

**WÓJT
GMINY
IŁAWA**

**ZMIANA
MIEJSCOWEGO
PLANU
ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO**

SZYMBARK

IŁAWA - 2003r.

INTEGRALNĄ CZĘŚĆ PLANU STANOWIĄ:

- **UCHWAŁA Nr XIII/109/03**

Rady Gminy Iława z dnia 3 grudnia 2003r.

z dnia 3 grudnia 2003r. ogłoszona w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko-Mazurskiego Nr 22 poz. 313 z dnia 20 lutego 2004r

- **RYSUNEK PLANU** w skali 1 : 2000, stanowiący załącznik do Uchwały.

SPORZĄDZAJĄCY:

WÓJT GMINY IŁAWA

WYKONAWCA :

PRACOWNIA PROJEKTOWA „AMBIT” s.c.

87-100 Toruń, ul. Chrobrego 85 tel. 651-91-86

Główny projektant: mgr inż. arch. Bogdan Fryndt

/ Członek Północnej Okręgowej Izby Urbanistów nr G-096/2002 /

Uchwała Nr XIII/109/03
Rady Gminy Ława
z dnia 3 grudnia 2003 r.

w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Szymbark.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001r. Nr 142, poz. 1591, Dz. U. z 2002r. Nr 23, poz. 220, Nr 62 poz. 558, Nr 113 poz. 984 i Nr 214 poz. 1806) w związku z art. 85 ust 2 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80 poz. 717) i art. 26 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 1999r. Nr 15, poz. 139, Nr 41, poz. 412 i Nr 111, poz. 1279, z 2000r. Nr 12, poz. 136, Nr 109, poz. 1157 i Nr 120, poz. 1268, z 2001r. Nr 5, poz. 42, Nr 5, poz. 124, Nr 100, poz. 1085, Nr 115, poz. 1229 i Nr 154, poz. 1804 oraz z 2002r. Nr 25, poz. 253, Nr 113, poz. 984 i Nr 130, poz. 1112), uchwała się co następuje:

Rozdział 1
Przepisy ogólne.

§ 1. 1. Uchwała się zmianę miejscowego plan zagospodarowania przestrzennego gminy Ława, na obszarze wsi Szymbark, zwaną dalej planem.

2. Plan o którym mowa w ust. 1, oznaczono na rysunku zmiany planu w skali 1:2000, zwany dalej rysunkiem planu, który stanowi załącznik do uchwały.

§ 2. Przedmiotem ustaleń planu są:

- 1) teren usług kultury, oznaczony na rysunku planu symbolem UK,
- 2) teren usług gastronomii, oznaczony na rysunku planu symbolem UG,
- 3) teren usług handlu, oznaczony na rysunku planu symbolem UH,
- 4) tereny usług komercyjnych, oznaczone na rysunku planu symbolami U 1 ÷ 2,
- 5) teren usług sportu, oznaczony na rysunku planu symbolem US 1 ÷ 2,
- 6) teren usług turystyki, oznaczony na rysunku planu symbolem UT,
- 7) tereny mieszkalno-usługowe, oznaczone na rysunku planu symbolami MU 1 ÷ 4,
- 8) teren usługowo-mieszkaniowy, oznaczony na rysunku planu symbolem UM,
- 9) tereny mieszkalno-pensjonatowe, oznaczone na rysunku planu symbolami MP 1 ÷ 2,
- 10) teren mieszkalnictwa, oznaczony na rysunku planu symbolem M,
- 11) tereny lasów, oznaczone na rysunku planu symbolami RL 1 ÷ 5 ,
- 12) tereny zieleni rekreacyjnej, oznaczone na rysunku planu symbolami ZR 1 ÷ 11,
- 13) tereny łąk i pastwisk, oznaczone na rysunku planu symbolami RZ 1 ÷ 3,
- 14) teren wód powierzchniowych, oznaczony na rysunku planu symbolem W,
- 15) tereny komunikacji drogowej, oznaczone na rysunku planu symbolami K 1 ÷ 11,
- 16) tereny komunikacji pieszej, oznaczone na rysunku planu symbolami Kx 1 ÷ 6,
- 17) linie rozgraniczające tereny o różnym i jednakowym przeznaczeniu,
- 18) lokalne warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów,
- 19) zasady ochrony i kształtowania wartości środowiska przyrodniczego i kulturowego,
- 20) tereny do realizacji celów publicznych,
- 21) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej,
- 22) tymczasowe sposoby zagospodarowania i użytkowania terenu.

§ 3. Celem regulacji zawartych w ustaleniach planu jest:

- 1) ochrona i odtworzenie historycznego, zespołu zabytkowego wieloprzestrzennego założenia krajobrazowego, w granicach założenia,
- 2) stworzenie prawidłowych warunków funkcjonalno-przestrzennych dla rozwoju osadnictwa wsi Szymbark,
- 3) zabezpieczenie interesów ponadlokalnych w zakresie: modernizacji drogi wojewódzkiej nr 521, drogi powiatowej nr 26227, usług turystycznych i sportu.

§ 4. Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) terenie - należy przez to rozumieć obszar o określonej funkcji, wyznaczony na planie liniami rozgraniczającymi i oznaczony odpowiednim symbolem przeznaczenia terenu,
- 2) przeznaczeniu podstawowym - należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które winno przeważać na danym terenie określonym liniami rozgraniczającymi,
- 3) przeznaczeniu dopuszczalnym - należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia inne niż podstawowe, uzupełniające lub wzbogacające przeznaczenie podstawowe,
- 4) usługach nieuciążliwych - należy przez to rozumieć stany nieutrudniające życie lub niedokuczliwe dla środowiska, których ewentualna uciążliwość winna zamykać się w obrębie własnej działki,
- 5) usługach podstawowych - należy przez to rozumieć zakres niezbędnych usług dla mieszkańców wsi m.in. handel, gastronomia, administracja, łączność, kultura, zdrowie, oświata, itp.,
- 6) usługach komercyjnych - należy przez to rozumieć zakres usług inny niż usługi podstawowe i ponadpodstawowe dla ludności,
- 7) cele publiczne - należy przez to rozumieć inwestycje i tereny służące ogółowi mieszkańców, za których zapewnienie odpowiedzialny jest samorząd lokalny m.in. drogi, ciągi piesze, zieleń, usługi podstawowe, infrastruktura techniczna itp./,
- 8) dostępności ogólnej - należy przez to rozumieć nieograniczony i swobodny dostęp do terenu, m.in. zakaz budowy ogrodzeń,
- 9) dachach wysokich - należy przez to rozumieć formę zabudowy budynkiem z poddaszem i dachem dwuspadowym (z ewentualnymi naczółkami) o nachyleniu połaci dachowych 35° - 45°, z wykluczeniem dachów o asymetrycznych lub mijających się połaciach,
- 10) zieleni - należy przez to rozumieć różnorodne elementy zieleni i małej architektury, służące do celów rekreacyjnych,
- 11) powierzchni aktywnej przyrodniczo - należy przez to rozumieć niezabudowaną i nieutwardzoną powierzchnię terenu, pokrytą roślinnością, stanowiącą powierzchnię ekologicznie czynną,
- 12) nieprzekraczalnej linii zabudowy - dotyczy ona głównej bryły obiektów, z wyłączeniem ryzalitów, balkonów, wykuszy, podcieni, krużganków i garaży,
- 13) przepisach obowiązujących i odrębnych - należy przez to rozumieć przepisy ustawy wraz z aktami wykonawczymi.

§ 5. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granice obszaru uchwalenia planu,
- 2) przeznaczenie terenów,
- 3) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu ściśle określone i orientacyjne,
- 4) linie rozgraniczające tereny o jednakowym przeznaczeniu ściśle określone,
- 5) linie zabudowy: obowiązujące i nieprzekraczalne,
- 6) stanowiska archeologiczne,
- 7) układy alejowe zabytkowe,
- 8) strefa „W” ochrony konserwatorskiej archeologicznej,
- 9) strefa „A” pełnej ochrony konserwatorskiej historycznej struktury przestrzennej,
- 10) strefa „B” ochrony konserwatorskiej historycznej struktury przestrzennej,
- 11) strefa „K” ochrony konserwatorskiej krajobrazu kulturowego,
- 12) strefa „E” ochrony konserwatorskiej ekspozycji,
- 13) historyczne założenie przestrzenne obronne,
- 14) historyczne założenie przestrzenne osadnicze wiejskie,
- 15) historyczne założenie przestrzenne park krajobrazowy,
- 16) historyczny obiekt obronny i rezydencjonalny,
- 17) dominanta architektoniczno-przestrzenna w krajobrazie,
- 18) historyczna zabudowa wiejska,
- 19) obiekty zabytkowe wg rejestru zabytków,
- 20) obiekty w ewidencji konserwatorskiej,
- 21) obiekty dysharmonizujące wartości kulturowe,
- 22) obiekty do likwidacji,
- 23) główne ciągi piesze,
- 24) osie i punkty widokowe,
- 25) rejony odbioru ekspozycji krajobrazowej,
- 26) zieleń wysoka stanowiąca oprawę kompozycji krajobrazu kulturowego,
- 27) obszar ograniczonego użytkowania,
- 28) granica rolno-leśna,
- 29) wymiarowanie elementów zagospodarowania terenu.

§ 6. 1. Uwarunkowania ogólne zagospodarowania terenu dotyczące całego obszaru objętego planem, w zakresie ochrony i kształtowania środowiska przyrodniczego:

- 1) wieś Szymbark znajduje się w Obszarze Otuliny Parku Krajobrazowego Pojezierza Iławskiego, gdzie obowiązują ograniczenia zawarte w Rozp. Nr 120 Wojewody Olsztyńskiego i Wojewody Elbląskiego z dnia 17 maja 1993r. w sprawie utworzenia Parku Krajobrazowego Pojezierza Iławskiego /Dz. Urz. Województwa Olsztyńskiego Nr 19 z 24 maja 1993r. poz. 223/, oraz Rozp. Nr 1 Wojewody Olsztyńskiego i Wojewody Elbląskiego z dnia 10 stycznia 1997r. w sprawie zatwierdzenia Planu Ochrony Parku Krajobrazowego Pojezierza Iławskiego /Dz. Urz. Województwa Olsztyńskiego Nr 4 z dnia 24 stycznia 1997r./,
- 2) elementy przyrodnicze stanowią istotny element historycznego założenia krajobrazowego, podlegają ochronie konserwatorskiej,
- 3) obowiązuje ochrona konserwatorska założenia parkowego, związanego z założeniem zabytkowym,
- 4) aleje zabytkowe wzdłuż ciągu istniejących dróg podlegają ochronie konserwatorskiej,
- 5) istniejące zadrzewienia śródpolne podlegają ochronie konserwatorskiej,
- 6) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko przyrodnicze,
- 7) ochrona zasobów wód podziemnych i powierzchniowych.

2. Uwarunkowania ogólne zagospodarowania terenu dotyczące całego obszaru objętego planem, w zakresie ochrony i kształtowania środowiska kulturowego:
- 1) ochrona wartości kulturowych i krajobrazowych wsi Szymbark polega na zachowaniu, wyeksponowaniu oraz harmonijnej adaptacji struktur i elementów historycznych w dalszym procesie rozwoju przestrzennego wsi. Elementem dominującym w istniejącej i projektowanej strukturze przestrzennej wsi Szymbark jest zespół zabytkowego wielkoprzestrzennego założenia krajobrazowego jakim jest zabytkowy zamek gotycki wraz z parkiem i folwarkiem.
 - 2) Strefa „W” – ochrony konserwatorskiej archeologicznej, obejmuje tereny o rozpoznanej zawartości relikwów archeologicznych podlegających ochronie konserwatorskiej.
 - 3) Na obszarze strefy obowiązuje zakaz wszelkiej działalności budowlanej, nie związanej bezpośrednio z rewaloryzacją tych terenów. Dopuszcza się ograniczone działania polegające na konserwacji zachowanych fragmentów zabytkowych, ich ekspozycji w terenie, względnie zaznaczenie śladów (trwałych ruin).
 - 4) Strefa „A” – pełnej ochrony konserwatorskiej historycznej struktury przestrzennej, o wartościach kulturowych. Obejmuje obszar na którym elementy historycznego układu przestrzennego wsi Szymbark, tzn. rozplanowanie, zabudowa oraz integralnie związane z nimi teren i krajobraz zachowały się w takim stopniu, że obszar na którym w/w elementy tworzą wyraźnie wyodrębniający układ przestrzenny o wartościach zabytkowych. Działania konserwatorskie winny zmierzać do możliwie najpełniejszej rewaloryzacji historycznego układu przestrzennego.
 - 5) Strefa „B” – ochrony konserwatorskiej historycznej struktury przestrzennej o wartości kulturowej, położonych poza strefą „A”. Pełni funkcję strefy pośredniej pomiędzy zabytkowym obszarem strefy „A”, a obszarami współczesnej zabudowy i użytkowania terenu.
 - 6) Strefa „K” – ochrony konserwatorskiej krajobrazu kulturowego, która obejmuje tereny naturalnego i komponowanego krajobrazu integralnie związanego z zespołem historycznym i współtworzącego kompozycję przestrzenną o wysokich walorach kulturowych krajobrazu.
 - 7) Granice strefy wyznaczają tereny mające bezpośredni związek widokowy z zespołem zabytkowym. Działania konserwatorskie to restauracja zabytkowych elementów krajobrazu urządzonego, lub jego odtworzenie, konserwacji krajobrazu naturalnego związanego przestrzenie z historycznym założeniem urbanistycznym. Uwolnienie tego obszaru od elementów dysharmonizujących i wprowadzenia nowych elementów krajobrazowych podnoszących estetyczne wartości, które podkreślałyby związek przestrzenny z historycznym założeniem urbanistycznym.
 - 8) Strefa „E” – ochrony konserwatorskiej ekspozycji, obejmuje obszar stanowiący zabezpieczenie właściwego eksponowania zespołu zabytkowego. Działania konserwatorskie winny określać ograniczenia zagospodarowania niezbędnego przedpola ekspozycji zespołu zabytkowego.
3. Uwarunkowania ogólne zagospodarowania terenu dotyczące całego obszaru objętego planem:
- 1) dla projektowanych obiektów stosować m.in. rozwiązania architektoniczne nawiązujące do architektury regionalnej, będące efektem przeprowadzonego konkursu architektonicznego (zorganizowanego wspólnie z ZPK w Jerzwałdzie),
 - 2) utrzymanie bądź przebudowa istniejących oraz realizacja nowej zabudowy, a także zmiany zagospodarowania terenu nie mogą naruszać :
 - 3) praw właścicieli, użytkowników i administratorów terenów sąsiednich,
 - 4) norm technicznych, sanitarnych, przeciwpożarowych i innych wymogów określonych w przepisach odrębnych,
 - 5) obrysy projektowanych obiektów kubaturowych mają charakter postulatywny, jako zasada ogólna kompozycji architektoniczno-przestrzennej.

Rozdział 2 Przepisy szczegółowe.

§ 7. Teren usług kultury, oznaczony na rysunku planu symbolem UK, o którym mowa w § 2, pkt 1, ustala się :

- 1) przeznaczenie podstawowe: usługi kultury,
- 2) przeznaczenie dopuszczalne : usługi turystyki, zieleni parkowa,
- 3) obowiązek uwzględnienia uwarunkowań wynikających z położenia w Obszarze Otuliny Parku Krajobrazowego Pojezierza Iławskiego, o którym mowa w § 6, ust. 1,
- 4) obowiązek uwzględnienia uwarunkowań wynikających z położenia zespołu zabytkowego wielkoprzestrzennego założenia krajobrazowego, w strefach ochrony konserwatorskiej „W”, „A”, „B”, „K” i „E”, o których mowa w § 6, ust. 2,
- 5) na terenie znajdują się obiekty zabytkowe, wpisane w rejestr zabytków, objęte ścisłą ochroną konserwatorską:
 - a/ Zamek Kapituły Pomezkańskiej, mur. gotycki, 2 poł. XIV w., rozbud. XV. i XVI w. przebudowa XVIII w., spalony 1945r.,
 - b/ zespół folwarczny: stelmachówka, mur. z k. XIX w., obora, mur. lata 80-te XIX w., obora, mur. XIX/XX w., stajnia, mur. lata 80-te XIX w., rządówka, mur. z k. XIX w., oranżeria, mur. klasycystyczna, ok. 1800r. / rozebrana /, ogrodzenie folwarku mur z k. XIX w.,
 - c/ założenie parkowe,
 - d/ rybaczkówka, mur. k. XIX w.,
 - e/ dawna poczta, mur. k. XIX w.
- 6) działania konserwatorskie w strefie „W” i w strefie „A”, winny zmierzać do możliwie najpełniejszej rewaloryzacji układu przestrzennego, restauracji i modernizacji technicznej zamku, rekonstrukcji fragmentów historycznej architektury. Restauracji i rekonstrukcji historycznej, założenia krajobrazowego urbanistycznego zespołu rezydencjonalnego wraz z parkiem krajobrazowym. Konserwacji zabytkowych elementów terenu, dawnych fortyfikacji, fos, zieleni, usunięciu elementów zniekształcających i odtworzeniu elementów zniszczonych. Dostosowanie współczesnej funkcji założenia rezydencjonalnego do wartości zabytkowych zespołu.
- 7) Wszelka działalność budowlana, musi być poprzedzona kompleksowymi badaniami archeologicznymi i architektonicznymi.
- 8) działania konserwatorskie w strefie „B”, „K” i „E”, obejmujące zabudowania folwarczne wraz z fragmentem parku, winny polegać na restrukturyzacji zespołu w sposób nie kolidujący z zabytkowym otoczeniem. Dopuszcza się możliwość zmiany funkcji obiektów dawnego folwarku na zgodną z przeznaczeniem podstawowym i dopuszczalnym, oraz lokalizacji nowych obiektów w obrębie dawnego folwarku pod warunkiem dostosowania ich do historycznej formy i skali zabudowy folwarku. Zachować oś widokową w kierunku zamku.
- 9) adaptację parku, zdegradowany park wymaga odtworzenia, a w zachowanych partiach rekultywacji w oparciu o specjalistycznie opracowaną dokumentację. Wszelkie zabiegi dotyczące zachowania elementów przyrodniczych parku tak w zakresie uzupełnień substancji przyrodniczej parku jak i usunięcia ewentualnych elementów degradujących, wymagają poprzedzenia przez powyższe ustalenia dokumentacyjne. Zaleca się wygradzenie obszaru parku w sposób stały i estetyczny. Dokumentację rekultywacji parku należy uzgodnić z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków i Wojewódzkim Konserwatorem Przyrody.
- 10) udostępnienie swobodnego przejścia wokół brzegu jeziora Szymbarskiego,
- 11) dopuszcza się przebieg urządzeń podziemnych infrastruktury technicznej związanej bezpośrednio z przedmiotowym terenem,
- 12) wszelka działalność budowlana wymaga wyprzedzająco uzgodnienia z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków, oraz w zakresie ochrony parku z Wojewódzkim Konserwatorem Przyrody,
- 13) teren ograniczonej dostępności.

§ 8. Teren usług gastronomii, oznaczony na rysunku planu symbolem UG, o którym mowa w § 2, pkt 2, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: usługi gastronomii,
- 2) przeznaczenie dopuszczalne: mieszkanie właściciela,
- 3) obowiązek uwzględnienia uwarunkowań wynikających z położenia w Obszarze Otuliny Parku Krajobrazowego Pojezierza Ławskiego, o którym mowa w § 6, ust. 1,
- 4) obowiązek uwzględnienia uwarunkowań wynikających z położenia terenu w strefach ochrony konserwatorskiej „B”, „K” i „E”, o których mowa w § 6, ust. 2,
- 5) adaptację i rewaloryzację istniejącego obiektu, do pierwotnej funkcji karczmy wiejskiej, przy zachowaniu historycznej formy zabudowy, jako istotnego obiektu historycznego założenia przestrzennego, tworzącego klimat związany z sąsiedztwem obiektu rezydencjonalnego,
- 6) wszelka działalność budowlana wymaga wyprzedzająco uzgodnienia z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków,
- 7) obowiązek wprowadzenia elementów zieleni urządzonej i małej architektury, w nawiązaniu do rozwiązań historycznych,
- 8) możliwość lokalizacji usług nieuciążliwych, o których mowa w § 4,
- 9) teren o ograniczonej dostępności.

§ 9. Teren usług handlu, oznaczony na rysunku planu symbolem UH, o którym mowa w § 2, pkt 3, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: usługi handlu,
- 2) przeznaczenie dopuszczalne: mieszkanie właściciela,
- 3) obowiązek uwzględnienia uwarunkowań wynikających z położenia w Obszarze Otuliny Parku Krajobrazowego Pojezierza Ławskiego, o którym mowa w § 6, ust. 1,
- 4) obowiązek uwzględnienia uwarunkowań wynikających z położenia terenu w strefach ochrony konserwatorskiej „B”, „K” i „E”, o których mowa w § 6, ust. 2,
- 5) możliwość lokalizacji obiektu handlowego, w zakresie usług podstawowych, przy zachowaniu tradycyjnej, regionalnej formy i skali zabudowy, jako istotnego obiektu uzupełniającego historyczne założenie przestrzenne, tworzące klimat związany z sąsiedztwem obiektu rezydencjonalnego,
- 6) wysokość zabudowy max. 2 kondygnacje, w tym poddasze użytkowe, dachy wysokie, kalenice dachów równoległe do osi drogi,
- 7) wszelka działalność budowlana wymaga wyprzedzająco uzgodnienia z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków,
- 8) obowiązek wprowadzenia elementów zieleni urządzonej i małej architektury, w nawiązaniu do rozwiązań historycznych,
- 9) teren o ograniczonej dostępności.

§ 10. Tereny usług komercyjnych, oznaczone na rysunku planu symbolami U 1 ÷ 2, o których mowa w § 2, pkt 4, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: usługi komercyjne,
- 2) przeznaczenie dopuszczalne: usługi turystyki lub sportu (dla terenu U2),
- 3) obowiązek uwzględnienia uwarunkowań wynikających z położenia w Obszarze Otuliny Parku Krajobrazowego Pojezierza Ławskiego, o którym mowa w § 6, ust. 1,
- 4) obowiązek uwzględnienia uwarunkowań wynikających z położenia terenu w strefach ochrony konserwatorskiej „B”, „K” i „E”, o których mowa w § 6, ust. 2,
- 5) działania konserwatorskie polegające na adaptacji istniejących obiektów usługowych, z dopuszczeniem ich modernizacji oraz zmiany funkcji, na zgodną z przeznaczeniem podstawowym, lub dopuszczalnym, przy zachowaniu dotychczasowej wysokości zabudowy i dostosowaniu do tradycyjnej, regionalnej formy zabudowy,
- 6) wszelka działalność budowlana wymaga wyprzedzająco uzgodnienia z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków,
- 7) możliwość lokalizacji usług nieuciążliwych, o których mowa w § 4,
- 8) obowiązek wprowadzenia elementów zieleni urządzonej i małej architektury,
- 9) teren ograniczonej dostępności.

§ 11. Tereny usług sportu, oznaczone na rysunku planu symbolami US 1 ÷ 2, o których mowa w § 2, pkt 5, ustala się :

- 1) przeznaczenie podstawowe: usługi sportu,
- 2) przeznaczenie dopuszczalne: usługi turystyki, zieleń rekreacyjna – krajobrazowa,
- 3) stanowiska archeologiczne, w obrębie których obowiązują uwarunkowania o których mowa w § 6, pkt 3,
- 4) obowiązek uwzględnienia uwarunkowań wynikających z położenia w Obszarze Otuliny Parku Krajobrazowego Pojezierza Ławskiego, o którym mowa w § 6, ust. 1,
- 5) obowiązek uwzględnienia uwarunkowań wynikających z położenia terenu w strefach ochrony konserwatorskiej „K” i „E”, o których mowa w § 6, ust. 2,
- 6) obowiązek zachowania ekspozycji z wyznaczonych rejonów odbioru ekspozycji krajobrazowej,
- 7) program usług sportu: teren do gry w golfa, wraz z urządzeniami towarzyszącymi (pomieszczenia klubowe, domki weekendowe, widownia, parkingi, itp.),
- 8) możliwość, wykorzystania i przekształcenia istniejących walorów przyrodniczych terenu do funkcji podstawowej lub dopuszczalnej (oczka wodne, pagórki, itp.)
- 9) możliwość regulacji istniejących stosunków wodnych, w dostosowaniu do przeznaczenia podstawowego i dopuszczalnego,
- 10) adaptuje się istniejący obiekt kubaturowy, dopuszcza się jego modernizację i przebudowę, w dostosowaniu do funkcji podstawowej lub dopuszczalnej terenu, przy zachowaniu dotychczasowej wysokości zabudowy i dostosowaniu do tradycyjnej, regionalnej formy zabudowy,
- 10) projektowane obiekty winny spełniać wysokie wymagania w zakresie kształtowania formy i detalu architektonicznego i oddawać charakter rekreacyjno-sportowy, nawiązując do zabudowy tradycyjnej,
- 11) wysokość projektowanej zabudowy max. 2 kondygnacje, w tym poddasze użytkowe, dachy wysokie, spadek połąci do 30°,
- 12) obowiązek wprowadzenia elementów zieleni urządzonej i małej architektury,
- 13) możliwość przebiegu urządzeń podziemnych infrastruktury technicznej związanych z obsługą terenu i miejscowości,
- 14) obsługa komunikacyjna wyłącznie z istniejącej dróg lokalnych K2 i K4,
- 15) przewidzieć miejsca parkingowe na samochody osobowe,
- 16) wszelka działalność budowlana wymaga wyprzedzająco uzgodnienia z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków,
- 17) możliwość lokalizacji usług nieuciążliwych, o których mowa w § 4,
- 18) teren ograniczonej dostępności.

§ 12. Teren usług turystyki, oznaczony na rysunku planu symbolem UT, o którym mowa w § 2, pkt 6, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: usługi turystyki,
- 2) przeznaczenie dopuszczalne: usługi komercyjne, mieszkanie dla właściciela i zieleń rekreacyjna,
- 3) obowiązek uwzględnienia uwarunkowań wynikających z położenia w Obszarze Otuliny Parku Krajobrazowego Pojezierza Ławskiego, o którym mowa w § 6, ust. 1,
- 4) projektowane obiekty winny spełniać wysokie wymagania w zakresie kształtowania formy i detalu architektonicznego, szczególnie oglądane od strony drogi wojewódzkiej i nawiązywać do tradycyjnej, regionalnej formy zabudowy,
- 5) wysokość projektowanej zabudowy max. 2 kondygnacje, w tym poddasze użytkowe, dachy wysokie,
- 6) obsługa komunikacyjna terenów wyłącznie z istniejącej drogi,
- 7) możliwość realizacji jednego mieszkania dla właściciela obiektu,
- 8) obowiązek wprowadzenia elementów zieleni urządzonej i małej architektury,
- 9) przewidzieć miejsca parkingowe na samochody osobowe,
- 10) możliwość lokalizacji usług nieuciążliwych, o których mowa w § 4,
- 11) teren ograniczonej dostępności.

§ 13. Tereny mieszkalno-usługowe, oznaczone na rysunku planu symbolami MU 1 ÷ 4, o których mowa w § 2, pkt 7, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: mieszkalnictwo,
- 2) przeznaczenie dopuszczalne: usługi nieuciążliwe (m.in. handel, gastronomia, turystyka, hotelarstwo),
- 3) obowiązek uwzględnienia uwarunkowań wynikających z położenia w Obszarze Otuliny Parku Krajobrazowego Pojezierza Ławskiego, o którym mowa w § 6, ust. 1,
- 4) obowiązek uwzględnienia uwarunkowań wynikających z położenia terenu w strefach ochrony konserwatorskiej „B”, „K” i „E”, o których mowa w § 6, ust. 2,
- 5) działania konserwatorskie polegające na adaptacji istniejących obiektów historycznych (dawne czworaki) o wartościach kulturowych objętych ochroną konserwatorską, z dopuszczeniem ich modernizacji oraz zmiany funkcji, na zgodną z przeznaczeniem podstawowym lub dopuszczalnym, przy zachowaniu dotychczasowej tradycyjnej, regionalnej formy architektonicznej zabudowy,
- 6) dopuszcza się możliwość lokalizacji obiektów zabytkowych, związanych z regionem, przeniesionych z innych terenów, dostosowanych charakterem i skalą zabudowy do zabudowy istniejącej,
- 7) wysokość zabudowy max. 2 kondygnacje, w tym poddasze użytkowe, dachy wysokie, kalenice dachów równoległe do osi drogi,
- 8) poziom posadzki parteru 0,3 – 0,6 m powyżej poziomu terenu,
- 9) adaptuje się istniejące budynki gospodarcze, historycznie powiązane z zabudową mieszkaniową,
- 10) obowiązek wprowadzenia elementów małej architektury i zieleni urządzonej, nawiązującej do rozwiązań historycznych,
- 11) możliwość lokalizacji usług nieuciążliwych, o których mowa w § 4,
- 12) wszelka działalność budowlana wymaga wyprzedzająco uzgodnienia z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.

§ 14. Teren usługowo-mieszkaniowy, oznaczony na rysunku planu symbolem UM, o którym mowa w § 2, pkt 8, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: usługi komercyjne,
- 2) przeznaczenie dopuszczalne: mieszkalnictwo jednorodzinne,
- 3) obowiązek uwzględnienia uwarunkowań wynikających z położenia w Obszarze Otuliny Parku Krajobrazowego Pojezierza Ławskiego, o którym mowa w § 6, ust. 1,
- 4) wysokość projektowanej zabudowy usługowej max. 1 kondygnacje, dachy wysokie, kalenice dachów równoległe do osi drogi,
- 5) wysokość projektowanej zabudowy mieszkaniowej max. 2 kondygnacje, w tym poddasze użytkowe, dachy wysokie, kalenice dachów równoległe do osi drogi,
- 6) poziomy posadzki parteru 0,3 – 0,6 m powyżej poziomu terenu,
- 7) projektowana zabudowa powinna gabarytami oraz rozwiązaniami architektonicznymi i materiałowymi winna nawiązywać do tradycyjnej, regionalnej formy architektonicznej zabudowy,
- 8) zasadę lokalizacji budynków mieszkalnych od strony projektowanej ulicy lokalnej oraz obiektów usługowych od strony drogi wojewódzkiej,
- 9) na każdej z projektowanych działek dopuszcza się możliwość realizacji max. jednego budynku mieszkalnego, jednorodzinnego i obiektu usługowego,
- 10) obsługę komunikacyjną wyłącznie z projektowanej ulicy lokalnej K10,
- 11) dopuszcza się możliwość łączenia dwóch działek budowlanych w jedną,
- 12) obowiązek pozostawienia min. 70% powierzchni każdej z działek jako aktywnej przyrodniczo,
- 13) obowiązek wprowadzenia elementów zieleni urządzonej i małej architektury,
- 14) ogrodzenia zewnętrzne terenu projektować jako ażurowe nawiązujące detalem i materiałami do ogrodzeń tradycyjnych, historycznych,
- 12) możliwość lokalizacji usług nieuciążliwych, o których mowa w § 4,
- 13) zakaz lokalizacji zabudowy gospodarczej i inwentarskiej.

§ 15. Tereny mieszkalno-pensjonatowe, oznaczone na rysunku planu symbolami MP 1 ÷ 2, o których mowa w § 2, pkt 9, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: mieszkalnictwo,
- 2) przeznaczenie dopuszczalne: pensjonaty,
- 3) obowiązek uwzględnienia uwarunkowań wynikających z położenia w Obszarze Otuliny Parku Krajobrazowego Pojezierza Ławskiego, o którym mowa w § 6, ust. 1,
- 4) wysokość zabudowy max. 2 kondygnacje, w tym poddasze użytkowe, dachy wysokie, kalenice dachów równoległe do osi drogi,
- 5) poziom posadzki parteru 0,3 – 0,6 m powyżej poziomu terenu,
- 6) projektowana zabudowa powinna gabarytami, rozwiązaniami architektonicznymi i materiałowymi nawiązywać do tradycyjnej, regionalnej formy architektonicznej zabudowy,
- 7) obowiązek wprowadzenia elementów zieleni urządzonej,
- 8) ogrodzenia zewnętrzne terenu projektować jako ażurowe nawiązujące detalem i materiałami do ogrodzeń tradycyjnych, historycznych,
- 9) obowiązek pozostawienia min. 70% powierzchni każdej z działek jako aktywnej przyrodniczo,
- 10) możliwość lokalizacji usług nieuciążliwych, o których mowa w § 4,
- 11) zakaz lokalizacji zabudowy gospodarczej i inwentarskiej.

§ 16. Teren mieszkalnictwa, oznaczony na rysunku planu symbolem M, o którym mowa w § 2, pkt 10, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: mieszkalnictwo,
- 2) przeznaczenie dopuszczalne: usługi turystyki, hotelarstwo,
- 3) obowiązek uwzględnienia uwarunkowań wynikających z położenia w Obszarze Otuliny Parku Krajobrazowego Pojezierza Ławskiego, o którym mowa w § 6, ust. 1,
- 4) obowiązek uwzględnienia uwarunkowań wynikających z położenia terenu w strefach ochrony konserwatorskiej „B”, „K” i „E”, o których mowa w § 6, ust. 2,
- 5) możliwość przekształcenia istniejącej dysharmonizującej formy zabudowy wielorodzinnej, polegającej na dostosowaniu ich do historycznie ukształtowanego krajobrazu kulturowego wsi przez wprowadzenie w miejsce dachu płaskiego poddasza użytkowego i dachu wysokiego,
- 6) dopuszcza się alternatywnie możliwość likwidacji zabudowy wielorodzinnej i zastąpienia jej formą zabudowy zgodną z przeznaczeniem podstawowym i dopuszczalnym,
- 7) wysokość zabudowy max. 3 kondygnacje, w tym poddasze użytkowe, dachy wysokie,
- 8) obowiązek wprowadzenia elementów małej architektury i zieleni urządzonej, nawiązującej do rozwiązań historycznych,
- 9) wszelka działalność budowlana wymaga wyprzedzająco uzgodnienia z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków,
- 10) możliwość lokalizacji usług nieuciążliwych, o których mowa w § 4,
- 11) zakaz lokalizacji zabudowy gospodarczej i inwentarskiej.

§ 17.1. Tereny lasów, oznaczone na rysunku planu symbolami RL 1 ÷ 5, o których mowa w § 2, pkt 11, ustala się adaptację istniejącego drzewostanu.

2. obowiązek uwzględnienia uwarunkowań wynikających z położenia w Obszarze Otuliny Parku Krajobrazowego Pojezierza Ławskiego, o którym mowa w § 6, ust. 1,
3. Obszar powyrobowiskowy na terenie RL 1 wymaga odpowiedniej rekultywacji terenu, polegający na przywróceniu krajobrazu zbliżonego do naturalnego.
4. Teren leśny oznaczony RL3, wyznacza określona granica rolno-leśna.

§ 18. Tereny zieleni rekreacyjnej, oznaczone na rysunku planu symbolami ZR 1 ÷ 11, o których mowa w § 2, pkt 12, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zieleń parkowa-rekreacyjna,
- 2) przeznaczenie dopuszczalne: elementy małej architektury,
- 3) obowiązek uwzględnienia uwarunkowań wynikających z położenia w Obszarze Otuliny Parku Krajobrazowego Pojezierza Ławskiego, o którym mowa w § 6, ust. 1,
- 4) obowiązek uwzględnienia uwarunkowań wynikających z położenia terenu w strefach ochrony konserwatorskiej „B”, „K” i „E”, o których mowa w § 6, ust. 2,
- 5) zieleń parkową, rekreacyjną, o przewadze elementów zieleni niskiej, wraz z elementami małej architektury,
- 6) adaptuje się istniejący budynek gospodarczy na terenie ZR1, pod warunkiem zachowania dotychczasowej tradycyjnej formy zabudowy. Dopuszcza się zmianę funkcji obiektu na usługi nieuciążliwe,
- 7) punkt widokowy, na terenie oznaczonym ZR 5,
- 8) dopuszcza się możliwość lokalizacji stacji transformatorowej oraz studni publicznej, na terenie oznaczonym ZR 1,
- 9) tereny publiczne o dostępności ogólnej.

§ 19. 1. Tereny łąk i pastwisk, oznaczone na rysunku planu symbolami RZ 1 ÷ 3, o których mowa w § 2, pkt 13, ustala się adaptację istniejących łąk i pastwisk.

2. Obowiązek uwzględnienia uwarunkowań wynikających z położenia w Obszarze Otuliny Parku Krajobrazowego Pojezierza Ławskiego, o którym mowa w § 6, ust. 1,

3. Dopuszcza się eksploatację kopalni w celu utworzenie oczek wodnych oraz budowę dróg wewnętrznych w powiązaniu funkcjonalnym z terenem US1-2.

§ 20. Teren wód powierzchniowych, oznaczony na rysunku planu symbolem W, o którym mowa w § 2, pkt 14, ustala się adaptację istniejącego rowu melioracyjnego, jako ważnego elementu istniejącego systemu odwadniania terenów przyległych.

§ 21. Teren komunikacji drogowej publicznej, oznaczony na rysunku planu symbolem K 1, o którym mowa w § 2, pkt 14, ustala się:

- 1) adaptację historycznego traktu komunikacyjnego, wraz z aleją zabytkową, objętą ochroną konserwatorską, o której mowa § 6, ust. 1, na ciągu drogi powiatowej nr 26227 i nr 26228,
- 2) projektowana ulica zbiorcza o szerokości min. 25,0 m w liniach rozgraniczających,
- 3) możliwość lokalizacji liniowych urządzeń podziemnych infrastruktury technicznej, pod warunkiem zachowania wymagań określonych w przepisach odrębnych, za zgodą zarządcy drogi,
- 4) zakaz urządzania zjazdów, dla obsługi terenów przyległych,
- 5) tereny przeznaczone na cele publiczne, o dostępności ogólnej.

§ 22. Teren komunikacji drogowej publicznej, oznaczony na rysunku planu symbolem K 2, o którym mowa w § 2, pkt 15, ustala się:

- 1) adaptacja historycznego traktu komunikacyjnego, wraz z aleją zabytkową, objętą ochroną konserwatorską, o której mowa § 6, ust. 1,
- 2) projektowana ulica lokalna, o szerokość min. 20,0 m w liniach rozgraniczających,
- 3) zachowanie osi widokowej w kierunku założenia rezydencjonalnego, na osi ulicy,
- 4) możliwość lokalizacji liniowych urządzeń podziemnych infrastruktury technicznej, pod warunkiem zachowania wymagań określonych w przepisach odrębnych, za zgodą zarządcy drogi,
- 5) możliwość urządzania zjazdów, dla obsługi terenów przyległych,
- 6) tereny przeznaczone na cele publiczne, o dostępności ogólnej.

§ 23. Tereny komunikacji drogowej publicznej, oznaczone na rysunku planu symbolami K 3 ÷ 4, o których mowa w § 2, pkt 15, ustala się:

- 1) adaptacja historycznych traktów komunikacyjnych, wraz z aleją zabytkową, objętą ochroną konserwatorską, o której mowa § 6, ust. 1,
- 2) projektowane ulice lokalne, o szerokości 12,0 ÷ 20,0 m w liniach rozgraniczających,
- 3) możliwość lokalizacji liniowych urządzeń podziemnych infrastruktury technicznej, pod warunkiem zachowania wymagań określonych w przepisach odrębnych, za zgodą zarządcy drogi,
- 4) możliwość urządzania zjazdów, dla obsługi terenów przyległych,
- 5) tereny przeznaczone na cele publiczne, o dostępności ogólnej.

§ 24. Teren komunikacji drogowej publicznej, oznaczony na rysunku planu symbolami K 5 ÷ 11, o którym mowa w § 2, pkt 15, ustala się:

- 1) projektowane ulice dojazdowe, o szerokości 10,0 ÷ 20,0 m w liniach rozgraniczających,
- 2) możliwość lokalizacji liniowych urządzeń podziemnych infrastruktury technicznej, pod warunkiem zachowania wymagań określonych w przepisach odrębnych, za zgodą zarządcy drogi,
- 3) możliwość urządzania zjazdów, dla obsługi terenów przyległych,
- 4) tereny przeznaczone na cele publiczne, o dostępności ogólnej.

§ 25. Tereny komunikacji pieszej, oznaczone na rysunku planu symbolami Kx 1 ÷ 6, o których mowa w § 2, pkt 16, ustala się:

- 1) ciągi piesze o szerokości 3,0 ÷ 6,0 m, w liniach rozgraniczających,
- 2) możliwość lokalizacji liniowych urządzeń podziemnych infrastruktury technicznej, pod warunkiem zachowania wymagań określonych w przepisach odrębnych, za zgodą zarządcy,
- 3) tereny przeznaczone na cele publiczne, o dostępności ogólnej.

§ 26. Zasady infrastruktury technicznej:

- 1) obowiązek kompleksowego wyposażenie w podstawowe urządzenia infrastruktury technicznej w zakresie sieci: wodociągowej, kanalizacji sanitarnej, kanalizacji deszczowej i energetycznej,
- 2) adaptuje się istniejące urządzenia podziemne infrastruktury technicznej i dopuszcza się ich modernizację i rozbudowę,
- 3) istniejące linie energetyczne napowietrzne 15kV przewiduje się sukcesywnie do likwidacji, wprowadzając w ich miejsce linie kablowe doziemne, do czasu likwidacji linii 15kV należy uwzględniać strefę ograniczonego użytkowania min. 6,5 m od osi linii po obu jej stronach,
- 4) urządzenia infrastruktury technicznej projektować wyłącznie jako podziemne, w liniach rozgraniczających istniejących i projektowanych ulic, zgodnie z wymogami określonymi w przepisach odrębnych, w uzgodnieniu z dysponentami poszczególnych sieci, za zgodą i na warunkach określonych przez zarządcę drogi,
- 5) sieci kanalizacji sanitarnej należy rozwiązać w systemie grawitacyjnym, włączając je do projektowanej zbiorczej przepompowni ścieków, skąd kanałem tłocznym przewiduje się je przelać na teren istniejącej oczyszczalni ścieków we wsi Dziarny lub alteratywnie we wsi Wikielec,
- 6) sieci kanalizacji deszczowej należy rozwiązać w systemie grawitacyjnym, ścieki po oczyszczeniu w piaskownikach zostaną odprowadzone do istniejących rowów melioracyjnych,
- 7) zasilanie w wodę rozwiązać poprzez rozbudowę istniejącego gminnego systemu wodociągowego,
- 8) sieć wodociągową dostosować do możliwości zewnętrznego gaszenia pożarów,
- 9) obowiązek urządzenia punktu czerpania wody z jeziora Szymbarskiego, do celów p.poż. /teren UK/,
- 10) obowiązek urządzenia studni publicznej /teren ZR1/,
- 11) zasilanie projektowanych stacji transformatorowych liniami kablowymi 15 kV, zasilanie odbiorców ze stacji transformatorowej liniami kablowymi 0,4 kV,
- 12) oświetlenie zewnętrzne i wewnętrzne obiektów usługowych zaprojektować z możliwością przystosowania ich do potrzeb obrony cywilnej,
- 13) stosować proekologiczne systemy grzewcze.

Rozdział 3 **Przepisy końcowe.**

§ 27. Ustala się następujące stawki procentowe służące naliczeniu opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości :

- 1) dla terenów zabudowanych, oznaczonych w rejestrze gruntów B - 0 %,
- 2) dla terenów skomunalizowanych i Skarbu Państwa - 0 %,
- 3) dla terenów przeznaczonych na cele publiczne - 0 %,
- 4) dla terenów pozostałych - 20 %.

§ 28. Na obszarze objętym miejscowym planem, o którym mowa w § 1 traci moc Uchwała Nr XIX/134/92 Rady Gminy Iława z dnia 28 sierpnia 1992r. ogłoszona w Dzienniku Urzędowym Województwa Olsztyńskiego Nr 21 z dnia 19 października 1992r., poz. 24.

§ 29. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy.

§ 30. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko - Mazurskiego.

Przewodniczący Rady Gminy
Roman Piotrkowski