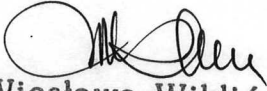


**MIEJSCOWE PLANY
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
WSI IŁOWO, KRASZEWO, NARZYM
woj. warmińsko – mazurskie**

**Uchwała Rady Gminy
w Iłowie-Osadzie
nr V/45/2003
z dnia 28 kwietnia 2003 r.**

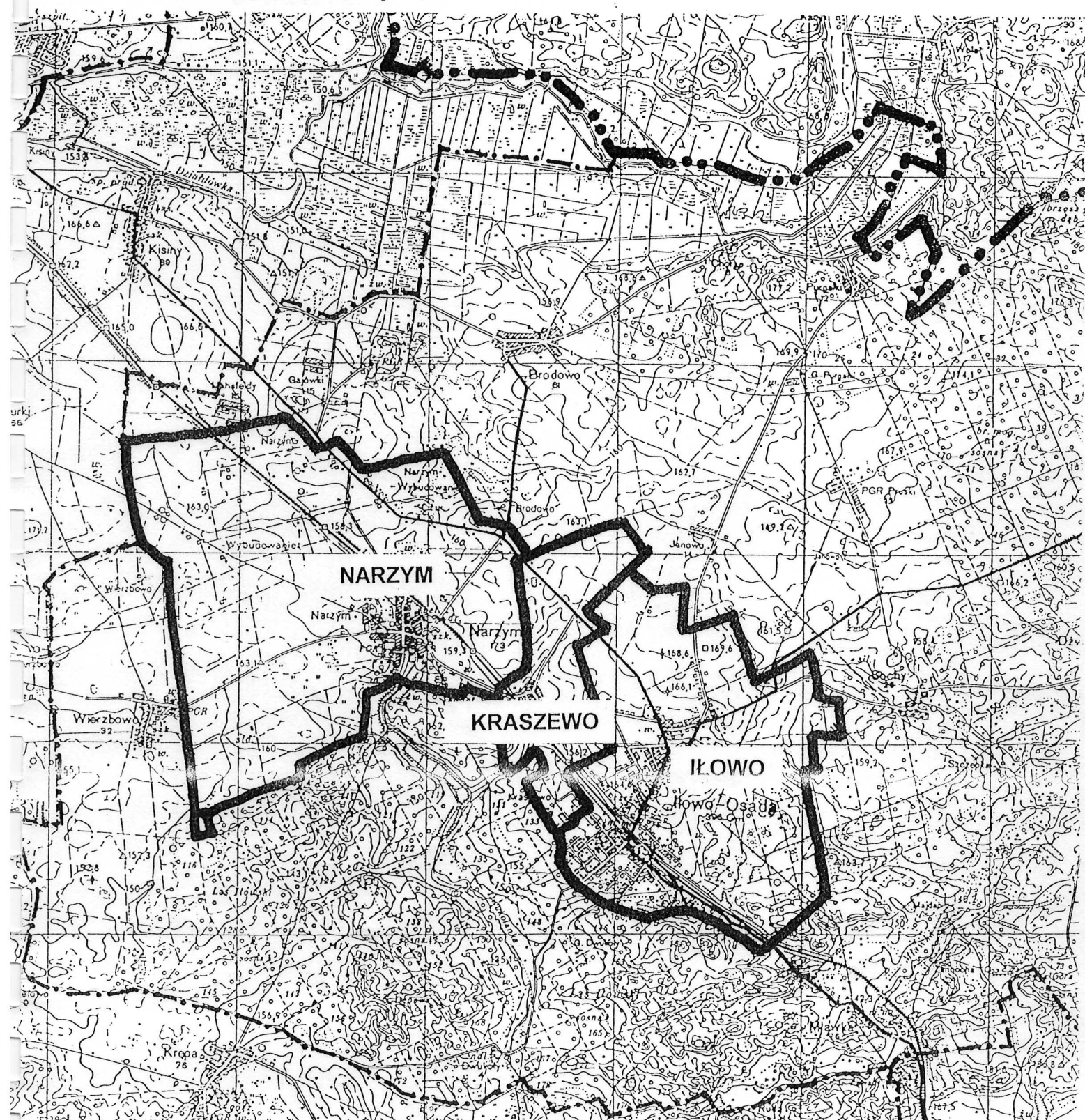
ogłoszona w Dzienniku Urzędowym
Województwa Warmińsko-Mazurskiego
nr 83 poz. 1205
z dnia 13.06.2003r.


Wiesława Wiklińska
PROJEKTANT ARCH.
USŁUGI
W Zakresie Planowania Przestrzennego
Adres: tel./fax 672-21-44
ul. Nowozagumienna 41B, 06-400 Ciechanów
NIP 566-129-19-13

Zespół autorski opracowania :
proj. arch. Wiesława Wiklińska
uprawnienia urb.271/88
mgr. Katarzyna Farska
techn. Łucja Wiklińska
techn. Zofia Czech

GMINA IŁOWO – OSADA

wsie Iłowo, Narzym, Kraszewo



**UCHWAŁA NR VI/45/2003
RADY GMINY w IŁOWIE-OSADZIE
z dnia 28 kwietnia 2003 r.**

w sprawie Miejscowych Planów Zagospodarowania Przestrzennego wsi IŁOWO, KRASZEWO, NARZYM

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 Ustawy z 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2001 r. nr 142 poz. 1591, z 2002r. nr 23 poz. 220, nr 62 poz. 558, nr 113 poz. 984, nr 214 poz. 1806); art. 8 i 26 Ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 1999r. nr 15 poz. 139, nr 41 poz. 412, nr 111 poz. 1279, z 2000r. nr 12 poz. 136, z 2001r. nr 14 poz. 124, nr 142 poz. 1591, nr 154 poz. 1804; art. 7 Ustawy z 3 lutego 1995r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz.U. z 1995r. nr 16 poz. 78, z 1997r. nr 141 poz. 692, z 1998r. nr 60 poz. 370, nr 80 poz. 505, nr 160 poz. 1079, z 2000r. nr 106 poz. 668, z 2001r. nr 12 poz. 136, nr 120 poz. 1268, z 2002r. nr 81 poz. 875, nr 100 poz. 1085, nr 113 poz. 984), art.14 ust. 3 Ustawy z dnia 28 września 1991r. o lasach (Dz.U. z 2000r. nr 56 poz. 679, nr 86 poz. 958, nr 120 poz. 1268, z 2001r. nr 110 poz. 1189, nr 145 poz. 1623); art. 3 ust. 1 Ustawy z dnia 8 czerwca 2001r. o przeznaczeniu gruntów rolnych do zalesienia (Dz.U. z 2001r. nr 73 poz. 764, z 2003r. nr 46 poz. 392), oraz Uchwały Rady Gminy w Iłowie-Osadzcie z 30 marca 2001r. nr XVII/170/2001 w sprawie przystąpienia do opracowania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego wsi Iłowo, Kraszewo, Narzym, **Rada Gminy uchwala co następuje :**

Rozdział I

Postanowienia ogólne

§ 1. Zakres regulacji Planów:

1) Uchwala się:

- Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego Wsi Iłowo – Kraszewo;
- Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego Wsi Narzym.

Ustalenia rysunku Planu i części tekstowej będącej treścią przedmiotowej Uchwały odnoszą się do obszarów wsi w granicach obrębów geodezyjnych.

2) Plany zawierają uregulowania w zakresie:

- a) funkcji oraz zasad zabudowy i zagospodarowania terenów,
- b) zasad i warunków podziału terenów na działki budowlane,
- c) zasad ochrony środowiska naturalnego,
- d) zasad ochrony środowiska kulturowego,
- e) zasad funkcjonowania i rozbudowy układu komunikacyjnego,
- f) zasad obsługi w zakresie infrastruktury technicznej,
- g) zachowania ładu przestrzennego i minimalizacji konfliktów.

3) Integralną częścią Planu są rysunki Planu sporządzone na mapach zasadniczych w skali 1:5000, stanowiące załączniki nr 1 i 2 do niniejszej Uchwały.

Oznaczenia na rysunkach Planu obowiązują w zakresie:

- a) granic terenu objętego Planem,
- b) symboli terenów - literowych i cyfrowych - wskazujących na przeznaczenie terenu, mających ściśle powiązanie z ustaleniami realizacyjnymi zawartymi w przedmiotowej Uchwale,
- c) linii rozgraniczających tereny o różnym sposobie użytkowania bądź różnych zasadach zagospodarowania:
 - linie ciągłe oznaczają podział ściśle określony,
 - linie przerywane oznaczają podział orientacyjny do uściślenia na etapie wydawania decyzji ustalającej warunki zabudowy i zagospodarowania terenu lub w szczegółowej koncepcji podziału terenu na działki budowlane,
- d) linii rozgraniczających pasy drogowe.

Elementy planowanego zagospodarowania obszaru poza granicami opracowania mają charakter informacyjny.

§ 2. Ustala się rozumienie podstawowych określeń stosowanych w niniejszej Uchwale. Ilekroć jest mowa o:

- 1) Planie - należy przez to rozumieć ustalenia Planu wynikające z przedmiotowej Uchwały której integralną częścią są rysunki Planu sporządzone na mapach w skali 1:5000;
- 2) Uchwale - należy przez to rozumieć niniejszą Uchwałę Rady Gminy w Iłowie-Osadzie dotyczącą zagospodarowania terenów objętych opracowaniem;
- 3) przepisach szczególnych i odrębnych - należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz ograniczenia w dysponowaniu terenami wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych (art. 104 Kodeksu Postępowania Administracyjnego);
- 4) obszarze - należy przez to rozumieć obszar objęty Planem w granicach ustalonych Uchwałą Rady Gminy, pokrywający się z obrębami geodezyjnymi wsi;
- 5) terenie - należy przez to rozumieć część obszaru wyznaczoną na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, o określonym przeznaczeniu, oznaczoną symbolem cyfrowym i literowym;
- 6) przeznaczeniu podstawowym lub funkcji podstawowej - należy przez to rozumieć takie przeznaczenie które powinno dominować na terenie oznaczonym symbolem cyfrowym i literowym;
- 7) przeznaczeniu uzupełniającym - dopuszczalnym lub funkcji uzupełniającej - dopuszczalnej, należy przez to rozumieć inne rodzaje przeznaczenia, które uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe, nie powodując zakłóceń w ogólnym funkcjonowaniu terenu, nie kolidującej z funkcją podstawową;
- 8) powierzchni biologicznie czynnej - należy przez to rozumieć tereny zieleni trwałej lub użytkowanej rolniczo towarzyszące zabudowie - zadrzewienia, zakrzewienia, uprawy polowe oraz zbiorniki wodne i cieki powierzchniowe; w powierzchni biologicznie czynną nie wlicza się dojazdów, zieleni na dachach i ścianach budynków;
- 9) działce budowlanej - należy przez to rozumieć część nieruchomości lub nieruchomości która w wyniku ustaleń Planu przeznaczona została pod zabudowę lub zainwestowanie;
- 10) zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej - należy przez to rozumieć zabudowę mieszkaniową na działkach indywidualnych, o określonych w Planie gabarytach;
- 11) zabudowie zagrodowej - należy przez to rozumieć zabudowaną część gospodarstwa rolnego;
- 12) zabudowie letniskowej lub letnich domach mieszkalnych - należy przez to rozumieć zabudowę mieszkaniową na działkach indywidualnych, użytkowaną sezonowo lub całorocznie dla potrzeb rekreacji; w pojęciu tym mieszczą się również tzw. „drugie domy mieszkalne”;
- 13) usługach użyteczności publicznej - należy przez to rozumieć obiekty do wykonywania funkcji : administracji, kultury, kultu religijnego, oświaty, zdrowia, opieki społecznej handlu (za wyjątkiem handlu hurtowego), gastronomii, turystyki, rzemiosł (wyłącznie nieuciążliwych);
- 14) usługach podstawowych - należy przez to rozumieć usługi zaspakajające codzienne potrzeby mieszkańców np. kioski (obiekty o małym zasięgu świadczeń), sklepy z art. podstawowymi, jedno lub kilkunastu branżowe (spożywcze, wędliniarskie, art. gosp. domowego, sklepy z art. do produkcji rolnej), punkty usługowe nieuciążliwe np. fryzjerskie, szewskie, krawieckie, szklarskie, itp.;
- 15) usługach wbudowanych - należy przez to rozumieć pomieszczenia w budynkach mieszkalnych lub gospodarczych mieszczące usługi użyteczności publicznej lub usługi podstawowe, których celem jest zaspokojenie podstawowych potrzeb ludności a nie wytwarzanie metodami przemysłowymi dóbr materialnych;
- 16) usługi określa się jako:
 - a) nieuciążliwe - tj. spełniające wymogi sanitarne właściwe dla podstawowego przeznaczenia obiektu lub wskazanego w Planie obiektu przyległego i nie zaliczane do inwestycji mogących znacząco oddziaływać na środowisko;
 - b) uciążliwe - tj. nie spełniające wyżej wymienionych wymogów, mogące znacząco oddziaływać na środowisko lub wymagać ustanowienia strefy ochrony sanitarnej lub strefy ograniczonego użytkowania;
- 17) liniach rozgraniczających pasy drogowe - należy przez to rozumieć granice terenów przeznaczonych pod komunikację, urządzenia infrastruktury technicznej, zieleni, których przebieg może być regulowany w procesie uzyskiwania decyzji u.w.z. i z.t.;
- 18) nieprzekraczalnej linii zabudowy - należy przez to rozumieć wyznaczoną dla terenu linię lokalizowania budynków w stosunku do linii rozgraniczającej dróg i ulic lub krawędzi jezdni; linia ta pozwala na odsunięcie budynku w kierunku przeciwnym niż jezdnie;

19) ściśle określonej linii zabudowy - należy przez to rozumieć linię lokalizowania budynków w stosunku do linii rozgraniczającej dróg i ulic lub krawędzi jezdni;

20) zaleceniach - należy przez to rozumieć ustalenia Planu, nieobligatoryjne, mające charakter propozycji, do rozważenia i uwzględnienia na etapie projektowania obiektu;

21) decyzje u.w-z. i z.t. - należy przez to rozumieć decyzję ustalającą warunki zabudowy i zagospodarowania terenu.

Rozdział II

Ustalenia realizacyjne dla całego obszaru objętego opracowaniem

§3.1. Ustalenia przestrzenne:

1.1. Podstawową funkcją obszaru objętego opracowaniem jest rolnictwo i mieszkalnictwo. Funkcjami uzupełniającymi są usługi dla ludności i rolnictwa.

1.2. Plan ustala zachowanie istniejącej zabudowy zagrodowej i mieszkaniowej jednorodzinnej w granicach terenów i poza terenami wyznaczonymi na ten cel. Dopuszcza się możliwość wymiany budynków w tych siedliskach oraz ich rozbudowę. W zagrodach rolniczych dopuszcza się realizację obiektów związanych z przetwórstwem rolno-spożywczym. Dopuszcza się zmianę funkcji zagród rolniczych na funkcję letniskową.

1.3. Dla powstającej nowej zabudowy mieszkaniowej określa się następujące minimalne wielkości działek budowlanych:

a) dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolnostojących w Iłowie - 800 m², w Narzymiu i Kraszewie - 1000 m²,

b) dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych bliźniaczych w Iłowie 600 m², w Kraszewie i Narzymiu 800 m²,

c) dla letnich domów mieszkalnych 1500 m²,

d) wielkość działek zagrodowych wynikać będzie z potrzeb gospodarstwa rolnego.

1.4. Plan wyklucza wtórny podział działek budowlanych jeżeli w jego wyniku powstaną działki o powierzchniach mniejszych niż ustalone w Planie działki minimalne.

1.5. Odstępstwo od ustalonych minimalnych powierzchni działek budowlanych stanowić będą działki dla których podział geodezyjny uprawomocnił się przed wejściem w życie niniejszego Planu.

2. Ustalenia lokalizacyjne:

2.1. Zakazuje się lokalizowania inwestycji szczególnie szkodliwych dla ludzi i środowiska lub mogących pogorszyć stan środowiska.

2.2. Ustala się nakaz stosowania w realizowanych obiektach urządzeń i technologii bezpiecznych dla ludzi i środowiska.

2.3. Nakazuje się stosowanie w budownictwie form architektonicznych harmonizujących z otoczeniem oraz krajobrazem.

2.4. Zaleca się w nowych kompleksach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej realizację budynków mieszkalnych wolnostojących o gabarytach jednej kondygnacji, z dachem dwuspadowym lub wielospadowym, o nachyleniu połaci dachowych 40-45°, krytym dachówką, z wykorzystaniem poddasza dla celów mieszkaniowych. Zaleca się utrzymanie poziomu zerowego budynków na wysokości maximum 75 cm nad powierzchnią terenu rodzimego. Tam gdzie poziom wód gruntowych jest wysoki, budynki należy realizować bez podpiwniczenia, a funkcje gospodarcze lokować w poziomie parteru lub w budynku gospodarczym.

2.5. Ustala się stopniową wymianę dachów płaskich - stropodachów, formy obcej architektury lokalnej, na dachy dwuspadowe lub wielospadowe kryte dachówką lub materiałami podobnymi do dachówki.

2.6. Na działkach mieszkaniowych jednorodzinnych dopuszcza się realizację budynku gospodarczego i garażowego. Ustala się gabaryty budynku gospodarczego -1 kondygnacja z dachem jedno lub dwuspadowym. W wyjątkowych przypadkach dopuszcza się budynek w granicy z sąsiadem, pod warunkiem analogicznego usytuowania budynku na działce sąsiada, nawiązującego gabarytami i architekturą.

2.7. W kompleksach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zagrodowej dopuszcza się realizację letnich domów mieszkalnych, pod warunkiem iż architektura tych budowli nie będzie odbiegała od lokalnych standardów zabudowy mieszkaniowej.

2.8. Ustala się iż ogrodzenia działek od strony dróg będą realizowane po planowanych liniach rozgraniczających pasów drogowych. Forma ogrodzeń musi umożliwiać migrację ptaków, gadów i drobnych ssaków. W ogrodzeniach należy przewidzieć nisze do pojemników na odpady komunalne.

2.9. Powierzchnia biologicznie czynna na działkach mieszkaniowych jednorodzinnych nie powinna być mniejsza niż 60% ich powierzchni, na działkach letniskowych 70%, usługowych i przemysłowych 40%.

2.10. Dopuszcza się zmianę sposobu użytkowania istniejących obiektów bez potrzeby dokonywania zmiany planu, pod warunkiem iż nowa ich funkcja nie pogorszy stanu środowiska i nie będzie kolidowała z sąsiadującą zabudową.

3. Ustalenia w zakresie ochrony środowiska:

3.1. Dla terenów lasów i zadrzewień:

- a) Plan zakłada umacnianie przestrzeni biologicznie czynnej obszaru poprzez zalesianie gruntów marginalnych dla rolnictwa.
- b) Ustala się zakaz zmiany stosunków wodnych mogących pogorszyć warunki siedliskowe lasów.
- c) Ustala się zakaz zanieczyszczania terenów leśnych odpadami komunalnymi, rolniczymi i przemysłowymi.
- d) Zakazuje się wycinania, niszczenia drzew i krzewów w ciągach zadrzewień i zakrzewień śródpolnych, przydrożnych i nadwodnych, za wyjątkiem robót konserwacyjnych dróg i urządzeń melioracyjnych, sytuacji zagrożenia bezpieczeństwa ludzi i mienia.
- e) Ustala się nakaz pozostawienia w dotychczasowym użytkowaniu śródleśnych łąk, torfowisk, ostoi zwierząt oraz ochronę ich warunków siedliskowych; ustala się zakaz przeznaczania gruntów leśnych na cele nieleśne, za wyjątkiem terenów niezbędnych dla realizacji inwestycji publicznych.
- f) Tereny oznaczone na rysunku Planu symbolem **ZN** - zieleń nieurządzona i nieużytki porośnięte samosiewami, stanowiące nisze ekologiczne - pozostawia się w stanie naturalnym, wyłączając je spod zabudowy.
- g) Tereny oznaczone na rysunku Planu symbolem **ZI** - zieleń izolacyjna - przeznacza się pod tworzenie ciągów zieleni przesłaniającej funkcje uciążliwe lub izolujących nieestetyczne fragmenty zagospodarowania działki.
- h) Tereny oznaczone na rysunku Planu symbolem **Ls** przeznacza się pod kompleksy leśne; w granicach kompleksów znajdują się grunty leśne oraz grunty rolne marginalne dla rolnictwa, przeznaczone do zalesienia.
- i) Dopuszcza się zalesianie gruntów rolnych bezpośrednio przyległych do planowanych głównych kompleksów leśnych, pod warunkiem iż nie są one przeznaczone do innego zagospodarowania.
- j) Zabudowania istniejące w granicach kompleksów leśnych przeznacza się do zachowania i użytkowania w sposób dotychczasowy lub jako zabudowania mieszkaniowe jednorodzinne oraz letnie domy mieszkalne.
- k) Gospodarkę leśną należy prowadzić w oparciu o uproszczone plany urządzenia lasu i obowiązujące przepisy szczególne.
- l) Planowane zalesienia realizowane będą w oparciu o Ustawę z dnia 28 września 1991 r. o lasach oraz Ustawę z dnia 8 czerwca 2001 r. o przeznaczeniu gruntów rolnych do zalesienia.
- m) Ustala się nakaz zachowania drobnych enklaw leśnych poza głównymi kompleksami leśnymi wyznaczonymi w Planie.
- n) Przy zalesianiu gruntów porolnych i nieużytków należy pozostawić istniejące oczka wodne, zakrzewienia a nawet wykorzystać sukcesję naturalną bez ingerencji człowieka.
- o) Zaleca się zakładanie poza ekosystemami leśnymi plantacji drzew szybkorosnących zapewniających produkcję surowca drzewnego dla potrzeb przemysłu i potrzeb energetyki.

3.2. Dla terenów rolnych:

- a) Ustala się zakaz zmiany stosunków wodnych mogącej pogorszyć warunki siedliskowe gruntów rolnych i użytków zielonych oraz zakaz działań mogących przyczynić się do obniżenia poziomu wód gruntowych.
- b) Nakazuje się utrzymanie i ochronę zbiorników wodnych i torfowisk niskich śródpolnych będących niszami ekologicznymi, siedliskami drobnej zwierzyny.
- c) Ustala się objęcie ochroną łągów przysturmykowych, terenów trwale podmokłych - terenów biologicznie czynnych (oznaczonych na rysunkach Planów symbolem **E**), o najwyższych cechach środowiska i uznania ich za użytki ekologiczne.
- d) Ustala się warunek objęcia ochroną obudowy roślinnej wzdłuż cieków oraz lokalnych obniżeń terenowych i wykorzystanie jej dla poprawy obiegu wody w zlewni rolniczej oraz ograniczenia okresów nadmiaru wody i jej niedoborów.
Zaleca się wdrażanie ekologicznych metod produkcji żywności na potrzeby agroturystyki.

e) Zaleca się tworzenie funkcji uzupełniającej w rolnictwie jaką jest agroturystyka.

f) Tereny oznaczone na rysunku Planu symbolem **RP** przeznacza się pod uprawy polowe. W granicach tych terenów dopuszcza się lokalizację zagród dla nowopowstałych gospodarstw rolnych, których powierzchnia nie jest mniejsza od średniej powierzchni gospodarstwa rolnego na terenie gminy. Nowe zagrody na terenach **RP** mogą być lokalizowane przy istniejących drogach wyposażonych w infrastrukturę techniczną (woda, elektryczność).

g) Zagrody istniejące w granicach terenów **RP** przeznacza się do zachowania, z możliwością ich rozbudowy. Ustala się możliwość realizacji w zagrodach funkcji towarzyszącej - obiektów i urządzeń przetwórstwa rolno-spożywczego. Dopuszcza się przekształcanie zagród po likwidowanych gospodarstwach rolnych na letnie domy mieszkalne lub jednorodzinne.

3.3. Odnośnie ochrony wód :

a) Plan nakazuje zachowanie istniejącego układu hydrograficznego - cieków powierzchniowych, zbiorników i oczek wodnych, bagien i torfowisk, zmiany naturalnego charakteru ich brzegów, niszczenia roślinności wodnej i nadwodnej.

b) Zakazuje się zasypywania zbiorników i oczek wodnych, zaśmiecania ich odpadami komunalnymi przemysłowymi i rolniczymi.

c) Zakazuje się odprowadzania ścieków nieoczyszczonych do wód i gleby. Wprowadzający ścieki zobowiązani są zapewnić ochronę wód poprzez budowę i eksploatację urządzeń służących tej ochronie (art. 42 Prawo Wodne Dz.U. z 200r. nr 115 poz. 1229 ze zmianami).

d) Wprowadza się w myśl Ustawy Prawo Wodne z 18 lipca 2001r. nakaz pozostawienia pasa dostępu wzdłuż wód publicznych szerokości minimum 1,5m od linii brzegu (Dz.U. z 2001r. nr 115 poz. 1229).

Ze względu na konieczność umożliwienia dostępu do rowów i urządzeń melioracyjnych dla wykonywania ich konserwacji, ustala się nakaz pozostawienia pasa terenu wolnego od zabudowy, ogrodzeń trwałych i zadrzewień, szerokości minimum 4m licząc od górnej krawędzi skarpy lub osi rurociągu. Istnieje możliwość zmniejszenia założonej szerokości pasa dostępu, w zależności od przeznaczenia terenu sąsiadującego i występujących warunków lokalnych. Zmiana taka może nastąpić jedynie w uzgodnieniu z Zarządem Melioracji i Urzędzeń Wodnych Województwa Warmińsko-Mazurskiego w Olsztynie Rejonowy Oddział w Działdowie 13-200 Działdowo ul. Grunwaldzka 21.

W celu zagwarantowania właściwego funkcjonowania urządzeń melioracyjnych ustala się warunek uzgadniania projektów zabudowy i zagospodarowania wszystkich działek przylegających do tych cieków oraz projektów sieci i urządzeń infrastruktury technicznej związanej z urządzeniami wodno-melioracyjnymi (budowle i urządzenia na terenach zdrenowanych, na rowach i rurociągach, w bezpośrednim ich sąsiedztwie, podłączone do nich lub przez nie przechodzące).

3.4. Odnośnie ochrony powietrza :

a) W zagospodarowaniu terenów należy respektować warunki określone w Rozporządzeniu Ministra Ochrony Środowiska, Zasobów Naturalnych i Leśnictwa z dnia 13 maja 1998 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku.

b) Dla ochrony przed hałasem ustala się że ewentualna ponadnormatywna uciążliwość obiektów wynikająca z działalności produkcyjnej lub usługowej musi zamykać się w granicach działki do której inwestor posiada tytuł prawny, na pozostałych terenach objętych opracowaniem przewiduje się najniższy dopuszczalny poziom hałasu.

c) Emisja zanieczyszczeń do atmosfery nie może wykraczać poza granice działki przeznaczonej do zainwestowania.

3.5. Odnośnie obszarów prawnie chronionych:

a) Na terenie oznaczonym w Planie symbolem graficznym, będącym fragmentem Obszaru Chronionego Krajobrazu ustanowionym Uchwałą nr 59/X/90 Wojewódzkiej Rady Narodowej w Ciechanowie z 23.04.1990r. w sprawie wyznaczenia obszarów chronionego krajobrazu, zabudowa i zagospodarowanie musi uwzględniać warunki ustanowione w Rozporządzeniu nr 37 Wojewody Warmińsko-Mazurskiego z 12 lipca 2002r. w sprawie wprowadzenia zakazów dotyczących obszarów chronionego krajobrazu na terenie województwa warmińsko-mazurskiego (Dz.Urz. Woj. Warmińsko-Mazurskiego z 2002r. nr 87 poz. 1272).

b) Dla terenów biologicznie czynnych oznaczonych w Planie literą „E” ustala się najprostszą formę ochrony jaką jest „użytek ekologiczny”. Pełnić one będą funkcję fizjocenotyczną polegającą na tworzeniu wysp ekologicznych w agrosystemach, korytarzy ekologicznych i szlaków wędrówek zwierząt. Pełnić będą również funkcję środowiskotwórczą podnosząc wartość estetyczną fizjonomii krajobrazu.

Dla obszarów tych nie określa się szczególnych ograniczeń w użytkowaniu. Należy jednakże chronić je przed zmianą użytkowania, osuszaniem, wyrównywaniem, zabudową, nadmierną antropopresją, negatywnym oddziaływaniem terenów otaczających, rekultywacją.

3.6. Odnośnie ochrony wartości kulturowych :

a) Podaje się spis adresowy zabytków budownictwa i architektury wykonany w 1985 r., będący w posiadaniu Państwowej Służby Ochrony Zabytków w Ciechanowie.

Za zabytkowe uznano na terenie wsi Iłowo następujące obiekty :

- zespół sakralny: kościół parafialny murowany 1930r., plebania murowana 1933r. + 2 budynki gospodarcze murowane
- dawny zbór ewangelicki (ul. Wyzwolenia 8) murowany 1906r.
- zespół podworski: dawny dwór murowany koniec XVIII w., pozostałości parku połowa XIX w.
- willa murowana ul. Jagiellońska 24, około 1900r.
- szkoła podstawowa ul. Wyzwolenia 11, murowana początek XX w.
- bank spółdzielczy ul. Jagiellońska 4, murowany około 1900r.
- dworzec kolejowy murowany około 1880r.
- wieża ciśnień murowana około 1910r.
- parowozownia murowana, początek XX w. (obecnie w stanie szczątkowym)
- ul. Akacyjna nr 1,2,4,6,8,10, 12 - zespół domów (dom, budynek gospodarczy) murowane około 1910r.
- ul. Lipowa nr 1, 3, 5, 7, 9 - zespół domów (dom, budynki gospodarcze) murowanych około 1910r.
- ul. Lipowa nr 11, 13, 15 - zespół domów (dom, budynki gospodarcze) murowanych około 1920r.
- ul. Jagiellońska: nr 1 dom murowany około 1910r.
nr 2 dom murowany około 1910r.
nr 3 dom murowany około 1910r.
nr 5 dom murowany około 1920r.
nr 7 dom murowany około 1910r. + budynki gospodarcze
nr 14 dom murowany około 1900r.
nr 16 dom murowany około 1925r.
nr 18 dom murowany około 1930r.
nr 22 dom murowany 1917r. + budynki gospodarcze
nr 26 dom murowany około 1925r.
nr 26 dom murowany początek XX w. + budynki gospodarcze
nr 28 dom murowany 1906r. + 2 murowane budynki gospodarcze
nr 30 dom murowany 1906r.
nr 32 dom murowany początek XX w. + 2 murowane budynki gospodarcze
- ul. Akacyjna: nr 23 dom murowany około 1910r.
nr 25 dom murowany około 1930r.
nr 32 dom murowany około 1933r.
nr 39 dom murowany około 1930r.
nr 43 dom murowany 1932r. + murowane budynki gospodarcze
nr 64 dom murowany 1932r. + budynki gospodarcze
nr 51 budynek gospodarczy murowany około 1930

- ul. Działdowska nr 1, dom murowany 1933r. + drewniana stodoła
- ul. Kościelna nr 1, dom murowany 1930r.
- ul. Kraszewska nr 3, dom murowany początek XX w. + murowane budynki gospodarcze
- ul. Leśna: nr 1 dom (obecnie szkoła zawodowa) murowana ok. 1900r.
nr 2 dom (obecnie Policja) murowany początek XX w.
nr 5 dom murowany około 1930r.
- ul. Lipowa: nr 2, 4, 6, zespoły (dom i budynek gospodarczy) murowane około 1910r.
nr 8 dom murowany około 1930r.
nr 10 dom murowany około 1930r.
nr 12 dom murowany około 1930r.
- ul. Łokietka: nr 1 dom murowany około 1925r.
nr 4 dom murowany około 1920r.
nr 7 dom murowany około 1920r.
nr 10 dom murowany około 1920r.
nr 14 dom murowany około 1920r. (1906r.?)
- ul. Nowa: nr 3 dom murowany początek XX w.
nr 5 dom murowany początek XX w.
nr 7 dom murowany około 1920r.
nr 9 dom murowany początek XX w.
nr 11 dom murowany około 1920r.
- ul. Okrężna nr 6, budynek gospodarczy murowano-drewniany około 1910r., z zespołem dworskim
- ul. Olszewskiego nr 1 dom murowany około 1925r.
- ul. Stefańczyka : nr 11 dom murowany 1918r.
nr 15 dom murowany około 1920r.
nr 17 budynek gospodarczy murowano-drewniany około 1920r.
- ul. Wiejska: nr 1 dom murowany około 1920r.
nr 6 dom murowany około 1920r. + murowana piwnica
nr 9 dom murowany około 1920r.
nr 11 dom murowany około 1920r.
nr 10 dom murowany około 1920r. + murowany budynek gospodarczy
nr 12 dom murowany około 1920r.
nr 17 dom murowany około 1920r. + 3 budynki gospodarcze
nr 21 dom murowany około 1920r.
nr 4 piwnica murowana początek XX w.
nr 5 budynek gospodarczy murowany około 1920r.
nr 13 budynek gospodarczy murowany około 1920r.

nr 25 budynek gospodarczy murowany początek XX w., stodoła drewniana około 1920r.

- ul. Wyzwolenia: nr 1 dom murowany około 1925r.

nr 6 dom murowany 1919r.

nr 7 dom murowany 1904r.(?)

nr 9 dom murowany 1918r.

nr 13 dom murowany około 1930r.

nr 19 dom murowany około 1920r.

nr 21 dom murowany 1932r.

nr 25 dom murowany 1932r.

nr 38 dom murowany około 1930r.

nr 40 dom murowany około 1930r.

- młyn mechaniczny ul. Wyzwolenia 3, murowany około 1920r.

- dawna mleczarnia (obecnie dom) ul. Wiejska 2, murowany około 1910r.

- dawna piekarnia ul. Wiejska 1, murowana około 1910r. (była w zespole dworskim?)

- dawny spichlerz ul. Wiejska 1, murowany około 1910 (był w zespole dworskim?)

Za zabytkowe uznano na terenie wsi Kraszewo następujące obiekty :

- szkoła murowana 1903r., odbudowana po 1920r. + piwnica murowana

- nr 4 dom murowany około 1920r., obora murowana około 1920r.

- nr 5 dom murowany około 1920r., budynek gospodarczy murowany około 1920r.

- nr 19 dom murowany około 1920r., stodoła drewniana około 1920r.

- nr 20 dom murowany około 1920r., stodoła murowano-drewniana około 1920r.

- nr 14 dom murowany 1925r., stodoła drewniana około 1920r.

- nr 30 dom murowany około 1920r.

- nr 32 dom murowany 1930r., budynek gospodarczy murowany około 1920r.

- nr 33 dom murowany około 1920r., obora murowano-drewniana około 1920r., stodoła drewniana około 1920r.

- nr 7 obora murowano-drewniana około 1925r.

- nr 21 obora murowana około 1920r., stodoła drewniana około 1920r.

Za zabytkowe uznano na terenie wsi Narzym następujące obiekty :

- zespół sakralny: kościół par. mur. k. XIV w., plebania ok. 1910r.

- zespół dworski: pałac murowany 1895r., park podworski koniec XIX w., dwa czworaki murowane około 1920r. + 2 budynki gospodarcze, obora murowano-drewniana z początku XX w., dawna stajnia murowano-drewniana z początku XX w., stodoła murowana z początku XX w.

- ul. Kościelna, dawna szkoła (obecnie biblioteka) murowana 1931r.

- ul. Dworcowa: nr 1 dom murowany około 1930r.

nr 2 dom murowany około 1935r.

nr 3 dom drewniany około 1920r. + murowana piwnica

- nr 9 dom murowany około 1920r.
- nr 10 dom murowany około 1930r.
- nr 13 dom murowany 1917r. + murowany budynek gospodarczy
- nr 19 dom murowany około 1920r. + murowany budynek gospodarczy
- nr 108 dom murowany około 1920r. + budynek gospodarczy murowano-drewniany
- nr 110 dom murowany 1917r. + budynek gospodarczy murowany 1917r. + stodoła drewniana około 1920r.
- nr 113 A dom murowany około 1920r.
- nr 118 dom drewniany początek XX w.
- nr 119 dom murowany około 1920r.
- nr ? (właściciel Przyborski) dom murowany około 1920r.
- nr ? dom murowany około 1920r.
- nr 100 obora murowano-drewniana 1916r. + stodoła drewniana około 1916r.
- ul. Kościelna: nr 97 budynek gospodarczy murowany około 1920r.
- nr 103 dom murowany około 1930r.
- ul. Leśna: nr 59 dom murowany początek XX w., obora murowana początek XX w.
- nr 64 dom murowany około 1925r.
- nr 71 dom murowany około 1920r.
- nr 80 dom murowany około 1920r.
- budynek gospodarczy murowano-drewniany około 1920r.
- nr 63 (obecnie 2) budynek gospodarczy murowany początek XX w.
- ul. Młyńska: nr 18 A dom (obecnie poczta) murowany około 1935r.
- nr 22 dom murowany 1918r. + murowany budynek gospodarczy
- nr 23 dom murowany około 1920r. + murowany budynek gospodarczy
- nr 28 dom murowany 1918r.
- nr 27 obora murowana około 1920r., stodoła drewniana około 1920r.
- nr 35 budynek gospodarczy murowano-drewniany około 1920r.
- ul. Robotnicza: nr 87 dom murowany około 1925r.
- nr 89 dom murowany około 1925r.
- nr 95 dom murowany 1918r.
- nr 97 dom murowany około 1920r.
- ul. Spokojna: ? (właściciel Pankiewicz) obora murowano-drewniana 1918r., stodoła drewniana 1918r.
- ul. Wąska: nr 40 dom murowany około 1920r.
- nr 54 dom murowany około 1925r. + murowana obora i drewniana stodoła
- nr 209 dom murowany około 1910r.
- kuźnia murowana około 1920r.
- dom na kolonii drewniany około 1925r.

b) Wszystkie prace prowadzone w obiektach uznanych za zabytkowe lub wpisanych do rejestru zabytków należy uzgadniać na etapie decyzji u.w.z. i z.t. z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.

Dla budynków gospodarczych lub mieszkalnych których nie da się uchronić przed zniszczeniem należy w uzgodnieniu z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków wykonać dokumentację inwentaryzacyjną i fotograficzną.

c) W granicach obszarów ścisłej ochrony konserwatorskiej ustala się obowiązek uzgadniania decyzji u.w.z. i z.t. z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków. Uzgodnienia takiego wymagają wszelkie zmiany dotychczasowego użytkowania terenów rolnych i leśnych, planowanych inwestycji kubaturowych, drogowych, liniowych związanych z infrastrukturą techniczną.

d) Plan wskazuje 5 stanowisk archeologicznych gdzie obowiązują ścisłe rygory konserwatorskie: zakaz inwestowania bądź prowadzenie prac ziemnych pod nadzorem archeologicznym. Warunki dla konkretnych stanowisk podaje się w ustaleniach szczegółowych dotyczących poszczególnych terenów.

e) Ochroną należy objąć istniejące cmentarze, natomiast na cmentarzach całkowicie już zniszczonych wprowadzić zieleni parkową lub zachować zieleni powstałą z samosiewów, upamiętniając dawną funkcję terenu stosownym symbolem.

f) Szczególną ochroną należy objąć szpalery drzew przy starych układach drogowych na terenie Osady Łrowskiej oraz przy wjeździe do dworca kolejowego.

4. Ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej:

4.1. Na całym obszarze w granicach opracowania, w miejscach wynikających z koncepcji budowy i rozbudowy urządzeń sieciowych, dopuszcza się realizację następujących urządzeń inżynierskich bez potrzeby dokonywania zmiany Planu: stacji transformatorowych, przepompowni ścieków, lokalnych oczyszczalni wód deszczowych, stacji przekątnikowych telefonii komórkowej, wiatrowni, realizowanych zgodnie z przepisami szczególnymi.

Podstawowe urządzenia sieciowe prowadzone będą w pasach drogowych, przyłącza przez tereny prywatne. Urządzenia sieciowe powinny spełniać warunki określone w rozdziale 5 Rozporządzenia Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie (Dz.U. nr 43/99 poz. 430).

4.2. Zaopatrzenie w wodę :

a) Plan ustala iż wszystkie obiekty na obszarach objętych opracowaniem będą zaopatrywane w wodę dla celów komunalnych, technologicznych i p.pożarowych z istniejącego wodociągu zbiorowego. Tam gdzie brak sieci, do czasu jej budowy i realizacji przyłączy, jak również dla celów awaryjnych lub specjalnych, dopuszcza się czerpanie wody z ujęć indywidualnych, na zasadach ustalonych w przepisach szczególnych.

4.3. Kanalizacja sanitarna:

a) Plan ustala docelowo odprowadzenie ścieków sanitarnych do rozdzielczej sieci kanalizacyjnej zapewniającej odbiór i unieszkodliwienie ścieków zgodnie z przepisami szczególnymi.

b) Dla zespołu wsi objętych opracowaniem: Łłowa, Kraszewa i Narzýmia oraz wsi okolicznych ustala się wspólną oczyszczalnię ścieków z punktem zlewnym dla ścieków dowożonych, zlokalizowaną we wsi Kraszewo. Odbiornikiem ścieków będzie rzeka Dwukolanka, z miejscem zrzutu poza stawami we wsi Narzým. Jakość ścieków odprowadzanych z oczyszczalni do odbiornika musi odpowiadać wymogom przepisów szczególnych.

Istniejąca oczyszczalnia ścieków w Łłowie będzie odbierała ścieki z części obszaru Łłowa a docelowo nie będzie ona przyjmowała ścieków dowożonych.

c) Do czasu pełnego skanalizowania obszaru dopuszcza się gromadzenie ścieków w zbiornikach szczelnych na terenie poszczególnych działek i opróżnianie ich okresowo przez specjalistyczne przedsiębiorstwo do punktu zlewnego przy najbliższej oczyszczalni ścieków.

d) Kontroli należy poddawać zbiorniki na ścieki pod względem ich szczelności. Szczególnej kontroli w aspekcie szczelności i udokumentowania wywożenia ścieków powinny być poddane zbiorniki wykonywane w zabudowaniach w pobliżu cieków i zbiorników wodnych oraz w strefie zewnętrznej ochrony pośredniej ujęcia wody dla wodociągu zbiorowego w Narzým.

W zabudowie kolonijnej, na działkach o powierzchni minimum 4000m², tam gdzie doprowadzenie sieci kanalizacji sanitarnej jest nieopłacalne lub technicznie trudne należy wdrażać budowę oczyszczalni indywidualnych.

4.4. Kanalizacja deszczowa :

a) Wszystkie ulice wewnątrz jednostek osadniczych które posiadają nawierzchnię utwardzoną powinny być wyposażone w sieć kanalizacji deszczowej. Do czasu realizacji sieci, ścieki deszczowe należy zagospodarowywać w granicach działek do których inwestor posiada tytuł prawny.

b) Ścieki deszczowe z powierzchni utwardzonych w granicach obiektów usługowych, rzemieślniczych, produkcyjnych (w tym zagród) po podczyszczeniu należy zagospodarować również w granicach działki do której inwestor posiada tytuł prawny, lub odprowadzić do kanalizacji deszczowej.

4.5. Usuwanie odpadów stałych :

- a) Plan ustala docelowo selektywną zbiórkę odpadów stałych, gromadzonych w czterech typach pojemników, odpowiednio oznaczonych (na szkło, makulaturę, plastik, odpady organiczne).
- b) Odpady wywożone będą przez specjalistyczne przedsiębiorstwo na składowisko odpadów komunalnych lub do utylizacji.
- c) Zaleca się aby odpady organiczne poddawać kompostowaniu na terenie działek (których powierzchnia na to pozwala) a kompost wykorzystywać w uprawach.

4.6. Zaopatrzenie w gaz :

- a) Plan zakłada docelowo wyposażenie zwartej zabudowy wsi będących przedmiotem opracowania w sieć gazu ziemnego od stacji redukcyjno –pomiarowej I^o usytuowanej w Kraszewie.
- b) Sieć gazowa prowadzona będzie w pasach drogowych.
- c) Dla gazociągu wysokiego ciśnienia o znaczeniu ponadlokalnym DN100 PN 6,3 MPa relacji Uniszki Zawadzkie-Działdowo-Lidzbark Welski oraz gazociągu DN100 PN 6,3 MPa do stacji redukcyjno-pomiarowej „Kraszewo” ustala się strefę bezpieczeństwa szerokości 100m (po 50m od osi przewodu).
Wszystkie decyzje wydawane przez Urząd odnośnie lokalizacji zabudowy i infrastruktury technicznej w tym pasie muszą być poprzedzone opinią PGNiG S.A. Regionalny Oddział Przesyłu w Warszawie, Rembelszczyna ul. J. Kazimierza 3, 05-126 Nieporęt.
- d) Odległości projektowanych obiektów od istniejących gazociągów i stacji redukcyjno-pomiarowej określa Rozporządzenie MPlH z 14.11.1995r. (Dz.U. z 1995r. poz. 139 poz. 686). Zgodnie z w/wm. Rozporządzeniem w szczególnych przypadkach PGNiG S.A. może zmniejszyć odległości podstawowe.
Warunki techniczne jakim powinny odpowiadać sieci gazowe określa Rozporządzenie Ministra Gospodarki z 30.07.2001r.. (Dz.U. nr 97/2001).
- e) Przy zalesianiu terenów przez które przebiegają gazociągi wysokiego ciśnienia oraz realizowaniu innych nasadzeń zieleni wysokiej należy pozostawić wolny pas terenu o szerokości 2m od osi przewodu.

4.7. Ciepłownictwo :

Obiekty w granicach opracowania zaopatrywane będą w ciepło ze źródeł indywidualnych. Preferować należy stosowanie w kotłowniach paliw czystych ekologicznie, o niskiej zawartości siarki: gazu ziemnego, oleju opałowego.

4.8. Energetyka :

- a) Plan przyjmuje możliwość zaopatrzenia obiektów w energię elektryczną z istniejącej sieci SN 15kV poprzez stacje transformatorowe 15/0,4kV.
- b) Opierając się na ustaleniach projektu założeń do Planu Zaopatrzenia w Ciepło, Gaz i Energię Elektryczną przyjętych Uchwałą Rady Gminy nr III/8/2002 z 30 grudnia 2002r., nie planuje się rozbudowy sieci energetycznej średniego napięcia i budowy stacji transformatorowych ponieważ system energetyczny w Gminie wykorzystany jest zaledwie w ok. 30%.
- c) Ustala się potrzebę systematycznej modernizacji istniejącej sieci średniego napięcia i budowy nowych linii niskiego napięcia w pasach drogowych w miarę realizacji zamierzeń Planu.
- d) Plan ustala iż w miarę powstawania nowej zabudowy realizowane będą przyłącza energetyczne na warunkach które określi dystrybutor energii – Zakład Energetyczny Płock S.A..
- e) Zaleca się realizację przyłączy oraz oświetlenia ulicznego w postaci sieci kablowej NN.
- f) Przyjmuje się wstępnie strefę bezpieczeństwa dla linii SN 15kV po 5 m od skrajnego przewodu w rzucie poziomym. Odległość ta może ulec zmianie po dokonaniu stosowanych uzgodnień z RE w oparciu o przepisy szczególne.

4.9. Telekomunikacja:

- a) Plan przyjmuje pełne pokrycie zapotrzebowania na łącza telefoniczne z centrali automatycznej w Iłowie oraz uzupełniając z sieci telefonii bezprzewodowej.
- b) Sieć telefoniczna w obrębie zwartej zabudowy powinna być skanalizowana i prowadzona w pasach drogowych, w terenach otwartych dopuszcza się prowadzenie sieci napowietrznych.

5. Komunikacja

5.1. Plan ustala hierarchię połączeń drogowych oraz szerokości pasów drogowych.

5.2. Bezpośrednią obsługę komunikacyjną zabudowy pełnić będą :

- ulice dojazdowe KD o szerokości 8 – 15 m w liniach rozgraniczających,
- ciągi pieszo-jezdne Kpj o szerokości 6-7 m w liniach rozgraniczających.

a) Dla dróg KD i Kpj ustala się strefę ruchu uspokojonego.

b) Nieprzekraczalna lub ściśle określona linia zabudowy wzdłuż powyższych dróg nie może być mniejsza niż 6 m od planowanej linii rozgraniczającej pasa drogowego. Dopuszcza się zmniejszenie tej odległości do 4 m jeżeli linie zabudowy wyznaczają już budynki trwale w dobrym stanie technicznym. Poza nieprzekraczalną lub ściśle określoną linię zabudowy w kierunku ulicy wykraczać mogą zadaszenia nad wejściami do budynku, wjazdami do garaży, wykusze lub inne nadwieszane części budynku, tarasy, wiatrołapy, balkony oraz ganki o powierzchni zabudowy do 8m².

5.3. Funkcję ulic zbiorczych pełnić będą:

- ulice KUL w ciągu drogi powiatowej o szerokości 12 m liniach rozgraniczających,
- ulice KUZp w ciągu drogi powiatowej KZ 07309 o szerokości 20 m w liniach rozgraniczających,
- ulica KUZp w ciągu drogi powiatowej KZp 07304 o szerokości pasa drogowego według stanu istniejącego,
- ulice KUGp w ciągu drogi powiatowej KG 07308 o szerokości 25 m w liniach rozgraniczających,
- droga wojewódzka KGw 544 która po zrealizowaniu obejścia drogowego, na odcinku terenów zabudowanych łłowa przejmie funkcję drogi lokalnej KUL o szerokości pasa drogowego wg stanu istniejącego.

5.4. Funkcje układu komunikacyjnego nadrzędnego poza terenami zabudowy pełnić będą :

- drogi lokalne gminne o szerokości 15m w liniach rozgraniczających,
- droga powiatowa klasy Z 07309 oraz 07304 o szerokości 20 m w liniach rozgraniczających,
- droga powiatowa klasy G 07308 o szerokości 25 m w liniach rozgraniczających,
- droga wojewódzka klasy G 544 o szerokości 25 m w liniach rozgraniczających.

a) Ustala się modernizację drogi powiatowej KGp 07308 do parametrów właściwych dla tej kategorii połączeń.

b) Ustala się korytarz dla obejścia drogowego terenów zabudowanych wsi łłowo w ciągu drogi wojewódzkiej KGw 544.

c) Ustala się na etapie przebudowy drogi powiatowej KGp 07308 opracowanie koncepcji węzła drogowego dla skrzyżowania dróg powiatowych z planowanym obejściem w ciągu drogi wojewódzkiej.

Działania związane z budową, modernizacją skrzyżowań dróg różnych kategorii zgodnie z art. 25.1. ustawy z 21 marca 1985r. o drogach publicznych (jednolity tekst Dz.U. z 2000r. nr 71 poz. 838) należą do zarządu właściwego dla drogi wyższej kategorii - czyli w przedmiotowym wypadku do zarządu drogi wojewódzkiej.

5.5. Drogi powiatowe na terenie gminy łłowo mogą prowadzić transport o dopuszczalnym nacisku osi pojedynczej do 8 ton. Warunek ten dotyczy między innymi przewozów kruszyw.

5.6. Włączenia do ruchu na drodze powiatowej należy uzgadniać z Powiatowym Zarządem Dróg w Działdowie, włączenie do ruchu na drodze wojewódzkiej z Zarządem Dróg Wojewódzkich w Olsztynie.

Ogranicza się liczbę i częstotliwość zjazdów na drogę wojewódzką przez zabezpieczenie obsługi komunikacyjnej terenów drogami niższych klas.

5.7. Przyjmuje się zgodnie z art. 43 ustawy o drogach publicznych z dnia 21 marca 1985r. obiekty budowlane należy sytuować w minimalnej odległości od krawędzi jezdni dróg powiatowych i wojewódzkich:

a) na terenie zabudowanym miast i wsi 8m,

b) poza terenem zabudowy 20m,

c) odległości budowli mogą być większe jeśli w szczegółowych ustaleniach realizacyjnych plan stanowi inaczej.

5.8. Na skrzyżowaniach dróg i ulic należy zabezpieczyć ścieżka linii rozgraniczających zgodnie z przepisami szczególnymi, nie mniejsze niż 5x5m.

5.9. Dla planowanych obiektów usługowych należy zabezpieczyć niezbędną ilość miejsc parkingowych w granicach posiadanej działki budowlanej.

5.10. Przebieg linii rozgraniczających dla dróg wymagających poszerzenia przyjmuje się w większości symetrycznie po obu stronach osi istniejącego pasa drogowego, w innych wypadkach zostaną one uściślone w trybie opracowań technicznych dla przedmiotowej drogi lub terenów do niej przyległych zgodnie ze wskazaniami rysunku Planu.

5.11. Szerokość pasa drogowego nie zwymiarowanego na rysunku planu przyjmuje się według stanu istniejącego.

5.12. Dla podniesienia atrakcyjności turystycznej obszaru Plan zaleca się wprowadzenie ścieżki rowerowej wzdłuż ul. Wyzwolenia, Leśnej, do Rezerwatu Góra Dębowa, przez Las Iłowski do stawów w Narzymiu, koło kościoła, stadionu sportowego do drogi 07304. Trasa podana stanowi jedynie sugestię która powinna być poddana analizie w zakresie możliwości technicznych, terenowych, własnościowych i może ulec modyfikacji bez potrzeby zmiany Planu. Szerokość ścieżki rowerowej przyjąć należy według przepisów szczególnych.

Rozdział III

Szczegółowe zasady zabudowy i zagospodarowania terenów

§ 4. Szczegółowe zasady zabudowy i zagospodarowania obszaru wsi Iłowo - Kraszewo w podziale na kwartały.

Kwartał A

1. Dla terenów **A1MN/MR, A2MN/MR** ustala się:

1.1. Przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i zagrodowa.

1.2. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenów:

a) budynki mieszkalne należy realizować w nieprzekraczalnej linii zabudowy, w odległości 6 m od planowanej linii rozgraniczającej ulicy KUZp;

b) w granicach terenów dopuszcza się lokalizację usług rzemieślniczych pod warunkiem iż ich ewentualna uciążliwość nie będzie wykraczała poza granice terenu dla którego inwestor posiada tytuł prawny;

c) wyjazd z działek przyległych do planowanego obejścia w ciągu drogi wojewódzkiej KGw 544 należy realizować wyłącznie na drogę powiatową.

2. Dla terenów **A3MR/MN, A4MR/MN** ustala się:

2.1. Przeznaczenie podstawowe - zabudowa zagrodowa i mieszkaniowa jednorodzinna.

2.2. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenów:

a) ustala się iż w miarę likwidacji gospodarstw rolnych zagrody przekształcać się będą w zabudowę mieszkaniową jednorodziną lub letniskową;

b) budynki mieszkalne i gospodarcze realizowane w wolnych terenach plombowych powinny nawiązywać gabarytami i formą architektoniczną, detałem, do budynków sąsiadujących;

c) budynki mieszkalne wzdłuż ulicy KUGp należy sytuować w nieprzekraczalnej linii zabudowy, w odległości 8 m od planowanej linii rozgraniczającej pasa drogowego; dopuszcza się zmniejszenie tej linii do 4 m jeżeli linię zabudowy wyznaczają istniejące budynki trwałe w dobrym stanie technicznym;

d) dopuszcza się w powiązaniu z zagrodami rolniczymi realizację obiektów przetwórstwa rolno-spożywczego pod warunkiem iż nie spowodują one pogorszenia stanu środowiska naturalnego i nie będą kolidowały z funkcją mieszkaniową na działkach sąsiadujących;

e) ustala się zachowanie istniejącej zabudowy usługowej i dopuszcza się realizację usług podstawowych wbudowanych.

3. Dla terenów **A5MN, A6MN, A7MN, A8MN** ustala się :

3.1. Przeznaczenie podstawowe - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna; przeznaczenie uzupełniające - usługi podstawowe.

3.2. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenów:

a) w granicach terenów dopuszcza się realizację usług podstawowych w formie wbudowanej lub na działkach wydzielonych; usługi należy koncentrować wzdłuż drogi KUL;

b) budynki wzdłuż ulicy KUL należy lokalizować w ściśle określonej linii zabudowy - w odległości 8 m od planowanej linii rozgraniczającej pasa drogowego, wzdłuż ulic KUD - w odległości 6m, wzdłuż drogi KGw w nieprzekraczalnej linii zabudowy - 12 m od planowanej linii rozgraniczającej pasa drogowego (20m od krawędzi jezdni),

c) wyjazdy z działek na terenie A5MN mogą być realizowane wyłącznie na drogę KGp;

d) podział geodezyjny terenu na działki budowlane w granicach A8MN powinien być poprzedzony opracowaniem szczegółowej koncepcji obejmującej nieruchomości nr 698/1, 698/2, 699, wskazującej zasady podziału terenu na działki budowlane oraz pasy drogowe z uwzględnieniem ustaleń realizacyjnych sprecyzowanych w przedmiotowej Uchwale.

4. Dla terenu **A9ZCm** ustala się :

4.1. Przeznaczenie podstawowe – cmentarz grzebalny wraz z obiektami i urządzeniami związanymi z jego obsługą.

4.2. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) teren cmentarza należy zagospodarować jako element architektury krajobrazu o charakterze zieleni parkowej z obiektami budowlanymi (np. dom przedpogrzebowy), obiektami małej architektury i infrastruktury technicznej związanymi z przeznaczeniem terenu; kompozycja przestrzenna cmentarza powinna uwzględniać wymagania przepisów szczególnych;

b) ogrodzenie cmentarza może być wykonane jako pełne lub ażurowe, z materiałów niepalnych, a jego wysokość powinna uwzględniać przepisy szczególne; należy zwrócić uwagę na architekturę bramy i wejścia głównego;

c) minimum 10% powierzchni cmentarza należy przeznaczyć pod zielenią wysoką, wskazane jest stosowanie w kwaterach drzew iglastych;

d) zgodnie z przepisami szczególnymi ustala się 50m strefę ochrony sanitarnej dla terenów wyposażonych w wodociąg, sąsiadujących bezpośrednio z miejscami przeznaczonymi na pochówki; w granicach tej strefy obowiązuje zakaz realizacji budynków mieszkalnych wraz z zakazem uprawiania owoców i warzyw przeznaczonych do bezpośredniego spożycia;

e) przy cmentarzu należy wykonać parking o nawierzchni trwałej dla stałej obsługi obiektu oraz parking trawiasty wykorzystywany w czasie świąt zmarłych;

f) na terenie parkingów przycmentarnych lub w miejscach dostępnych dla pojazdów transportowych należy wydzielić punkty gromadzenia odpadów (w postaci zasieków lub zbiorników przenośnych) w ilości niezbędnej dla właściwego funkcjonowania obiektu oraz przeciwdziałania zaśmiecaniu okolicznych terenów.

5. Dla terenów **A10 P/S/Ug, A11 Ug/Ks, A12 P/S/Ug, A13 P/S/Ug, A14 P/S/Ug**, ustala się :

5.1. Przeznaczenie podstawowe – przemysł, magazyny, składy, usługi gospodarcze, rzemiosło o zwiększonym stopniu uciążliwości, obsługa komunikacji (w tym stacje paliw), handel hurtowy i inne funkcje zbliżone.

5.2. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) ewentualna uciążliwość obiektów nie może wykraczać poza granice działki budowlanej;

b) działalność prowadzona w zakładach musi gwarantować ochronę wszystkich elementów środowiska, a więc:

- ochronę wód podziemnych i powierzchniowych poprzez właściwe rozwiązanie gospodarki ściekami sanitarnymi, przemysłowymi i wodami opadowymi,

- ścieki technologiczne po oczyszczeniu z zanieczyszczeń przemysłowych takich jak metale ciężkie, cyjanki, fenole, tłuszcze, nadmierne ilości zawiesin itp. należy odprowadzić do kanalizacji sanitarnej,

- ścieki deszczowe z powierzchni utwardzonych, do czasu budowy kanalizacji deszczowej, po oczyszczeniu, należy zagospodarować w granicach działki do której inwestor posiada tytuł prawny;

- właściwe zagospodarowanie odpadów stałych komunalnych i przemysłowych,

- oszczędne korzystanie z zasobów wody przez stosowanie zamkniętego obiegu wody w procesach technologicznych,

- ograniczenie ponadnormatywnego wpływu na powietrze do granic terenu dla którego jednostka posiada tytuł prawny,

- stosowanie nowoczesnych technologii przyjaznych środowisku;

c) przed przystąpieniem do projektowania obiektów należy dokonać wstępnego rozpoznania geologicznego terenu przeznaczonego do zabudowy (Rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z 24 września 1998r. w sprawie ustalania geotechnicznych warunków posadawiania obiektu budowlanego Dz.U. z 1998 r nr 126 poz. 839);

d) budynki należy realizować w odległości 20 m od granicy obszaru kolejowego;

e) przy zagospodarowywaniu działek w sąsiedztwie obszaru kolejowego należy uwzględnić przepisy szczególne zawarte w Rozporządzeniu Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z 5 maja 1999 r (Dz.U. z 1999r nr 47 poz. 476)

oraz Rozporządzeniu Ministra Ochrony Środowiska, Zasobów Naturalnych i Leśnictwa z dnia 13 maja 1998r w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku (Dz.U. z 1998r nr 66 poz. 436);

f) w granicach terenów dopuszcza się funkcję mieszkaniową dla właściciela obiektu w postaci mieszkania wydzielonego z obiektu lub wolnostojącego budynku mieszkalnego;

g) dla obsługi planowanych obiektów należy przewidzieć niezbędną ilość miejsc parkingowych w granicach ich lokalizacji;

h) dopuszcza się zmianę profilu działalności obiektów bez potrzeby zmiany Planu pod warunkiem iż nie spowoduje to pogorszenia stanu środowiska, ani też nie będzie wymagało ustanowienia strefy ograniczonego użytkowania.

✓ 6. Dla terenu **A12a ZN/UT** ustala się :

6.1. Przeznaczenie podstawowe: zieleni nieurządzona, obudowa terenów biologicznie czynnych; przeznaczenie uzupełniające - obiekty związane z agroturystyką (np. stadnina koni).

6.2. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) dla właściciela terenu dopuszcza się realizację urządzeń i obiektów związanych z agroturystyką,

b) nie dopuszcza się podziału terenu na działki budowlane dla innej funkcji.

✓ 7. Dla terenu **A15 WZ, A16 WZ** ustala się :

7.1. Przeznaczenie podstawowe – urządzenia zaopatrzenia w wodę.

7.2. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) ustala się zachowanie istniejącej stacji uzdatniania wody i studni głębinowych dla wodociągu zbiorowego;

b) ustala się strefę zewnętrzną ochrony pośredniej ujęcia wód głębinowych A16 WZ; w granicach strefy przeznaczenie terenów przyjmuje się zgodnie z ustaleniami przedmiotowej Uchwały, wprowadza się natomiast ograniczenia w ich użytkowaniu wynikające z decyzji wodno-prawnej nr OSL.I.6210.23-1/95 z 18.04.1995r. :

- zakaz lokalizacji składowisk produktów toksycznych, nawozów sztucznych, środków ochrony roślin, produktów naftowych,

- zakaz odprowadzania ścieków do wód powierzchniowych lub do ziemi,

- zakaz wykonywania kanalizacji dla produktów toksycznych,

- zakaz lokalizacji zakładów branży chemicznej,

- zakaz rolniczego wykorzystywania ścieków.

✓ 8. Dla terenu **A17 EE** ustala się :

8.1. Przeznaczenie podstawowe – urządzenia zaopatrzenia w energię elektryczną.

8.2. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) ustala się zachowanie rezerwy terenowej pod główny punkt zasilania energetycznego.

9. Teren **A- 18** – stanowisko archeologiczne.

Wszelkie prace ziemne na wskazanym terenie związane z realizacją inwestycji należy prowadzić pod nadzorem archeologicznym. W przypadku stwierdzenia warstwy kulturowej należy przeprowadzić badania ratownicze na koszt inwestora.

Kwartał B

1. Dla terenu **B1 MN, B2 MN, B6 MN, B7 MN, B8 MN, B9 MN** ustala się :

1.1. Przeznaczenie podstawowe - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, przeznaczenie uzupełniające - usługi podstawowe.

1.2. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenów:

a) ustala się realizację budynków mieszkalnych wzdłuż ulicy KUL (obecnej KGw) o wysokości do 2 kondygnacji;

b) w zabudowie plombowej, szczególnie wśród budynków o cechach architektury lokalnej, należy gabarytami budynków, formą architektoniczną i detalem nawiązywać do budynków sąsiadujących;

c) w granicach terenów dopuszcza się realizację usług podstawowych w formie wbudowanej lub na działkach wydzielonych, zaleca się koncentrację usług wzdłuż głównej ulicy wiejskiej KUL (obecnie KGw);

d) wzdłuż ulicy KUL (obecnie KGw) należy zachować istniejącą linię zabudowy wyznaczoną przez budynki trwałe, przy ulicach KUD budynki należy sytuować w ściśle określonej linii zabudowy – w odległości 6 m od planowanej linii rozgraniczającej pasa drogowego;

e) podział terenu B6, B7, B9 (w części wolnej od zabudowy) powinien być poprzedzony opracowaniem koncepcji zagospodarowania terenów wskazującej zasady podziału terenu na działki budowlane oraz pasy drogowe; w koncepcji tej należy uwzględnić ustalenia realizacyjne sprecyzowane w przedmiotowej Uchwale.

2. Dla terenu **B3 U/MN, B5 U/MN** ustala się :

2.1. Przeznaczenie podstawowe - usługi użyteczności publicznej o charakterze centrowym, przeznaczenie uzupełniające - mieszkalnictwo.

2.2. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenów:

a) ustala się dalszą koncentrację usług przy drodze KUL (KGw) w rejonie wykształconego już centrum usługowego wsi; usługi mogą być realizowane w parterach budynków mieszkalnych lub na działkach wydzielonych;

b) ustala się że gabaryty budynków mieszkalnych przy drodze KUL (KGw) powinny nawiązywać do istniejącej zabudowy, w granicach terenu B3 i B4 gabaryty budynków - do 2 kondygnacji z dachem dwuspadowym lub wielospadowym krytym dachówką;

c) dla powstających obiektów usługowych należy zabezpieczyć niezbędną ilość miejsc parkingowych;

d) na terenach wokół głównej koncentracji usług (Urząd Gminy, sklepy, szkoła, itd) należy w miarę możliwości terenowych lokalizować kilkustanowiskowe małe parkingi przy ulicy głównej lub uliczkach bocznych.

3. Dla terenu **B4 MN/U** ustala się :

3.1. Przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, przeznaczenie uzupełniające - usługi użyteczności publicznej.

3.2. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) ustala się gabaryty budynków 1 – 1,5 kondygnacji, a przy ul. KUL do 2 kondygnacji, z dachami dwuspadowymi lub wielospadowymi krytymi dachówką;

b) planuje się realizację usług w budynkach wydzielonych lub jako wbudowane;

c) wyklucza się realizację usług mogących kolidować z zabudową mieszkaniową takich jak hurtownie, warsztaty rzemieślnicze (np. mechaniki pojazdowej) itp.;

d) dla planowanych usług należy zabezpieczyć niezbędną ilość miejsc parkingowych w granicach działki przeznaczonej do zainwestowania;

e) obiekty uznane za zabytkowe poddać należy rewaloryzacji pod nadzorem Woj. Konserwatora Zabytków. Dopuszcza się w porozumieniu z gminą wyznaniową, adaptację budynku istniejącego kościoła ewangelickiego na obiekt mieszczący usługi użyteczności publicznej z funkcją mieszkaniową, pod warunkiem iż będzie zachowany wygląd zewnętrzny budynku. Wszelkie prace adaptacyjne obiektu należy prowadzić w uzgodnieniu z Woj. Konserwatorem Zabytków.

4. Dla terenu **B10 M/Rz** ustala się :

4.1. Przeznaczenie podstawowe - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna; przeznaczenie uzupełniające - usługi rzemiosła.

4.2. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenów:

a) budynki mieszkalne należy sytuować w nieprzekraczalnej linii zabudowy odległej 6 m od planowanej linii rozgraniczającej pasa drogowego;

b) ewentualna uciążliwość usług rzemiosła lokalizowanych w obrębie terenu nie może wykraczać poza granice działki do której inwestor posiada tytuł prawny, nie może kolidować z funkcją mieszkaniową;

c) ustala się zachowanie istniejącego targowiska w sąsiedztwie przejazdu kolejowego, bez prawa wznoszenia w jego granicach obiektów trwałych;

d) budynki należy realizować w odległości 20 m od granicy obszaru kolejowego.; przy zagospodarowywaniu działek w sąsiedztwie obszaru kolejowego należy uwzględnić przepisy szczególne zawarte w Rozporządzeniu Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z 5 maja 1999 r (Dz.U. z 1999r nr 47 poz. 476) oraz Rozporządzeniu Ministra Ochrony Środowiska, Zasobów Naturalnych i Leśnictwa z dnia 13 maja 1998r w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku (Dz.U. z 1998r nr 66 poz. 436).

5. Dla terenu **B11 P/S/Ug, B12 P/S/Ug** ustala się :

5.1. Przeznaczenie podstawowe – przemysł, składy, magazyny, usługi gospodarcze, rzemiosło o zwiększonym stopniu uciążliwości, handel hurtowy, usługi dla rolnictwa, obsługa komunikacji.

5.2. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenów jak w kwartale A ust.5 pkt. 5.2.

6. Dla terenu **B13 ZP** ustala się :

6.1. Przeznaczenie podstawowe – zielen parkowa.

6.2. Zasady zagospodarowania terenu:

a) działkę po cmentarzu ewangelickim na którym ostatnie pochówki odbyły się przed 60-laty należy traktować jako zielen parkową osiedlową i miejsce kultowe, bez prawa wznoszenia obiektów, organizowania imprez rozrywkowych;

b) teren należy uporządkować, dając możliwość gminie wyznaniowej utrwalenia miejsca stosownym symbolem.

Kwartal C

1. Dla terenów **C1 MN, C2 MN, C6 MN, C7 MN, C8 MN, C9 MN, C10 MN** ustala się :

1.1. Przeznaczenie podstawowe - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna; przeznaczenie uzupełniające - usługi podstawowe.

1.2. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) istniejący zakład produkcji materiałów budowlanych na terenie C7 należy traktować jako tymczasowy; docelowo funkcja ta powinna znaleźć miejsce w granicach terenów przemysłowych, lub zakład powinien zmienić profil działalności na niekolidujący z funkcją mieszkaniową; zaleca się docelowo teren przeznaczyć pod zabudowę mieszkaniową;

b) budynki mieszkalne w zabudowie plombowej należy sytuować w linii zabudowy wyznaczonej przez sąsiadujące budynki trwałe w dobrym stanie technicznym, nie bliżej jednakże niż 6 m od linii rozgraniczającej pasa drogowego; w nowych pierzejach ulicznych należy budynki mieszkalne sytuować w ściśle określonej linii zabudowy odległej 6 m od istniejącej bądź planowej linii rozgraniczającej pasa drogowego.

2. Dla terenu **C3 U** ustala się :

2.1. Przeznaczenie podstawowe – usługi związane z sąsiadującym cmentarzem.

2.2. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) ustala się zachowanie istniejącego budynku z przeznaczeniem na kostnicę (zgodnie z pozwoleniem na budowę wydanym w 1988 r.). Dopuszcza się rozbudowę obiektu w kierunku północno-wschodnim. Wejścia do budynku należy wykonać od strony południowo-wschodniej (od strony kościoła).

b) wzdłuż granicy północno-wschodniej i północno-zachodniej należy wykonać pas zieleni izolacyjnej z drzew i krzewów w przewadze iglastych.

3. Dla terenu **C4 ZCm** ustala się :

3.1. Przeznaczenie podstawowe – cmentarz grzebalny ze strefą ochrony sanitarnej.

3.2. Zasady zagospodarowania terenu:

a) ustala się zachowanie istniejącego cmentarza ze wskazaniem jego powiększenia;

b) zgodnie z przepisami szczególnymi ustala się 50m strefę ochrony sanitarnej dla terenów wyposażonych w wodociąg, sąsiadujących bezpośrednio z miejscami przeznaczonymi na pochówki; w granicach tej strefy obowiązuje zakaz realizacji budynków mieszkalnych wraz z zakazem uprawiania w gruncie owoców i warzyw przeznaczonych do bezpośredniego spożycia;

c) zagospodarowanie docelowej działki cmentarza powinno nawiązywać do fragmentu istniejącego, uwzględniać istniejący układ komunikacyjny i elementy małej architektury; zawierać urządzenia infrastruktury technicznej związane z przeznaczeniem terenu;

d) w układzie jednostki osadniczej będzie to element o charakterze zieleni parkowej; kompozycja przestrzenna cmentarza powinna uwzględniać wymagania przepisów szczególnych;

e) minimum 10% powierzchni cmentarza należy przeznaczyć pod zieleni wysoką, wskazane jest stosowanie w kwaterach drzew iglastych;

f) na potrzeby całego kompleksu sakralnego (cmentarza, kościoła) należy wykonać parkingi -Ksp- wzdłuż drogi KUD (w strefie ochrony sanitarnej cmentarza).

Parking po zachodniej stronie ulicy, przylegający do zabudowy mieszkaniowej, może posiadać nawierzchnię trawiastą, i stanowić będzie rezerwę parkingową na potrzeby np. święta zmarłych.

g) na terenie parkingów przycmentarnych lub w miejscach dostępnych dla pojazdów transportowych należy wydzielić punkty gromadzenia odpadów (w postaci zasieków lub zbiorników przenośnych) w ilości niezbędnej dla właściwego funkcjonowania obiektu oraz przeciwdziałania zaśmiecaniu okolicznych terenów.

4. Dla terenu **C5 UK** ustala się :

4.1. Przeznaczenie podstawowe – obiekty kultu religijnego.

4.2. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) ustala się zachowanie istniejącego kompleksu sakralnego;

b) ewentualną rozbudowę kompleksu należy uzgodnić z Woj. Konserwatorem Zabytków;

c) jako rozwiązanie alternatywne, ustala się możliwość lokalizacji kostnicy dla cmentarza rzymsko-katolickiego na terenie przyległym od południowego-wschodu do kościoła (w sąsiedztwie planowanego parkingu); architektura tego obiektu powinna wówczas harmonizować z bryłą kościoła a dokumentację należy uzgodnić z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków;

d) na działce kościelnej należy wykonać parking dla stałej obsługi obiektu dostępny wyłącznie od ulicy KUD.

5. Dla terenu **C11 UO** ustala się :

5.1. Przeznaczenie podstawowe – usługi oświaty.

5.2. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) zachowuje się użytkowanie terenu zgodnie ze stanem istniejącym,

b) zaleca się wykonanie uzupełniającego wyjścia z terenu szkoły na planowaną ulicę dojazdową po północno-wschodniej stronie działki szkolnej.

6. Dla terenu **C12 S/Rz** ustala się :

6.1. Przeznaczenie podstawowe – składy, magazyny, rzemiosło.

6.2. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) ustala się zachowanie istniejących zakładów pod warunkiem ograniczenia ich uciążliwości do granic posiadanego terenu;

b) dopuszcza się zmianę profilu działalności zakładów pod warunkiem iż nie spowoduje to pogorszenia stanu środowiska a nowa funkcja obiektu nie będzie kolidowała z otaczającą zabudową mieszkaniową i usługami oświaty.

7. Dla terenu **C13 U/M, C14 U/M** ustala się :

7.1. Przeznaczenie podstawowe – usługi użyteczności publicznej; przeznaczenie uzupełniające – mieszkalnictwo.

7.2. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) w zagospodarowaniu terenu C14 należy uwzględnić przepisy szczególne związane z inwestowaniem w sąsiedztwie terenów kolejowych;

b) ochroną należy objąć istniejący zbiornik wodny na terenie C14, na obrzeżu wprowadzić zieleni ozdobną.

Kwartał D

1. Dla terenów **D1 MR/MN, D3MR/MN, D4 MR/MN** ustala się :

1.1. Przeznaczenie podstawowe : zabudowa zagrodowa i mieszkaniowa jednorodzinna.

1.2. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenów :

- a) nowe budynki mieszkalne należy sytuować w nieprzekraczalnej linii zabudowy odległej 6 m od planowanej linii rozgraniczającej pasa drogowego;
- b) gabaryty budynków mieszkalnych powinny nawiązywać do zabudowy sąsiadującej; zaleca się realizację budynków parterowych z dachami dwuspadowymi lub wielospadowymi krytymi dachówką;
- c) w zagrodach dopuszcza się realizację obiektów przetwórstwa rolno-spożywczego które podobnie jak budynki hodowlane należy sytuować tak aby nie kolidowały z funkcją mieszkaniową.

2. Dla terenów **D2 Up** ustala się :

2.1. Przeznaczenie podstawowe : usługi podstawowe.

3. Dla terenów **D5 MN/MR, D6 MN/MR**, ustala się :

3.1. Przeznaczenie podstawowe : zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i zagrodowa.

3.2. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenów :

- a) zachować należy istniejący charakter budynków mieszkalnych a przy realizacji nowych budynków należy nawiązywać gabarytami, detalem architektonicznym, nachyleniem połaci dachowych i pokryciem do budynków sąsiadujących;
- b) budynki mieszkalne sytuować należy w linii zabudowy wyznaczonej przez budynki istniejące, przy drodze KUL(KGw) w odległości 12 m od istniejącej linii rozgraniczającej pasa drogowego.

4. Dla terenów **D7 MN, D7aMN, D8 MN** ustala się :

4.1. Przeznaczenie podstawowe : zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.

4.2. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenów :

- a) w granicach terenu D8 ustala się zachowanie istniejących usług dla rolnictwa, dopuszcza się lokalizację usług nowych, pod warunkiem iż ich uciążliwość nie wykroczy poza granice działki budowlanej;
- b) budynki mieszkalne wzdłuż ulicy KUD należy sytuować w ściśle określonej linii zabudowy odległej 6 m od linii rozgraniczającej pasa drogowego, wzdłuż ulicy KUL(KGw) w nieprzekraczalnej linii zabudowy odległej 12 m od istniejącej linii rozgraniczającej pasa drogowego.

5. Dla terenu **D9 RPO** ustala się :

5.1. Przeznaczenie podstawowe : ośrodek produkcji zwierzęcej.

5.2. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu :

- a) ustala się zachowanie istniejącego obiektu do chwili wyeksploatowania,
- b) nie dopuszcza się rozbudowy obiektu, ani też zwiększania obsady zwierząt hodowlanych;
- c) w obiekcie należy zastosować takie urządzenia i taką technologię hodowli która pozwoli na ograniczenie uciążliwości obiektu do granic lokalizacji;
- d) w przypadku likwidacji hodowli dopuszcza się w obiekcie funkcje nieuciążliwe dla sąsiadującej zabudowy mieszkaniowej lub podział terenu na działki budowlane.

6. Dla terenu **D10 EG** ustala się :

6.1. Przeznaczenie podstawowe: urządzenia zaopatrzenia w gaz.

6.2. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

- a) ustala się użytkowanie terenu według stanu istniejącego - na potrzeby stacji redukcyjno – pomiarowej I⁰;

b) ustala się zachowanie strefy bezpieczeństwa wokół obiektu według przepisów szczególnych, w uzgodnieniu z PGNiG S.A. Regionalny Oddział Przesyłu w Warszawie, Rembelszczyna ul. J. Kazimierza 3, 05-126 Nieporęt.

Kwartal E

1. Dla terenu **E1 P/Ug/Rz** ustala się :

1.1. Przeznaczenie podstawowe : przemysł, usługi gospodarcze, rzemiosło o zwiększonym stopniu uciążliwości.

1.2. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu jak w kwartale A ust.5 pkt. 5.2.

a) nieprzekraczalna linia zabudowy wzdłuż drogi KULg – 8 m od planowanej linii rozgraniczającej pasa drogowego

2. Dla terenu **E2 MN, E3 MN/MR** ustala się :

2.1. Przeznaczenie podstawowe : zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i zagrodowa,

2.2. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) nieprzekraczalna linia zabudowy wzdłuż drogi KUL 8 m od planowanej linii rozgraniczającej pasa drogowego.

3. Dla terenu **E4 NO, E4a NO** ustala się :

3.1. Przeznaczenie podstawowe : urządzenia do odprowadzania i oczyszczania ścieków.

3.2. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) ustala się budowę oczyszczalni ścieków dla zespołu wsi Iłowo, Kraszewo, Narzym z punktem zlewnym dla ścieków dowożonych, ze zrzutem ścieków do rzeki Dwukolanki, według jednej z dwóch podanych alternatyw lokalizacyjnych; teren niewykorzystanej alternatywy lokalizacyjnej należy zalesić;

b) rozważyć należy możliwość odbioru ścieków ze wsi poza granicami opracowania;

c) dla planowanego obiektu należy dobrać taką technologię która pozwoli na ograniczenie ponadnormatywnego oddziaływania na środowisko do granic terenu przeznaczonego do zainwestowania, w przypadku konieczności ustalenia strefy ograniczonego użytkowania nie mogą znaleźć się w jej granicach budynki mieszkalne;

d) ścieki odprowadzane z oczyszczalni muszą odpowiadać normom określonym w przepisach szczególnych.

4. Dla terenów **E5 RPO/P/Ug, E6 RPO/P/Ug** ustala się :

4.1. Przeznaczenie podstawowe: ośrodki produkcji ogrodniczej i zwierzęcej, przemysł rolno-spożywczy, usługi gospodarcze.

4.2. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu jak dla terenów w kwartale A ust.5 pkt. 5.2.

a) w zagospodarowaniu terenu E5 należy uwzględnić przepisy szczególne związane z inwestowaniem w sąsiedztwie terenów kolejowych.

5. Dla terenów **E7 MN, E8 MN, E9 MN, E10 MN, E11 MN, E12 MN, E13 MN, E14 MN, E15 MN, E16 MN, E17 MN, E18 MN, E19 MN, E20 MN, E21 MN, E22 MN, E23 MN, E25 MN, E26 MN, E27 MN, E28 MN**, ustala się :

5.1. Przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, przeznaczenie uzupełniające – usługi podstawowe.

5.2. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenów :

a) na działkach plombowych budynki mieszkalne powinny nawiązywać gabarytami i formą architektoniczną do zabudowy sąsiadującej;

b) w zabudowie plombowej budynki mieszkalne należy realizować w linii zabudowy wyznaczonej przez istniejące budynki trwałe w dobrym stanie technicznym; w nowotworzonych pierzejach ustala się ściśle określoną linię zabudowy wzdłuż ulic KUD i KUW odległą 6 m od planowanej linii rozgraniczającej pasa drogowego;

c) w granicach terenów dopuszcza się realizację usług podstawowych w formie wbudowanej lub na działkach wydzielonych; usługi należy koncentrować wzdłuż ul. Leśnej;

d) podział geodezyjny terenu na działki budowlane w granicach E8, E9, E10, E13 (w części) należy poprzedzić opracowaniem koncepcji zagospodarowania, wskazującej zasady podziału terenów na działki budowlane oraz pasy drogowe, z uwzględnieniem ustaleń realizacyjnych planu miejscowego;

e) w zagospodarowaniu terenu C14 należy uwzględnić przepisy szczególne związane z inwestowaniem w sąsiedztwie terenów kolejowych.

6. Dla terenu **E24 P/Rz** ustala się :

6.1. Przeznaczenie podstawowe : przemysł i rzemiosło nieuciążliwe.

6.2. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu :

- a) ustala się zachowanie istniejących warsztatów po szkole zawodowej z możliwością ich restrukturyzacji;
- b) dopuszcza się zmianę sposobu użytkowania obiektu pod warunkiem iż nie pogorszy to stanu środowiska ani też nie spowoduje kolizji z otaczającą zabudową mieszkaniową;
- c) ewentualne ponadnormatywne oddziaływanie obiektu musi zamykać się w granicach terenu do którego nowy użytkownik posiadać będzie tytuł prawny.

7. Dla terenu **E24a UO** ustala się :

7.1. Przeznaczenie podstawowe : usługi oświaty.

7.2. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

- a) ustala się zachowanie istniejących obiektów oświatowych (w budowie).

8. Dla terenu **29 US** ustala się:

8.1. Przeznaczenie podstawowe: usługi sportu; przeznaczenie uzupełniające - urządzenia i obiekty związane z obsługą funkcji sportu.

8.2. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu :

- a) w zabudowie i zagospodarowaniu terenów należy uwzględnić przepisy szczególne związane z inwestowaniem w sąsiedztwie terenów kolejowych;
- b) dla potrzeb funkcjonowania obiektu należy zabezpieczyć niezbędną ilość miejsc parkingowych w granicach terenu do którego inwestor posiada tytuł prawny.

9. Dla terenu **E30 MN/Rz** ustala się :

9.1. Przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna; przeznaczenie uzupełniające – rzemiosło nieuciążliwe.

9.2. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

- a) budynki mieszkalne należy sytuować w ściśle określonej linii zabudowy odległej 6 m od planowanej linii rozgraniczającej pasa drogowego;
- b) w zagospodarowaniu terenu należy uwzględnić przepisy szczególne związane z inwestowaniem w sąsiedztwie terenów kolejowych.

10. Dla terenu **E31 MW, E32 MW** ustala się :

10.1. Przeznaczenie podstawowe : zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna.

10.2. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

- a) ustala się zachowanie istniejącej zabudowy, z warunkiem dokonania remontów, modernizacji, podniesienia standardów użytkowych mieszkań;
- b) budynki mieszkalne realizowane w wolnych terenach plombowych powinny gabarytami, wyrazem architektonicznym – detalem, fakturą ścian, pokryć dachowych, nawiązywać do zabudowy istniejącej;
- c) w zagospodarowaniu terenu należy uwzględnić przepisy szczególne związane z inwestowaniem w sąsiedztwie terenów kolejowych.

Kwartal F

1. Dla terenu **F1 MN, F2 MN, F3 MN, F5, MN, F6 MN, F7 MN, F8 MN, F9 MN** ustala się :

1.1. Przeznaczenie podstawowe : zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna; przeznaczenie uzupełniające – usługi podstawowe.

1.2. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) podział geodezyjny terenu na działki budowlane w granicach F7 należy poprzedzić opracowaniem koncepcji zagospodarowania, wskazującej zasady podziału terenów na działki budowlane oraz pasy drogowe, z uwzględnieniem ustaleń realizacyjnych planu miejscowego;

b) zabudowa terenów F1, F3, F5 w granicach strefy ograniczonego użytkowania wokół istniejącej oczyszczalni ścieków może nastąpić po zlikwidowaniu ponadnormatywnego oddziaływania oczyszczalni do granic lokalizacji; obecnie teren ten może być użytkowany wyłącznie rolniczo.

2. Dla terenu **F10 UO** ustala się :

2.1. Przeznaczenie podstawowe : usługi oświaty.

2.2. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) ustala się objęcie ochroną istniejącego budynku wraz z fragmentem zieleni parkowej - ZP,

b) ponieważ obiekt wpisany jest do rejestru zabytków nr rej. 248/80 z 22.06.1980 r. zasady jego użytkowania wynikają z przepisów szczególnych dotyczących obiektów zabytkowych;

c) wszelkie prace budowlane prowadzone w obiekcie i jego otoczeniu należy uzgadniać z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków;

d) dopuszcza się zmianę funkcji obiektu pod warunkiem iż nie wpłynie to na jego wygląd.

3. Dla terenu **F11 MW, F12 MW, F13 MW, F14 MW F15 MW** ustala się :

3.1. Przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna; przeznaczenie uzupełniające – usługi użyteczności publicznej.

3.2. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu jak w kwartale E ust.8 pkt. 8.2.

a) zaleca się przeznaczenie budynków użytkowanych obecnie na potrzeby szkolne na cele mieszkaniowe lub socjalne.

4. Dla terenu **F16 UZ** ustala się :

4.1. Przeznaczenie podstawowe : usługi zdrowia.

4.2. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu według stanu istniejącego.

5. Dla terenu **F17 P/Rz/Ks** ustala się :

5.1. Przeznaczenie podstawowe : przemysł, rzemiosło, obsługa komunikacji.

5.2. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu jak w kwartale A ust. 5 pkt. 5.2.

a) istniejące na terenie resztki parowozowni uznanej za zabytek techniki - samotny komin - należy wkomponować w obiekt który powstanie w tym miejscu.

6. Dla terenu **F18 Kk/Ks/Ug** ustala się :

6.1. Przeznaczenie podstawowe: zaplecze techniczne kolei, przeznaczenie uzupełniające: usługi gospodarcze z obiektami obsługi komunikacji.

6.2. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu :

a) ustala się możliwość realizacji w porozumieniu z właścicielem terenu - PKP - obiektów związanych z obsługą komunikacji samochodowej np. stacji paliw oraz innych obiektów gospodarczych;

b) teren wymaga uporządkowania i wykorzystania na cele nie kolidujące z sąsiedztwem linii kolejowej.

§ 5. Szczegółowe zasady zabudowy i zagospodarowania obszaru wsi Narzym

1. Dla terenów **1MR/MN, 2MR/MN, 3MR/MN, 4MR/MN, 5MR/MN, 7MR/MN, 8MR/MN, 9MR/MN, 13MR/MN** ustala się :

1.1. Przeznaczenie podstawowe – zabudowa zagrodowa i mieszkaniowa jednorodzinna.

1.2. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenów:

- a) w istniejących zagrodach, tam gdzie pozwala na to powierzchnia, dopuszcza się obiekty przetwórstwa rolno-spożywczego oraz przechowalnictwa, z warunkiem ograniczenia ich ewentualnego ponadnormatywnego oddziaływania do granic zagrody;
- b) funkcje gospodarcze i hodowlane w zagrodach nie mogą kolidować z zabudową mieszkaniową własną i sąsiadów;
- c) budynki mieszkalne wzdłuż ulicy KUGp należy sytuować w nieprzekraczalnej linii zabudowy - w odległości 8 m od planowanej linii rozgraniczającej pasa drogowego; wzdłuż ulic KUD i KUL w ściśle określonej linii zabudowy odległej 6m od linii rozgraniczającej pasa drogowego;
- d) w zabudowie plombowej budynki należy realizować w linii zabudowy wyznaczonej przez budynek trwałe w dobrym stanie technicznym, nie bliżej jednakże niż 4 m od pasa drogowego;
- e) ustala się zachowanie istniejących obiektów usługowych; dopuszcza się w granicach terenów usługi podstawowe wbudowane lub na działkach wydzielonych; usługi mieszczące się w prowizorycznych kioskach powinny znaleźć miejsce w obiektach trwałych;
- f) ustala się że zagrody po likwidowanych gospodarstwach rolnych przekształcane będą w zabudowę mieszkaniową jednorodzinną lub letnie domy mieszkalne;
- g) istniejąca zabudowa mieszkaniowa w zagrodach lub w zabudowie jednorodzinnej powinna wzbogacać się o funkcje związane z agroturystyką;
- h) podział geodezyjny terenu na działki budowlane w granicach 8MN, 9MN należy poprzedzić opracowaniem koncepcji zagospodarowania, wskazującej zasady podziału terenów na działki budowlane oraz pasy drogowe, z uwzględnieniem ustaleń realizacyjnych planu miejscowego.

2. Dla terenów **6MN, 12MN, 12aMN, 15MN, 17MN, 22MN, 23MN** ustala się :

2.1. Przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.

2.2. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenów:

- a) w zabudowie plombowej budynki mieszkalne powinny nawiązywać gabarytami i formą architektoniczną do zabudowy sąsiadującej;
- b) w granicach terenów dopuszcza się usługi podstawowe wbudowane lub na działkach wydzielonych;
- c) podział geodezyjny terenu na działki budowlane w granicach 6MN, 22MN, należy poprzedzić opracowaniem koncepcji zagospodarowania, wskazującej zasady podziału terenów na działki budowlane oraz pasy drogowe, z uwzględnieniem ustaleń realizacyjnych planu miejscowego;
- d) na terenie 17MN i 23 MN zaleca się realizację obiektów pensjonatowych;
- e) na terenie 12MN i 12aMN może powstać wyłącznie jeden rząd działek przyległych do istniejących ulic KUD; działki nie mogą być głębsze niż 20-30m. Ścieki z tych posesji należy odprowadzić do kanalizacji sanitarnej. Do czasu budowy sieci dopuszcza się tymczasowe gromadzenie ścieków w zbiornikach szczelnych bezodpływowych pod warunkiem rygorystycznego wymogu ich szczelności;
- f) istniejące oczko wodne na terenie 22MN należy włączyć w jego zagospodarowanie – oczyścić, uporządkować, uzupełnić zielenią nadbrzeżną.

3. Dla terenu **10Up** ustala się :

3.1. Przeznaczenie podstawowe – usługi podstawowe.

3.2. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenów:

- a) ustala się zachowanie istniejących obiektów usługowych ze wskazaniem remontów, wymiany obiektów prowizorycznych na stałe;
- b) obiekty przebudowywane należy odsunąć od pasa drogowego tak aby utworzyć miejsca parkingowe dla pojazdów.

4. Dla terenu **11UK** ustala się :

4.1. Przeznaczenie podstawowe – obiekt kultu religijnego.

4.2. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenów:

a) kościół parafialny p.w.św. Jana Chrzciciela wraz z cmentarzem przykościelnym wpisany został do rejestru zabytków (nr rej. 183/78-703/67 z 30.10.1967r.), dlatego też zasady jego użytkowania wynikają z przepisów szczególnych dotyczących obiektów zabytkowych;

a) wszelkie prace budowlane prowadzone w obiekcie i jego otoczeniu należy uzgadniać z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.

5. Dla terenu **11aUI** ustala się:

5.1. Przeznaczenie podstawowe: usługi kultu religijnego.

5.2. Zasady zagospodarowania terenu ustala się zgodnie ze stanem istniejącym. Przyjmuje się zachowanie istniejącej kostnicy.

6. Dla terenu **14 MW** ustala się :

6.1. Przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna.

6.2. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu zgodnie ze stanem istniejącym.

7. Dla terenu **16ZD** ustala się :

7.1. Przeznaczenie podstawowe – ogrody działkowe.

7.2. Zasady zagospodarowania terenu zgodnie ze stanem istniejącym.

8. Dla terenu **18P/Ug/Rz** ustala się :

8.1. Przeznaczenie podstawowe – przemysł, usługi gospodarcze, rzemiosło.

8.2. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) działalność prowadzona w zakładach musi gwarantować ochronę wszystkich elementów środowiska, a więc:

- ochronę wód podziemnych i powierzchniowych poprzez właściwe rozwiązanie gospodarki ściekami sanitarnymi, przemysłowymi i wodami opadowymi;
- ścieki technologiczne po oczyszczeniu z zanieczyszczeń przemysłowych takich jak metale ciężkie, cyjanki, fenole, tłuszcze, nadmierne ilości zawiesin itp. należy odprowadzić do kanalizacji sanitarnej,
- ścieki deszczowe z powierzchni utwardzonych, do czasu budowy kanalizacji deszczowej, po oczyszczeniu, należy zagospodarować w granicach działki do której inwestor posiada tytuł prawny;
- właściwe zagospodarowanie odpadów stałych komunalnych i przemysłowych,
- oszczędne korzystanie z zasobów wody,
- ograniczenie ponadnormatywnego wpływu na powietrze do granic terenu dla którego jednostka posiada tytuł prawny,
- stosowanie nowoczesnych technologii przyjaznych środowisku;

b) przed przystąpieniem do projektowania obiektów należy dokonać wstępnego rozpoznania geologicznego terenu przeznaczonego do zabudowy (Rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z 24 września 1998r. w sprawie ustalania geotechnicznych warunków posadawiania obiektu budowlanego Dz.U. z 1998 r nr 126 poz. 839);

c) budynki należy realizować w odległości 20 m od granicy obszaru kolejowego. Przy zagospodarowywaniu działek w sąsiedztwie obszaru kolejowego należy uwzględnić przepisy szczególne zawarte w Rozporządzeniu Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z 5 maja 1999 r (Dz.U. z 1999r nr 47 poz. 476) oraz Rozporządzeniu Ministra Ochrony Środowiska, Zasobów Naturalnych i Leśnictwa z dnia 13 maja 1998r w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku (Dz.U. z 1998r nr 66 poz. 436);

d) w granicach terenów dopuszcza się funkcję mieszkaniową dla właściciela obiektu w postaci mieszkania wydzielonego z obiektu lub wolnostojącego budynku mieszkalnego;

e) dla obsługi planowanych obiektów należy przewidzieć niezbędną ilość miejsc parkingowych w granicach ich lokalizacji.

9. Dla terenu **19ZP/Cm** ustala się :

9.1. Przeznaczenie podstawowe – zieleń parkowa.

9.2. Zasady zagospodarowania terenu:

a) teren dawnego cmentarza na którym ostatnie pochówki odbyły się przed 60-laty należy traktować jako zieleni parkową osiedlową i miejsce kultowe, bez prawa wznoszenia obiektów, organizowania imprez rozrywkowych;

b) teren należy uporządkować, dając możliwość gminie wyznaniowej utrwalenia miejsca stosownym symbolem.

10. Dla terenu **20UO** ustala się :

10.1. Przeznaczenie podstawowe – usługi oświaty.

10.2. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu zgodnie ze stanem istniejącym.

11. Dla terenu **21UZ** ustala się :

11.1. Przeznaczenie podstawowe – usługi zdrowia.

11.2. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu zgodnie ze stanem istniejącym.

12. Dla terenu **24Zcm** ustala się :

12.1. Przeznaczenie podstawowe – cmentarz grzebalny wraz z obiektami i urządzeniami związanymi z jego obsługą.

12.2. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu :

a) teren cmentarza należy zagospodarować jako element architektury krajobrazu o charakterze zieleni parkowej z obiektami budowlanymi (np.: dom przedpogrzebowy), obiektami małej architektury i infrastruktury technicznej związanymi z przeznaczeniem terenu; kompozycja przestrzenna cmentarza powinna uwzględniać wymagania przepisów szczególnych;

b) minimum 10% powierzchni cmentarza należy przeznaczyć pod zieleni wysoką, wskazane jest stosowanie w kwaterach drzew iglastych;

c) zgodnie z przepisami szczególnymi ustala się 50m strefę ochrony sanitarnej dla terenów wyposażonych w wodociąg, sąsiadujących bezpośrednio z miejscami przeznaczonymi na pochówki; w granicach tej strefy obowiązuje zakaz realizacji budynków mieszkalnych wraz z zakazem uprawiania owoców i warzyw przeznaczonych do bezpośredniego spożycia;

d) w sąsiedztwie cmentarza należy wykonać parking o nawierzchni utwardzonej oraz zabezpieczyć miejsce na parking o nawierzchni trawiastej wykorzystywany w czasie świąt zmarłych;

e) na terenie parkingów przycmentarnych lub w miejscach dostępnych dla pojazdów transportowych należy wydzielić punkty gromadzenia odpadów (w postaci zasieków lub zbiorników przenośnych) w ilości niezbędnej dla właściwego funkcjonowania obiektu oraz przeciwdziałania zaśmiecaniu okolicznych terenów.

13. Dla terenu **25ZP** ustala się :

13.1. Przeznaczenie podstawowe - kompleks pałacowo parkowy.

13.2. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu :

a) obiekt objęty ścisłą ochroną konserwatorską, a więc wszelkie działania w jego obrębie powinny być prowadzone pod nadzorem Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków;

b) położenie obiektu i dość dobre zachowanie predysponują go do wykorzystania dla funkcji turystycznej; zabytkowe obiekty gospodarcze i hodowlane po odpowiedniej adaptacji mogą przejąć nowe funkcje związane z agroturystyką (np. stadnina koni z wczasami w siodle).

14. Dla terenu **26RPO** ustala się :

14.1. Przeznaczenie podstawowe – ośrodek hodowlany.

14.2. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu :

a) obiekty gospodarcze i hodowlane – obora murowana, dawna stajnia, stodoła – uznane za zabytkowe, powinny być poddane remontowi i w miarę możliwości przejąć funkcje uzupełniające dla rolnictwa – agroturystyczne.

15. Dla terenu **27RPU, 28RPU** ustala się :

15.1. Przeznaczenie podstawowe – usługi dla rolnictwa.

15.2. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu :

a) dopuszcza się restrukturyzację obiektów pod warunkiem że nie spowoduje to pogorszenia stanu środowiska, ani nie będzie kolidowało z sąsiadującą zabudową mieszkaniową.

16. Dla terenu **29WZ** ustala się :

16.1. Przeznaczenie podstawowe – urządzenia zaopatrzenia w wodę .

16.2. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu :

a) ustala się strefę zewnętrzną ochrony pośredniej ujęcia wód głębinowych 29WZ; w granicach strefy przeznaczenie terenów przyjmuje się zgodnie z ustaleniami przedmiotowej Uchwały, wprowadza się natomiast ograniczenia w ich użytkowaniu wynikające z decyzji wodno-prawnej nr OSL.I.6210.23-1/95 z 18.04.1995r. :

- zakaz lokalizacji składowisk produktów toksycznych, nawozów sztucznych, środków ochrony roślin, produktów naftowych,
- zakaz odprowadzanie ścieków do wód powierzchniowych lub do ziemi,
- zakaz wykonywania kanalizacji dla produktów toksycznych,
- zakaz lokalizacji zakładów branży chemicznej,
- zakaz rolniczego wykorzystywania ścieków,

b) w przypadku 100% pokrycia zapotrzebowania wody ze studni nr 3 ustala się strefę zewnętrzną ochrony pośredniej II z analogicznymi jak w strefie I zasadami zagospodarowania.

17. **Teren A-1** stanowisko archeologiczne.

Grodzisko - obiekt o własnej formie terenowej. Wprowadza się zakaz jakiegokolwiek zainwestowania.

Wyznacza się dla obiektu strefę ochronną w granicach której wszelkie prace ziemne związane z realizacją inwestycji należy prowadzić pod nadzorem archeologicznym. W przypadku stwierdzenia warstwy kulturowej należy przeprowadzić badania ratownicze na koszt inwestora.

Teren A-2 stanowisko archeologiczne

W promieniu 100 m wokół kościoła rzymsko-katolickiego wszelkie prace ziemne związane z realizacją inwestycji należy poprzedzić ratowniczymi badaniami archeologicznymi.

Tereny A-3, A-4 stanowiska archeologiczne

Wszelkie prace ziemne na wskazanym terenie związane z realizacją inwestycji należy prowadzić pod nadzorem archeologicznym. W przypadku stwierdzenia warstwy kulturowej należy przeprowadzić badania ratownicze na koszt inwestora.

18. Ustala się obszar ochrony ekologicznej i widokowej oznaczony na rysunku Planu obejmujący otoczenie parku z systemem stawów rybnych, wykraczający poza granice opracowania. W obszarze tym nie należy prowadzić działań których skutkiem mogłyby być przekształcenia środowiska, zmiany naturalnych form geologicznych, zmiany architektury krajobrazu.

19. Ustala się przybliżone granice obszaru obserwacji archeologicznej oznaczonego na rysunku Planu w obrębie którego należy powiadamiać WKZ o przypadkowych znaleziskach. Nikt w granicach obszaru nie ma prawa prowadzić wykopalsk bez upoważnienia WKZ. Postępowanie w przypadku znalezisk należy prowadzić zgodnie z przepisami szczególnymi.

Rozdział IV

Skutki prawne planu

§ 7. Ustala się dla terenów które w wyniku przedmiotowego Planu uzyskały zmianę przeznaczenia na cele nierolnicze opłaty od wzrostu wartości nieruchomości:

- 1) dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną – 15%,
- 2) dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową z usługami towarzyszącymi – 30%,
- 3) dla terenów przemysłu, składów i usług z towarzyszącą funkcją mieszkaniową – 30%
- 4) dla terenów przeznaczonych pod urządzenia i inwestycje publiczne oraz zalesienia – 0%

Rozdział V

Przepisy przejściowe i końcowe

§ 8. 1. Stosownie do Ustawy z 3 lutego 1995r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz.U. z 1995r nr 16 poz. 78 z późniejszymi zmianami) dokonuje się zmiany przeznaczenia gruntów rolnych kl.V i VI oraz kl.IV w zwartych kompleksach nie przekraczających 1 ha powierzchni, na cele nierolnicze zgodnie z rysunkiem Planu. Zmiany przeznaczenia gruntów rolnych kl.IV w kompleksach ponad 1 ha i kl. III w kompleksach ponad 0,5 ha dokonuje się w oparciu o zgodę Wojewody Warmińsko-Mazurskiego i Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi.

2. Do spraw z zakresu zagospodarowania przestrzennego wszczętych przed dniem wejścia w życie Planu, a nie zakończonych decyzją ostateczną, stosuje się ustalenia niniejszego Planu.

3. Na obszarach wsi Iłowo, Kraszewo, Narzym w granicach objętych niniejszym planem, z dniem uprawomocnienia się przedmiotowej Uchwały, tracą moc miejscowe plany ogólne i szczegółowe sporządzone na tym obszarze, których ustalenia zawarto w przedmiotowej Uchwale.

4. Wykonanie niniejszej Uchwały powierza się Wójtowi Gminy w Iłowie-Osadzie.
Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty ogłoszenia jej w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko-Mazurskiego.

Przewodniczący Rady Gminy
Jan Sikorski

