowe przeznaczenie - zabudowa usługowa**, dla terenów oznaczonych na rysunku symbolem **G-U3** - dla których określa się następujące warunki szczegółowe:
 - 1/ ustala się rozwój funkcji usługowych, gastronomicznych i handlowych, nieuciążliwych dla sąsiadujących terenów usług rekreacyjnych G-UT1, -UT3, z priorytetem dla funkcji związanych z ruchem turystycznym,
 - 2/ dla historycznego młyna przy ul. Kościuszki, modernizację obiektu należy powiązać z przebudową kanału Młynówki, na której projektuje się przepławkę dla łodzi i kajaków, z przepływem pod ulicą,
 - 3/ wysokość nowej zabudowy: 2 kondygnacje, dachy wg rozwiązań indywidualnych,
 - 4/ maksymalna powierzchnia zabudowy: 40%,
 - 5/ powierzchnia biologicznie czynna: minimum 30%,
 - 6/ minimalna ilość miejsc postojowych: 3 na 100m² powierzchni usługowej oraz 1 na każdy pokój o charakterze hotelowym.
5. **Ustala się podstawowe przeznaczenie - zabudowa usług turystycznych i rekreacyjnych**, dla terenu oznaczonego na rysunku symbolem **G-UT1** - dla którego określa się następujące warunki szczegółowe:
 - 1/ adaptuje się istniejący ośrodek sportu i rekreacji, z możliwością jego modernizacji,
 - 2/ wysokość zabudowy: 2 kondygnacje w tym poddasze użytkowe, dachy o nachyleniu połaci 15°-20°,
 - 3/ maksymalna powierzchnia zabudowy: 25%,
 - 4/ powierzchnia biologicznie czynna: minimum 40%,
 - 5/ minimalna ilość miejsc postojowych 25 na każdych 100 użytkowników ośrodka.
6. **Ustala się podstawowe przeznaczenie - zabudowa usług turystycznych i rekreacyjnych**, dla terenu oznaczonego na rysunku symbolem **G-UT2** - dla którego określa się następujące warunki szczegółowe:
 - 1/ teren przeznaczony na zaplecze przystani wodnej, jako głównego ośrodka wodnego dla jezior Małe Iławskie i Iławskie oraz rzeki Iławki,

- 2/ wysokość zabudowy: 2 kondygnacje w tym poddasze użytkowe, dachy o nachyleniu połaci 15°-20°,
- 3/ maksymalna powierzchnia zabudowy: 25%,
- 4/ powierzchnia biologicznie czynna: minimum 40%,
- 5/ minimalna ilość miejsc postojowych: 25 na każdym 100 użytkowników ośrodka.

7. Ustala się podstawowe przeznaczenie - zabudowa usług turystycznych, dla terenu oznaczonego na rysunku symbolem **G-UT3** - dla którego określa się następujące warunki szczegółowe:

- 1/ zagospodarowanie obejmuje realizację drobnych obiektów handlu i gastronomii dla uatrakcyjnienia trasy rowerowej i szlaku wodnego,
- 2/ zabudowa parterowa z dachami o nachyleniu połaci 15°-20°,
- 3/ maksymalna powierzchnia zabudowy: 20%,
- 4/ powierzchnia biologicznie czynna: minimum 40%,

§ 66

Ustalenia dla strefy zabudowy produkcyjno - składowej

1. Ustala się podstawowe przeznaczenie - zabudowa usług produkcyjnych i składów z mieszkaniem właściciela, dla terenów oznaczonych na rysunku symbolami **G-UPM** - dla których określa się następujące warunki szczegółowe:

- 1/ projektuje się zabudowę dla różnych form działalności, ze szczególnym uwzględnieniem ustaleń §10 ust. 1 i 3,
- 2/ ustala się, że część mieszkalna nie może być wyodrębniona jako oddzielna nieruchomość i nie może stanowić samodzielnej własności, realizacja mieszkania jest dopuszczalna, nie obowiązkowa,
- 3/ powierzchnia działek: minimum 2400m² w tym 500m² na zabudowę jednorodzinną,
- 4/ maksymalna powierzchnia zabudowy: 40% wyznaczonego terenu,
- 5/ powierzchnia biologicznie czynna: minimum 40% wyznaczonego terenu,
- 6/ wysokość zabudowy jednorodzinnej: 2 kondygnacje w tym poddasze użytkowe, pozostałe budynki wysokości do 9m do górnej krawędzi dachu,
- 7/ dachy budynków jednorodzinnych wysokie, wielospadowe lub dwuspadowe naczółkowe, nachylenie połaci dachowych 25°-45°, pozostałe dachy wg rozwiązań indywidualnych,
- 8/ w obrębie działki należy zabezpieczyć minimum 3 miejsca postojowe dla interesantów, 1 miejsce na 3 zatrudnionych i dwa na mieszkanie,
- 9/ istniejącą zabudowę mieszkaniową i zagrodową na terenach przy ul. Kolejowej, przeznacza się do adaptacji ze stworzeniem niezbędnej izolacji od funkcji usług produkcyjnych lub etapowo do likwidacji.

§ 67

Ustalenia dla strefy zieleni

1. Ustala się podstawowe przeznaczenie - zieleń naturalna, dla terenów oznaczonych na rysunku symbolem **G-ZN** - dla których określa się następujące warunki szczegółowe:

- 1/ obejmuje się pełną ochroną nadbrzeżne ciągi zieleni naturalnej nad rzeką Hławką oraz przy zarastającej odnodze jeziora Małe Hławskie, z zakazem wprowadzania zmian w użytkowaniu,

- 2/ w przypadku koniecznego wzmocnienia linii brzegowej rzeki Hławki, stosować wyłącznie materiały pochodzenia naturalnego.
2. **Ustala się podstawowe przeznaczenie - zieleń parkowa**, dla terenów oznaczonych na rysunku symbolem **G-ZP** - dla których określa się następujące warunki szczególne:
 - 1/ zieleń towarzysząca ciągom pieszym i rowerowym stanowić będzie oprawę podnoszącą atrakcyjność wyznaczonych tras jako przestrzeni publicznych; przy projektowaniu uwzględnić zasady określone w § 7 ust. 2 pkt 3 i § 7 ust. 3 pkt 1, 2,3,
 - 2/ w obrębie wyznaczonych terenów zieleni parkowej należy chronić enklawy zieleni naturalnej oraz przybrzeżną zieleń szuwarową,
 - 3/ należy adaptować i uzupełniać naturalne gatunki zieleni związane ze środowiskiem strefy brzegowej.
3. **Ustala się podstawowe przeznaczenie - zieleń izolacyjna**, dla terenów oznaczonych na rysunku symbolem **G-ZI** - dla których określa się następujące warunki szczególne:
 - 1/ zieleń izolacyjną należy zrealizować dla izolacji terenu przedszkola o symbolu G-Uo3 od terenów zabudowy G-MWU3 oraz dla stłumienia hałasu i drgań od magistrali kolejowej wzdłuż ul. Jagiety,
 - 2/ zieleń należy projektować w dostosowaniu do pełnionych funkcji, gwarantując skuteczność izolacji w ciągu całego roku.
4. **Ustala się podstawowe przeznaczenie - tereny zalesień**, dla terenu oznaczonego na rysunku symbolem **G-ZLz** - dla którego określa się następujące warunki szczególne:
 - 1/ zalesienie należy wykonać dla ochrony stoku przed zjawiskami erozji wodnej oraz tworzenia osłony akustycznej od linii kolejowych,
 - 2/ nasadzenia dostosować do funkcji jak w pkt 1 z uwzględnieniem gatunków związanych z naturalnym środowiskiem miasta,
 - 3/ w przypadku rezygnacji z alternatywy realizacji drogi KDGP, należy cały stok objąć zalesieniem.

§ 68

Ustalenia dla strefy wód powierzchniowych

1. **Ustala się podstawowe przeznaczenie - wody powierzchniowe**, dla terenów oznaczonych na rysunku symbolem G-WS - dla których określa się następujące warunki szczególne:
 - 1/ obowiązuje ścisła kontrola możliwych zanieczyszczeń wód powierzchniowych i ich skuteczna likwidacja dla uzyskania minimum II klasy czystości,
 - 2/ na Młynówce ustala się rejon lokalizacji przepławki z wyciągarką dla łodzi i kajaków oraz alternatywą przepławki dla ryb, z wykonaniem przepływu pod drogą KDG poprzez młyn lub w jego bezpośrednim jego sąsiedztwie,
 - 3/ ustala się możliwość realizacji w powiązaniu z jazem na rzece Hławce elektrowni wodnej, jeżeli wynikać to będzie z bilansu wodnego, w ramach którego ustala się priorytet dla niezbędnej ilości wody do funkcjonowania przepławki dla łodzi i kajaków,
 - 4/ przemieszczanie łodzi i kajaków pod drogą jak w pkt 2, musi umożliwiać jednocześnie przemieszczanie się turystów korzystających ze szlaku wodnego.

DZIAŁ IV PRZEPISY KOŃCOWE

§ 69

Tracą moc uchwały Rady Miejskiej w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Iławy oraz zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Iławy :

- Nr XVII/155/99 z dnia 29 grudnia 1999r. /Dz.U.Woj. Warm.-Mazur. Nr 87 poz. 1538 z dnia 31 grudnia 1999r./
- Uchwała Nr XLI/461/2002 z dnia 29 sierpnia 2002 r. /Dz.U.Woj. War-Maz. Nr 126 poz.1809 z dnia 08 października 2002 r./
- Uchwała Nr IX/91/2003 z dnia 22 maja 2003 r. /Dz.U.Woj. War-Maz. Nr 93 poz.1311 z dnia 30 czerwca 2003 r./
- Uchwała Nr XXV/291/04 z dnia 04 listopada 2004 r. /Dz.U.Woj. War-Maz. Nr 179 poz.2248 z dnia 17 grudnia 2004 r./
- Uchwała Nr XXV/292/04 z dnia 04 listopada 2004 r. /Dz.U.Woj. War-Maz. Nr 179 poz.2249 z dnia 17 grudnia 2004 r./
- Uchwała Nr XVI/200/07 z dnia 7 listopada 2007 r. /Dz.U.Woj. War-Maz. Nr 174 poz.2281 z dnia 16 listopada 2007 r./
- Uchwała Nr XVII/230/07 z dnia 28 listopada 2007 r. /Dz.U.Woj. War-Maz. Nr 42 poz.903 z dnia 14 marca 2008 r./
- Uchwała Nr XVII/231/07 z dnia 28 listopada 2007 r. /Dz.U.Woj. War-Maz. Nr 24 poz.563 z dnia 08 lutego 2008 r./
- Uchwała Nr XVII/232/07 z dnia 28 listopada 2007 r. /Dz.U.Woj. War-Maz. Nr 24 poz.564 z dnia 08 lutego 2008 r./
- Uchwała Nr XVII/233/07 z dnia 28 listopada 2007 r. /Dz.U.Woj. War-Maz. Nr 24 poz.565 z dnia 08 lutego 2008 r./

§ 70

1. Zgodnie z art. 15 ust. 2 pkt 12 oraz art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustala stawkę opłat od wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 30%.
2. Ustalenia ust. 1 nie dotyczą nieruchomości, które są własnością miasta Iławy lub są przeznaczone na cele publiczne.
3. Opłaty pobierane są jednorazowo w przypadku zbycia nieruchomości przez właściciela lub użytkownika wieczystego.

§ 71

Zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku /Dz. U. z 5 lipca 2007 r., Nr 120, poz. 826/ dotyczących przynależności ustalonych funkcji terenów do poszczególnych terenów, klasyfikowanych wg dopuszczalnych poziomów hałasu, ustala się, że w obrębie miasta występują wszystkie typy zabudowy podane w tabeli Nr 3 i Nr 4 załączników do powyższego rozporządzenia z wyjątkiem obiektów sanatoryjnych i uzdrowiskowych.

§ 72

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi.

§ 73

1. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko-Mazurskiego.
2. Dla celów publikacji rysunek planu, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały zostaje odpowiednio pomniejszony.
3. W postępowaniu realizacyjnym obowiązuje rysunek planu jak w § 1 ust. 2 pkt 1.