Uchwała nr II/8/03
Rady Gminy Stary Dzierzgoń
z dnia 28. marca 2003 r.
w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obrębu Przezmark.

Na podstawie art. 26 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (j. t. Dz. U. Nr 15 poz. 139 z 1999 r., ze zmianami) oraz art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (j. t. Dz. U. Nr 142 poz. 1591 z 2001 r., ze zmianami) Rada Gminy Stary Dzierzgoń uchwala co następuje:

Rozdział 1.
Przepisy ogólne.

§ 1.

Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru obrębu Przezmark, zaznaczony na załącznikach nr 1 i nr 2 do niniejszej uchwały.

§ 2.

1. Przedmiotem ustaleń planu jest określenie warunków i zasad kompleksowego zagospodarowania przestrzennego terenów w obrębie Przezmark. W ramach tych uwarunkowań uwzględnia się następujące rodzaje zagospodarowania terenów:
   1) tereny komunikacji: drogi wojewódzkie KW i drogi gminne KD;
   2) tereny istniejącej bądź planowanej zabudowy: zabudowy wiejskiej MR, zabudowy rekreacyjnej ML, zabudowy mieszkaniowej MM, zabudowy rezydencyjnej MO, działalności gospodarczej GG, działalności gospodarczej z mieszkaniami GM, usług publicznych UP i obsługi rekreacji UL;
   3) tereny infrastruktury technicznej JK;
   4) tereny o przewadze zieleni: tereny zieleni ZZ, tereny zieleni leśnej ZL, tereny cmentarzy ZC, tereny strefy ochronnej jeziora ZO;
   5) tereny wód otwartych WW i tereny rekreacji wodnej UW;
   6) tereny otwarte RO i tereny otwarte z zakazem zabudowy RZ;
2. Przyjmuje się następujący sposób zapisu ustaleń planu:
   1) ustalenia strefowe, które obowiązują na wszystkich terenach oznaczonych takim samym symbolem, np. MR;
   2) ustalenia dla wskazanego terenu, które obowiązują wyłącznie na terenie oznaczonym numerem i symbolem, np. 1aMR, gdzie „1a" oznacza numer terenu, a „MR" – symbol strefy.

§ 3.

1. Integralną częścią planu są rysunki:
   1) rysunek nr 1 w skali 1:5000, dla obrębu Przezmark,
   2) rysunek nr 2 w skali 1:2000, dla fragmentu wsi Przezmark,
   które stanowią załączniki nr 1 i nr 2 do niniejszej uchwały.
2. Ustalenia planu dotyczące poszczególnych rysunków przedstawiono w oddzielnych rozdziałach niniejszej uchwały:
   1) dla rysunku nr 1: od §6 do §24, w rozdziale 2,
   2) dla rysunku nr 2: od §25 do §40, w rozdziale 3.

§ 4.

Ilekroć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa o :

1) planie – należy przez to rozumieć ustalenia, o których mowa w § 1, § 2, § 3 uchwały, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
2) uchwale – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę nr II/8/03 Rady Gminy Stary Dzierzgoń z dnia 28. marca 2003 r.;
3) rysunku planu – należy przez to rozumieć rysunki wymienione w § 3 uchwały;
4) terenach, z podaniem ich numeru i symbolu – należy przez to rozumieć tereny oznaczone takim samym numerem i symbolem na rysunkach planu;

5) dopuszczeniu – należy przez to rozumieć zgodność z planem w szczególnych przypadkach, w zakresie nie kolidującym z ustaleniami planu, przy spełnieniu warunków wymienionych w przepisach szczegółowych.

§ 5.

Zgodnie z art.10 ust.3 i art.36 ust.3 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty od wzrostu wartości nieruchomości, która wynosi:
1) 30% dla terenów planowanej zabudowy, wymienionych w §2 ust. 1 pkt 2;
2) 0% dla pozostałych terenów objętych niniejszą uchwałą.

Rozdział 2.
Przepisy szczegółowe dotyczące rysunku planu nr 1
(obręb Przezmark, skala 1:5000).

§ 6.

Oznaczenia graficzne obowiązujące na rysunku planu nr 1:
1) linia rozgraniczająca: rozgranicza tereny oznaczone na rysunku planu numerem i symbolem, z których każdy posiada odrębne ustalenia w dalszych przepisach niniejszej uchwały;
2) linia rozgraniczająca orientacyjna, odpowiednio do przepisu w pkt. 1, dopuszcza możliwość korekty podziału terenów w zakresie nie kolidującym z dalszymi przepisami niniejszej uchwały;
3) pozostałe oznaczenia graficzne określone są w dalszych przepisach niniejszej uchwały.

§ 7.

Ustalenia nadrzędne w stosunku do niniejszej uchwały.

1. Na terenach Parku Krajobrazowego Pojezierza Iławskiego obowiązują ustalenia Planu Ochrony, w tym:
   1) ustalenia Planu Ochrony obowiązują na mocy rozporządzeń Wojewody Olsztyńskiego i Wojewody Elbląskiego w sprawie utworzenia Parku Krajobrazowego Pojezierza Iławskiego;
   2) zgodnie z rozporządzeniami Wojewody Olsztyńskiego i Wojewody Elbląskiego w sprawie zatwierdzenia Planu Ochrony parku Krajobrazowego Pojezierza Iławskiego, ustalenia w nim zawarte stanowią podstawę prowadzenia gospodarki przestrzennej na terenie parku i jego otuliny;
   3) w obrębie Przezmark w granicach Parku Krajobrazowego Pojezierza Iławskiego znajduje się fragment obszaru leśnego, wskazany w niniejszym planie do adaptacji; potrzeby rozwojowe wsi Przezmark nie kolidują z warunkami ochrony parku krajobrazowego.

2. Na terenach otuliny Parku Krajobrazowego Pojezierza Iławskiego obowiązują:
   1) w zakresie ochrony przyrody obowiązuje kształtowanie jak najbardziej zróżnicowanego krajobrazu rolniczego z dużym udziałem roślinności naturalnej, a także utrzymanie i renaturalizacja zabagnień;
   2) w zakresie ochrony krajobrazu należy zwrócić uwagę na kształtowanie krajobrazu otuliny, nie dopuszczając do rozpraszania zabudowy i realizowania obiektów nie harmonizujących z otoczeniem;
   3) w zakresie wypoczynku pobytowego dopuszcza się lokalizowanie ośrodków wypoczynkowych o charakterze pobytowym, zabudowę letniskową i campingową poza obszarami leśnymi, zgodnie z planem ochrony Parku oraz planem zagospodarowania przestrzennego;
   4) w zakresie obsługi turystyki krajoznawczej wycieczkowej możliwe jest wyposażenie w parkingi, miejsca postojowe, usługi handlowe i higieniczno-sanitarne;
   5) w zakresie turystyki krajoznawczej (np. pieszej, rowerowej, konnej itp.) za podstawowe obiekty obsługi szlaków uznaje się: stacje turystyczne z miejscami noclegowymi, małe pola namiotowe i punkty odpoczynku; na tworzenie stacji powinny być wykorzystywane istniejące zagrody wiejskie dysponujące rezerwami kubaturowymi oraz byłe leśniczówki, po odpowiedniej adaptacji;
   6) zwiększenie bazy pobytowej w Przezmarku należy uzależnić od stanu jeziora Mołtawa; nowe obiekty wypoczynkowe z domami letniskowymi włącznie nie mogą być lokalizowane

między drogą Przezmark – Mortąg a kompleksem leśnym, ograniczenie to nie dotyczy terenów wyznaczonych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego;
7) formą wypoczynku pobytowego uznaną na terenach parku i otuliny jest agroturystyka; przystosowanie istniejących zabudowań rozumie się jako adaptację względnie rozbudowę budynków lub ich części albo modernizację; w trakcie przystosowania powinien być zachowany poprawny estetycznie, wiejski charakter zabudowy;
8) na obszarze Parku i jego otuliny zabrania się między innymi:
   a) prowadzenia działalności inwestycyjnej poza miejscami do tego wyznaczonymi w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego,
   b) umieszczania na terenach publicznych bez uzgodnienia Dyrektora ZPK tablic, ogłoszeń reklamowych i innych znaków, z wyjątkiem znaków drogowych i innych znaków związanych z ochroną porządku publicznego i bezpieczeństwa oraz związanych z gospodarką leśną,
   c) działań mogących zniszczyć i zmienić w istotny sposób istniejący krajobraz lub jego poszczególne elementy,
   d) działań mogących spowodować obniżenie walorów estetycznych otoczenia;
9) w gospodarce rolnej należy uwzględnić ekologiczne zasady gospodarowania:
   a) maksymalna dopuszczalna koncentracja zwierząt hodowlanych w gospodarstwie nie może przekroczyć 2 SD na 1ha użytków rolnych,
   b) zakaz realizacji obiektów inwentarskich opartych o bezściółkowy system chowu zwierząt,
   c) fermy trzody i drobiu nie mogą być realizowane w odległości mniejszej niż 400 m od skraju kompleksów leśnych,
   d) składowanie obornika lub innych nawozów organicznych musi być zabezpieczone przed przedostawaniem się do wód otwartych i do wód podskórnych;
10) w zakresie gospodarki rybackiej: nie przewiduje się innych właścicieli jezior poza Skarbem Państwa.

3. Na terenach Obszaru Chronionego Krajobrazu Rzeki Dzierzgoń obowiązują:
   1) ochrona walorów przyrodniczych i krajobrazowych strefy dolinnej oraz ochrona biotopu rzeki Dzierzgoń;
   2) konieczność zapewnienia względnej równowagi ekologicznej;
   3) ograniczenie do minimum kolizji ze środowiskiem;
   4) w dolinie rzeki Starej Dzierzgonki należy zachować ciągłość korytarza ekologicznego, unikając zagospodarowania tworzącego przegrody przestrzenne (powyższe nie dotyczy zieleni).

4. Na planowanym obszarze obowiązują następujące zasady zagospodarowania dotyczące zadrzewień, które wynikają z potrzeby ochrony walorów krajobrazowych wsi letniskowej Przezmark:
   1) ochrona i utrzymanie w należytym stanie zadrzewień, ze szczególnym uwzględnieniem starodrzewu, na warunkach określonych w ustawie o ochronie przyrody;
   2) roboty ziemne prowadzone w pobliżu zadrzewień wymagają wykonywania „w sposób nie szkodzący drzewom lub krzewom”;
   3) w przypadku konieczności usunięcia drzewa należy zastosować zasadę „kompensacji przyrodniczej”, określoną w prawie ochrony środowiska.

5. Na terenach objętych ochroną archeologiczną W obowiązują:
   1) ochrona terenów zawierających relikty archeologiczne, w tym stanowiska archeologiczne; dokumentujące schyłkowy okres osadnictwa staropruskiego (grodziska, osady, cmentarzyska) oraz kultury krzyżackiej;
   2) wszelkie prace ziemne (np. wykopy pod fundamenty, pod uzbrojenie terenu itp.) wymagają zezwolenia Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków i wykonania pod nadzorem archeologa (w szczególnych przypadkach mogą być wymagane wyprzedzające badania archeologiczne na koszt inwestora);
   3) nie można dopuścić do zniszczenia reliktów archeologicznych.

§ 8.

Na planowanym obszarze obowiązują następujące zasady uzbrojenia terenów:
1) w zakresie zaopatrzenia w wodę pitną: tereny należy uzbroić w sieć wodociągową zasilaną z ujęć gminnych, przy wykorzystaniu istniejącego ujęcia wody (2 studnie głębinowe) ze stacją uzdatniania wody (hydrofor i odżelaziacz);
2) w zakresie gospodarki ściekami sanitarnymi:
   - tereny planowanej zabudowy, łącznie z terenami usług publicznych UP, wymagają zorganizowanej formy odprowadzania i oczyszczania ścieków – ścieki sanitarne należy odprowadzać do systemu wiejskiej kanalizacji sanitarnej, funkcjonującej w układzie grawitacyjno – tłocznym z przepompowniami ścieków, a następnie do wiejskiej oczyszczalni ścieków;
3) w zakresie odprowadzenia wód opadowych - zgodnie z rozporządzeniem Ministra Gospodarki Przestrzennej i Budownictwa z 14.12.1994 r. Dz.U. 10 poz. 46 § 28 ust. 3 - nie wymaga się realizacji systemu odwadniającego, przy czym:
   a) wody opadowe z dróg prowadzących w kierunku jeziora nie mogą spływać wprost do jeziora bez przefiltrowania w gruncie bądź zastosowania urządzeń podczyszczających,
   b) w przypadku działalności gospodarczej odprowadzenie wód opadowych nie może odbywać się bezpośrednio do rzeki Starej Dzierzgonki, bez uprzedniego oczyszczenia w stopniu przewidzianym w przepisach szczególnych;
4) w zakresie zasilania w energię elektryczną:
   a) kolizja z linią napowietrzną SN - 15 kV wymaga odległości w pionie budynku od najbliższego przewodu co najmniej 3,6 m a w poziomie odpowiednio 1,75 m oraz obostrzonych parametrów technicznych przewodów i słupów,
   b) kolizja z linią napowietrzną nn-04 kV wymaga odległości w pionie budynku od najbliższego przewodu co najmniej 1,0 m oraz obostrzenia parametrów technicznych przewodów i słupów, przy czym dopuszcza się przełożenie tejże linii poza miejsce kolizji,
   c) lokalną sieć nn-220 V na terenach planowanej zabudowy należy prowadzić kablowo w liniach regulacyjnych planowanych ulic;
5) w zakresie zasilania w ciepło:
   - na terenach objętych niniejszym planem nie mają zastosowania systemy centralnego zaopatrzenia w energię cieplną; możliwe jest stosowanie indywidualnych źródeł ciepła, przy czym należy preferować ekologiczne źródła ciepła;
6) w zakresie zasilania w gaz przewodowy:
   - na obszarze gminy nie ma sieci gazu przewodowego; istnieje możliwość zaopatrywania odbiorców w gaz butlowy; docelowo należy uwzględnić możliwość doprowadzenia sieci przesyłowej gazu ziemnego z Dzierzgonia;
7) w zakresie gospodarowania odpadami:
   a) odpady należy gromadzić w sposób umożliwiający ich okresowe wywożenie na składowisko odpadów, z uwzględnieniem możliwości selektywnego zbierania odpadów, w nawiązaniu do stosowanej przez gminę praktyki unieszkodliwiania odpadów oraz zgodnie z gminnym planem gospodarki odpadami,
   b) w systemie unieszkodliwiania odpadów należy uwzględnić funkcjonowanie składowiska odpadów stałych wyznaczonego dla obsługi obszaru gminy,
   c) w przypadku wytwarzania odpadów innych niż komunalne, powstających w wyniku prowadzenia działalności gospodarczej, na inwestorze mogą ciążyć dodatkowe obowiązki wynikające z Ustawy o odpadach, stosownie do ilości i rodzaju odpadów.

§ 9.

1. Ustalenia strefowe dla terenów dróg wojewódzkich KW:
   1) program zagospodarowania:
      a) drogi wojewódzkie w administracji Zarządu Dróg Wojewódzkich,
      b) przedmiotowe odcinki dróg wojewódzkich obsługują jednocześnie potrzeby gminne w zakresie dojazdów do wsi, siedlisk rolniczych i zespołów zabudowy letniskowej;
   2) warunki zagospodarowania: - kompetencje w zakresie planowania, budowy, modernizacji utrzymania i ochrony dróg wojewódzkich należą do zarządcy drogi;
2. Na terenach 1aKW, 1bKW i 1cKW obowiązują:

1) ustalenia strefowe dla terenów dróg wojewódzkich KW wymienione w ust. 1;
2) tereny 1aKW i 1bKW stanowią odcinek drogi wojewódzkiej nr 519 relacji Stary Dzierzgoń – Małdyty - Morąg, a teren 1cKW odcinek drogi wojewódzkiej nr 526 relacji Pasłęk – Śliwice-Lepno - Myślice – Przezmark;
3) w parametrach pasa drogowego należy uwzględnić możliwość usytuowania chodnika na obszarze zabudowy wsi;
4) planowane parametry wymienionych odcinków dróg: klasa Z, poprawa parametrów pasa drogowego uzależniona jest od możliwości zarządcy drogi oraz obowiązujących programów rozwoju dróg wojewódzkich.

§ 10.

1. Ustalenia strefowe dla terenów dróg gminnych KG:
   1) program zagospodarowania:
      a) drogi gminne w administracji Zarządu Gminy, obsługujące potrzeby gminne w zakresie: dojazdów do sąsiednich wsi i do terenów zabudowy, powiązań pomiędzy poszczególnymi terenami oraz dojazdu do miejsc publicznych,
      b) dopuszcza się liniowe urządzenia infrastruktury technicznej;
   2) warunki zagospodarowania:
      a) wymagana jest zieleń przydrożna w formie alei, jeżeli pozwala na to szerokość pasa drogowego,
      b) lokalizacja obiektów budowlanych możliwa jest w odległości co najmniej 6 m od zewnętrznej krawędzi jezdni na terenach przeznaczonych pod zabudowę oraz 15 m na terenach niezabudowanych.
2. Na terenach 2aKG, 2bKG i 2cKG obowiązują:
   1) ustalenia strefowe dla terenów dróg gminnych KG wymienione w ust. 1;
   2) obsługa zewnętrznych powiązań komunikacyjnych wsi z innymi ośrodkami osadniczymi: z Mortągiem droga 2aKG, z Taborami droga 2bKG i z Witoszewem droga 2cKG;
   3) planowane parametry wymienionych odcinków dróg: klasa L, parametry przestrzenne drogi należy dostosować do miejscowych potrzeb;
   4) na terenach 2aKG i 2cKG należy uwzględnić możliwość usytuowania ścieżki rowerowej w parametrach pasa drogowego.
3. Na terenach 2dKG, 2eKG, 2fKG, 2gKG, 2hKG oraz 2iKG obowiązują:
   1) ustalenia strefowe dla terenów dróg gminnych KG wymienione w ust. 1;
   2) bezpośrednia obsługa terenów zabudowy, terenów rolnych oraz powiązań pomiędzy nimi;
   3) planowane parametry wymienionych odcinków dróg: klasa D, parametry przestrzenne drogi należy dostosować do miejscowych potrzeb;
   5) na terenie 2dKG należy uwzględnić możliwość usytuowania ścieżki rowerowej w parametrach pasa drogowego.

§ 11.

1. Ustalenia strefowe dla terenów zabudowy wiejskiej MR:
   1) program zagospodarowania:
      a) zabudowa mieszkaniowa oraz związane z nią usługi i urządzenia użyteczności publicznej, przy pierwszeństwie zabudowy związanej z rolnictwem,
      b) zagospodarowanie rekreacyjne,
      c) dopuszcza się działalność gospodarczą nieuciążliwą,
      d) dopuszcza się obiekty infrastruktury technicznej dla obsługi terenów zabudowy wiejskiej MR;
   2) warunki zagospodarowania:
      a) skala zabudowy nie może przekroczyć wielkości tradycyjnych budynków wiejskich na terenach MR,
      b) forma i kolorystyka budynków nie mogą odbiegać od odpowiednich parametrów w tradycyjnych budynkach wiejskich na terenach MR,
      c) obiekty i urządzenia użyteczności publicznej oraz obiekty usługowe wymagają rozwiązań indywidualnych, o wysokiej jakości architektonicznej, uwzględniających lokalne walory krajobrazowe i kulturowe,

d) dla obiektów budowlanych infrastruktury technicznej wymienionych w punkcie 1 litera d obowiązują:
— ograniczenie do minimum ekspozycji z terenów publicznych,
— zakaz stosowania agresywnych form i kolorów.

2. Na terenach 3aMR, 3bMR, 3cMR i 3eMR, 3fMR, 3gMR oraz 3iMR, 3jMR, 3kMR obowiązują:
   1) adaptacja istniejącego zagospodarowania, w tym zabudowy wiejskiej i zabudowy zagrodowej rozproszonej w siedliskach rolniczych;
   2) w przypadku wprowadzenia zmian, wymagających uzyskania pozwolenia na budowę, obowiązują ustalenia strefowe dla terenów zabudowy wiejskiej MR wymienione w ust. 1, stosownie do zakresu zmian.
3. Na terenie 3dMR obowiązują:
   1) ustalenia strefowe dla terenów zabudowy wiejskiej MR wymienione w ust. 1;
   2) 2-strefa krajobrazowa, w wyznaczonym miejscu:
      - ochrona krajobrazu, z zachowaniem niezmienionej rzeźby terenu,
      - zakaz lokalizacji budynków i obiektów kubaturowych,
      - dominacja zieleni w zagospodarowaniu terenu.
4. Na terenie 3hMR obowiązują:
   1) ustalenia strefowe dla terenów zabudowy wiejskiej MR wymienione w ust. 1;
   2) 1-strefa krajobrazowa, w wyznaczonym miejscu:
      - ochrona ekspozycji atrakcyjnych form krajobrazowych,
      - zakaz lokalizacji budynków i obiektów kubaturowych,
      - dominacja zieleni niskiej i średniowysokiej w zagospodarowaniu terenu, zakaz przesłaniania wglądów krajobrazowych,
      - w zagospodarowaniu terenu należy uwzględnić sąsiedztwo ciągu ekologicznego.

§ 12.

1. Ustalenia strefowe dla terenów zabudowy rekreacyjnej ML:
   1) program zagospodarowania:
      a) zagospodarowanie rekreacyjne, w tym obiekty letniskowe, indywidualna zabudowa rekreacyjna, usługi towarzyszące, urządzenia sportu i rekreacji, zieleń rekreacyjna,
      b) obiekty infrastruktury technicznej dla obsługi terenów zabudowy rekreacyjnej ML;
   2) warunki zagospodarowania:
      a) wielkość terenu ewentualnie działki budowlanej przypadająca na 1 domek rekreacyjny wynosi co najmniej 800 m^2,
      b) zabudowa wymaga towarzyszenia zieleni dekoracyjnej, przy czym na 1 domek rekreacyjny musi przypadać co najmniej 1 drzewo,
      c) skala zabudowy nie może przekraczać wielkości tradycyjnych obiektów wiejskich z terenów zabudowy wiejskiej MR,
      d) wielkość budynku należy dostosować do powierzchni działki, przy czym niezabudowana część działki nie może być mniejsza niż 75 % powierzchni działki.
2. Na terenach 4aML, 4bML i 4fML obowiązują:
   1) adaptacja istniejącego zagospodarowania;
   2) w przypadku wprowadzenia zmian, wymagających uzyskania pozwolenia na budowę, obowiązują ustalenia strefowe dla terenów zabudowy rekreacyjnej ML wymienione w ust. 1, stosownie do zakresu zmian.
3. Na terenie 4cML obowiązują:
   1) ustalenia strefowe dla terenów zabudowy rekreacyjnej ML wymienione w ust. 1;
   2) ze względu na ekspozycję miejsca wymagana jest wysoka jakość zabudowy i zagospodarowania terenu oraz harmonijne wkomponowanie ich w rzeźbę terenu.
4. Na terenie 4dML obowiązują:
   1) ustalenia strefowe dla terenów zabudowy rekreacyjnej ML wymienione w ust. 1;
   2) 1-strefa krajobrazowa, w wyznaczonym miejscu :
      - ochrona ekspozycji atrakcyjnych form krajobrazowych,
      - zakaz lokalizacji budynków i obiektów kubaturowych,
      - dominacja zieleni niskiej i średniowysokiej w zagospodarowaniu terenu, zakaz przesłaniania wglądów krajobrazowych,

- w zagospodarowaniu terenu należy uwzględnić sąsiedztwo ciągu ekologicznego;

3) adaptacja drogi gospodarczej prowadzącej do terenów rolnych.

5. Na terenie 4eML obowiązują:
   1) ustalenia strefowe dla terenów zabudowy rekreacyjnej ML wymienione w ust. 1, z wyłączeniem ustalenia minimalnej wielkości działki budowlanej;
   2) możliwość adaptacji w zakresie podziałów geodezyjnych dokonanych przed wprowadzeniem w życie niniejszej uchwały.

§ 13.

1. Ustalenia strefowe dla terenów zabudowy mieszkaniowej MM:
   1) zabudowa przeznaczona na cele mieszkaniowe, w szeroko pojętym zakresie;
   2) urządzenia towarzyszące zabudowie mieszkaniowej, niezbędne dla jej funkcjonowania, łącznie z infrastrukturą techniczną;
   3) skala zabudowy nie może przekroczyć wielkości tradycyjnych budynków siedliskowych we wsi bądź w jej otoczeniu.
2. Na terenie 5aMM obowiązują:
   1) ustalenia strefowe dla terenów zabudowy mieszkaniowej MM wymienione w ust. 1;
   2) zabudowa jednorodzinna w układzie wolno stojącym;
   3) minimalna wielkość działki budowlanej: 1400 m^2;
   4) usytuowanie budynków, obiektów i urządzeń terenowych, a także ich forma architektoniczna, wymaga harmonijnego wkomponowania w eksponowany krajobraz;
   5) 2-strefa krajobrazowa, w wyznaczonym miejscu :
      - ochrona krajobrazu, z zachowaniem niezmienionej rzeźby terenu,
      - zakaz lokalizacji budynków i obiektów kubaturowych,
      - dominacja zieleni w zagospodarowaniu terenu,
      - w zagospodarowaniu terenu należy uwzględnić sąsiedztwo ciągu ekologicznego.
3. Na terenie 5bMM obowiązują:
   1) ustalenia strefowe dla terenów zabudowy mieszkaniowej MM wymienione w ust. 1;
   2) zabudowa jednorodzinna w układzie wolno stojącym;
   3) minimalna wielkość działki budowlanej: 1000 m^2.

§ 14.

1. Ustalenia strefowe dla terenów działalności gospodarczej z mieszkaniami GM:
   1) działalność gospodarcza w szerokim zakresie, przy czym wyklucza się „przedsięwzięcia mogące znacząco oddziaływać na środowisko”, które wymagają sporządzenia „raportu oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko”;
   2) należy uwzględnić wymagania określone w ustawie Prawa ochrony środowiska, szczególnie w zakresie:
      - emisji „zanieczyszczeń” wymienionych w art. 3 pkt 49, która mogłaby m. in. pogorszyć walory estetyczne środowiska bądź kolidować z zagospodarowaniem terenów sąsiednich,
      - „przekroczenia standardów emisyjnych”, o których mowa w art. 141 ustawy,
      - zapobiegania „negatywnemu oddziaływaniu na środowisko”, o którym mowa w art. 6 ustawy;
   3) dopuszcza się zabudowę mieszkaniową w zakresie nie kolidującym z działalnością gospodarczą.
2. Na terenach 6aGM obowiązują:
   1) ustalenia strefowe dla terenów działalności gospodarczej z mieszkaniami GM wymienione w ust. 1;
   2) minimalna wielkość działki budowlanej: 1500 m^2;
   3) skala zabudowy nie może przekroczyć wielkości tradycyjnych zespołów zabudowy siedliskowej we wsi bądź w jej otoczeniu,
   4) usytuowanie budynków, obiektów i urządzeń terenowych, a także ich forma architektoniczna, wymaga harmonijnego wkomponowania w eksponowany krajobraz;
   5) 2-strefa krajobrazowa, w wyznaczonym miejscu :
      - ochrona krajobrazu, z zachowaniem niezmienionej rzeźby terenu,

- zakaz lokalizacji budynków i obiektów kubaturowych,
- dominacja zieleni w zagospodarowaniu terenu,
- w zagospodarowaniu terenu należy uwzględnić sąsiedztwo ciągu ekologicznego.

§ 15.

1. Ustalenia strefowe dla terenów urządzeń kanalizacyjnych JK:
   - obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej związane z gospodarką ściekową, wymagające wydzielenia odrębnych terenów - stosownie do poziomu szczegółowości planu.
2. Na terenie 7aJK obowiązują:
   1) adaptacja istniejącego zagospodarowania, w tym mechaniczno – biologicznej oczyszczalni ścieków komunalnych z usuwaniem związków biogennych;
   2) rezerwę przepustowości oczyszczalni należy wykorzystać dla potrzeb terenów rozwojowych wsi;
   3) w zagospodarowaniu i funkcjonowaniu oczyszczalni należy uwzględnić sąsiedztwo ciągu ekologicznego.

§ 16.

1. Ustalenia strefowe dla terenów usług publicznych UP:
   1) obiekty i urządzenia użyteczności publicznej oraz usługowe, związane z potrzebami publicznymi;
   2) wybór właściwego programu zagospodarowania: stosownie do potrzeb gminy.
2. Na terenie 8aUP obowiązują:
   1) ustalenia strefowe dla terenów usług publicznych UP wymienione w ust. 1;
   2) obiekty i urządzenia sportowe, rekreacyjne, rozrywkowe, dla imprez plenerowych itp., w tym np. boisko wiejskie, pole biwakowe itp.; dopuszcza się możliwość lokalizacji innych obiektów niż wymienione powyżej, jeżeli nie będą one kolidować z potrzebami publicznymi, przy czym wyklucza się działalność gospodarczą;
   3) udział zieleni urządzonej i przestrzeni niezabudowanej w zagospodarowaniu terenu powinien wynosić co najmniej 75 % powierzchni działki;
   4) ochrona archeologiczna W: ustalenia w §7 ust. 4; stanowiska archeologiczne dokumentujące schyłkowy okres osadnictwa staropruskiego.

§ 17.

1. Ustalenia strefowe dla terenów zieleni ZZ:
   1) program zagospodarowania:
      a) zieleń o dowolnym przeznaczeniu, z wyłączeniem użytków rolnych, w tym zieleń rekreacyjna, zieleń dekoracyjna, zieleń leśna,
   2) warunki zagospodarowania:
      a) zieleń wysoka i średniowysoka powinna zajmować nie mniej niż połowę powierzchni terenu,
      b) obowiązuje ochrona starodrzewu, jeżeli rośnie na danym terenie, przy czym dopuszcza się wycinkę jedynie ze względów sanitarnych.
2. Na terenach 9aZZ i 9bZZ obowiązują:`
   1) ustalenia strefowe dla terenów zieleni ZZ wymienione w ust. 1;
   2) zachowanie śladów po historycznych cmentarzach, w tym adaptacja i uporządkowanie zieleni, oznakowanie miejsc historycznych;
   3) zapewnienie dostępu i ekspozycji z drogi publicznej.

§ 18.

1. Ustalenia strefowe dla terenów zieleni leśnej ZL:
   - zagospodarowanie terenu w postaci lasu, zgodne z zasadami określonymi w Ustawie o lasach oraz w przepisach szczególnych, w tym również planowane dolesienia.
2. Na terenach 10aZL i 10bZL obowiązują:
   1) ustalenia strefowe dla terenów zieleni leśnej ZL wymienione w ust. 1;
   2) Plan Ochrony Parku Krajobrazowego Pojezierza Iławskiego: ustalenia w §7 ust. 1.
3. Na terenach 10cZL i 10dZL obowiązują:

1) ustalenia strefowe dla terenów zieleni leśnej ZL wymienione w ust. 1;
2) adaptacja i rozwój szkółek leśnych;
3) możliwe jest poszerzenie zasięgu terenów 10cZl i 10dZL w miejscach oznaczonych linią regulacyjną orientacyjną, kosztem terenów RZ;
4) należy uwzględnić znaczenie zieleni leśnej dla funkcji rekreacyjnych i turystycznych wsi Przezmark.

§ 19.

1. Ustalenia strefowe dla terenów cmentarzy ZC:
   1) program zagospodarowania:
      a) zagospodarowanie związane z grzebaniem zmarłych i z pamięcią o zmarłych,
      b) zieleń dekoracyjna;
   2) warunki zagospodarowania:
      a) dopuszcza się lokalizację obiektów towarzyszących funkcji cmentarnej, takich jak kaplicczka, usługi przycmentarne itp.,
      b) wielkość i charakter obiektów wymienionych powyżej wymaga dostosowania do skali cmentarza.
2. Na terenie 11aZC obowiązują:
   1) ustalenia strefowe dla terenów cmentarzy ZC wymienione w ust. 1;
   2) dojazd z drogi wojewódzkiej 1bKW, wymagana zgoda zarządcy drogi;
   3) odległość miejsc pochówku od zabudowy mieszkaniowej: 50 m, jak dla terenów zwodociągowanych;
   4) możliwa jest korekta granicy terenu wyznaczonej linią regulacyjną orientacyjną, w zależności od wyniku badań hydrogeologicznych;
   5) w miejscach o wysokim poziomie wody gruntowej należy wykluczyć możliwość pochówków;
   6) w zagospodarowaniu terenu należy uwzględnić sąsiedztwo ciągu ekologicznego.

§ 20.

1. Ustalenia strefowe dla terenów strefy ochronnej jeziora ZO:
   1) program zagospodarowania:
      a) zieleń o dowolnym przeznaczeniu, związana z ochroną fitomelioracyjną wód jeziora, w tym zieleń rekreacyjna, zieleń dekoracyjna, zieleń leśna,
      b) dopuszcza się zagospodarowanie rolnicze w postaci trwałych użytków zielonych,
      c) dopuszcza się obiekty infrastruktury technicznej, jeżeli nie mają one szkodliwego wpływu na środowisko, ewentualnie zagospodarowanie niezbędne dla potrzeb gospodarki wodnej;
   2) warunki zagospodarowania:
      a) dla obiektów budowlanych związanych z infrastrukturą techniczną i z gospodarką wodną obowiązują:
         — harmonijne wkomponowanie w krajobraz od strony jeziora,
         — zakaz stosowania agresywnych form i kolorów,
      b) zakaz lokalizacji obiektów budowlanych poza wymienionymi powyżej;
      c) zakaz grodzenia nieruchomości.
2. Na terenie 12aZO obowiązują:
   1) ustalenia strefowe dla terenów strefy ochronnej jeziora ZO wymienione w ust. 1;
   2) plaże i urządzenia towarzyszące przy kąpielisku urządzonym.
3. Na terenie 12bZO obowiązują:
   1) ustalenia strefowe dla terenów strefy ochronnej jeziora ZO wymienione w ust. 1;
   2) plaże i urządzenia towarzyszące przy kąpielisku urządzonym;
   3) ciąg pieszy spacerowy, ścieżka rowerowa;
   4) adaptacja przepompowni ścieków;
   5) utrzymanie terenu w stanie odpowiednim do jego ochronnej funkcji w stosunku do jeziora, w tym zabezpieczenie przed degradacją, będącą wynikiem niekontrolowanego wyrzucania odpadów i spływu nieczystości.

§ 21.

1. Ustalenia strefowe dla wód otwartych WW:
   1) zagospodarowanie terenu w postaci śródlądowych wód powierzchniowych o statusie wód publicznych, zgodne z zasadami określonymi w ustawie Prawo wodne oraz w przepisach szczególnych;
   2) „warunki korzystania z wód dorzecza" (bądź regionu wodnego, a w szczególnych przypadkach zlewni) określone w „planach gospodarowania wodami" stają się wiążące dla niniejszego planu;
   3) „szczególne korzystanie z wód", w tym lokalizacja obiektów budowlanych, wymaga „pozwolenia wodnoprawnego".
2. Na terenie 13aWW obowiązują:
   1) ustalenia strefowe dla wód otwartych WW wymienione w ust. 1;
   2) jezioro Mołtawa Wielka, z możliwością wykorzystania dla celów rekreacyjnych, w tym usytuowanie ogólnodostępnych kąpielisk urządzonych w wyznaczonych miejscach.
3. Na terenie 13bWW obowiązują:
   1) ustalenia strefowe dla wód otwartych WW wymienione w ust. 1;
   2) rzeka Stara Dzierzgonka, wyznaczająca kierunek osi korytarza ekologicznego w obszarze chronionego krajobrazu rzeki Dzierzgoń;
   3) utrzymanie rzeki w stanie odpowiednim do jej przyrodniczego znaczenia, w tym zabezpieczenie przed degradacją, będącą wynikiem niekontrolowanego wyrzucania odpadów i spływu nieczystości.

§ 22.

1. Ustalenia strefowe dla terenów otwartych z zakazem zabudowy RZ:
   1) program zagospodarowania:
      a) zachowanie krajobrazu otwartego o wysokich walorach, w tym zagospodarowanie rolnicze z dużym udziałem użytków zielonych, zieleń leśna oraz zieleń o dowolnym przeznaczeniu,
      b) dopuszcza się obiekty infrastruktury technicznej, jeżeli nie mają one szkodliwego wpływu na środowisko;
   2) warunki zagospodarowania:
      a) zakaz lokalizacji obiektów budowlanych, z wyjątkiem niezbędnych urządzeń infrastruktury technicznej, dla których obowiązują:
         — ograniczenie do minimum ekspozycji w krajobrazie otwartym,
         — zakaz stosowania agresywnych form i kolorów,
      b) zakaz zmiany rzeźby terenu, w zakresie widocznym w krajobrazie otwartym,
      c) zachowanie naturalnych krajobrazowych wglądów widokowych.
2. Na terenach 14eRZ i 14fRZ obowiązują:
   1) ustalenia strefowe dla terenów otwartych z zakazem zabudowy RZ wymienione w ust. 1;
   2) adaptacja i ochrona walorów przyrodniczych dna doliny rzeki Starej Dzierzgonki, posiadających cechy „użytku ekologicznego" oraz korytarza ekologicznego;
   3) utrzymanie terenów w stanie odpowiednim do ich przyrodniczego znaczenia, w tym zabezpieczenie przed degradacją, będącą wynikiem niekontrolowanego wyrzucania odpadów i spływu nieczystości.
3. Na terenach 14aRZ, 14bRZ, 14cRZ, 14dRZ oraz 14gRZ, 14hRZ, 14iRZ, 14jRZ, 14kRZ obowiązują:
   1) ustalenia strefowe dla terenów otwartych z zakazem zabudowy RZ wymienione w ust. 1;
   2) korytarze ekologiczne przebiegające przez tereny 14bRZ, 14cRZ i 14hRZ.

§ 23.

1. Ustalenia strefowe dla terenów otwartych RO:
   1) program zagospodarowania:
      a) przewaga krajobrazu otwartego w zagospodarowaniu terenów, w tym zagospodarowanie rolnicze, zieleń leśna oraz zieleń o dowolnym przeznaczeniu,
      b) dopuszcza się sporadycznie zabudowę rozproszoną, jeżeli jest niezbędna dla funkcjonowania terenów rolnych i leśnych, pod warunkiem nie zakłócenia krajobrazu otwartego i nie naruszenia jego walorów,

c) dopuszcza się obiekty infrastruktury technicznej, jeżeli nie mają one szkodliwego wpływu na środowisko;

2) warunki zagospodarowania:

a) dla obiektów budowlanych związanych z zagospodarowaniem rolniczym i leśnym obowiązują:

— skala zabudowy, wysokość budynków oraz ich forma i kolorystyka nie mogą odbiegać od odpowiednich parametrów w tradycyjnych siedliskach rolniczych,

b) dla obiektów budowlanych infrastruktury technicznej obowiązują:

— ograniczenie do minimum ekspozycji w krajobrazie otwartym,

— zakaz stosowania agresywnych form i kolorów.

2. Na terenach 15aRO, 15bRO i 15cRO obowiązują ustalenia strefowe dla terenów otwartych RO wymienione w ust., w tym adaptacja istniejących siedlisk rolniczych i budynków mieszkalnych..

§ 24.

1. Ustalenia strefowe dla terenów zabudowy rezydencyjnej MO:
   1) tereny otwarte z dopuszczeniem pojedynczych, rozproszonych pośród zieleni budynków mieszkalnych;
   2) zieleń oraz powierzchnie niezabudowane powinny zajmować co najmniej 90% powierzchni działki;
   3) wymagana jest indywidualna architektura budynków i wysokie walory estetyczne.
2. Na terenach 16aMO obowiązują:
   1) ustalenia strefowe dla terenów zabudowy rezydencyjnej MO wymienione w ust. 1;
   2) minimalna wielkość działki budowlanej: 13.000 m^2 (1,3 ha);
   3) minimalna szerokość frontu działki budowlanej: 90 m;
   4) skala zabudowy nie może przekroczyć wielkości tradycyjnych zespołów zabudowy siedliskowej we wsi bądź w jej otoczeniu;
   5) usytuowanie budynków, obiektów i urządzeń terenowych, a także ich forma architektoniczna, wymaga harmonijnego wkomponowania w eksponowany krajobraz;
   6) 1-strefa krajobrazowa, w wyznaczonym miejscu :
      - ochrona ekspozycji atrakcyjnych form krajobrazowych,
      - zakaz lokalizacji budynków i obiektów kubaturowych,
      - dominacja zieleni niskiej i średniowysokiej w zagospodarowaniu terenu, zakaz przesłaniania wglądów krajobrazowych;
   7) 2-strefa krajobrazowa, w wyznaczonym miejscu:
      - ochrona krajobrazu, z zachowaniem niezmienionej rzeźby terenu,
      - zakaz lokalizacji budynków i obiektów kubaturowych,
      - dominacja zieleni w zagospodarowaniu terenu.

Rozdział 3.
Przepisy szczegółowe dotyczące rysunku planu nr 2
(wieś Przezmark - fragment, skala 1:2000).

§ 25.

Na rysunku planu nr 2 obowiązują oznaczenia graficzne określone w § 6, dotyczące linii rozgraniczającej oraz linii rozgraniczającej orientacyjnej, a także oznaczenia graficzne określone w dalszych przepisach niniejszej uchwały.

§ 26.

Ustalenia nadrzędne w stosunku do niniejszej uchwały.

1. Ustalenia niniejszego planu nie naruszają zasad ochrony Parku Krajobrazowego Pojezierza Iławskiego, w zakresie dotyczącym otuliny Parku na terenach wsi Przezmark.

2. Ustalenia niniejszego planu nie naruszają zasad ochrony Obszaru Chronionego Krajobrazu Rzeki Dzierzgoń, w zakresie dotyczącym zagospodarowania wsi Przezmark.

3. Na planowanym obszarze obowiązują zasady zagospodarowania dotyczące zadrzewień, okre-

ślone w § 7 ust. 4.

4. Na terenach objętych ochroną konserwatorską A obowiązują:
   1) ochrona konserwatorska terenów o wysokich walorach kulturowych oraz o zachowanej strukturze przestrzennej;
   2) zasady zagospodarowania:
      a) ochrona struktury przestrzennej założeń historycznych, zachowanie historycznych obiektów oraz zachowanie historycznej zieleni, łącznie z jej kompozycją przestrzenną,
      b) zakaz lokalizacji inwestycji nie wkomponowanych w założenie historyczne, w tym zakaz stosowania agresywnych form przestrzennych,
      c) możliwa jest restauracja obiektów i przystosowanie ich do współczesnych funkcji,
      d) w zagospodarowaniu terenów należy dążyć do zaakcentowania elementów historycznej kompozycji przestrzennej,
      e) nowa zabudowa wymaga dostosowania do ww. warunków;
   3) zmiany w zagospodarowaniu przestrzennym, dotyczące zarówno budynków jak i urządzenia terenu, wymagają opinii Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

5. Na terenach objętych ochroną konserwatorską B obowiązują:
   1) ochrona konserwatorska terenów o walorach kulturowych oraz o zachowanej strukturze przestrzennej; powyższe dotyczy historycznych założeń, np. dworsko – folwarcznych, oraz „układu ruralistycznego" wsi: układu dróg i ulic wiejskich, gęstości rozlokowania siedlisk, kompozycji siedlisk oraz charakteru i skali zabudowy;
   2) zasady zagospodarowania:
      a) zakaz lokalizacji inwestycji nie wkomponowanych w założenie historyczne bądź w „układ ruralistyczny", w tym zakaz stosowania agresywnych form przestrzennych,
      b) zachowanie historycznej linii zabudowy, ewentualnie nawiązanie do niej,
      c) możliwa jest restauracja obiektów o walorach kulturowych i przystosowanie ich do współczesnych funkcji,
      d) linie rozgraniczające dróg i ulic wymagają indywidualnego ustalenia,
      e) w zagospodarowaniu terenów należy dążyć do zaakcentowania elementów historycznej kompozycji przestrzennej,
      f) nowa zabudowa wymaga dostosowania do w.w warunków.

6. Na terenach objętych ochroną archeologiczną W obowiązują:
   1) ochrona terenów zawierających relikty archeologiczne, w tym stanowiska archeologiczne dokumentujące schyłkowy okres osadnictwa staropruskiego (grodziska, osady, cmentarzyska) oraz kultury krzyżackiej;
   2) nie można dopuścić do zniszczenia reliktów archeologicznych;
   3) wszelkie prace ziemne (np. wykopy pod fundamenty, pod uzbrojenie terenu itp.) wymagają zezwolenia Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków i wykonania pod nadzorem archeologa (w szczególnych przypadkach mogą być wymagane wyprzedzające badania archeologiczne na koszt inwestora).

§ 27.

Na planowanym obszarze obowiązują zasady uzbrojenia terenów określone w § 8.

§ 28.

1. Ustalenia strefowe dla terenów dróg wojewódzkich KW:
   1) program zagospodarowania:
      a) drogi wojewódzkie w administracji Zarządu Dróg Wojewódzkich,
      b) przedmiotowe odcinki dróg wojewódzkich obsługują jednocześnie potrzeby gminne w zakresie dojazdów do wsi, siedlisk rolniczych i zespołów zabudowy letniskowej;
   2) warunki zagospodarowania: - kompetencje w zakresie planowania, budowy, modernizacji, utrzymania i ochrony dróg wojewódzkich należą do zarządcy drogi;
2. Na terenach 1aKW, 1bKW i 1cKW obowiązują:
   1) ustalenia strefowe dla terenów dróg wojewódzkich KW wymienione w ust. 1;

2) tereny 1aKW i 1bKW stanowią odcinek drogi wojewódzkiej nr 519 relacji Stary Dzierzgoń – Małdyty - Morąg, a teren 1cKW odcinek drogi wojewódzkiej nr 526 relacji Pasłęk – Śliwice –Lepno - Myślice – Przezmark;
3) w parametrach pasa drogowego należy uwzględnić możliwość usytuowania chodnika na obszarze zabudowy wsi;
4) planowane parametry wymienionych odcinków dróg: klasa Z, poprawa parametrów pasa drogowego uzależniona jest od możliwości zarządcy drogi oraz obowiązujących programów rozwoju dróg wojewódzkich;
5) w miejscach oznaczonych linią rozgraniczającą orientacyjną należy uwzględnić możliwość korekty szerokości pasa drogowego, w celu uzyskania poprawy parametrów drogi.

§ 29.

1. Ustalenia strefowe dla terenów dróg gminnych KG:
   1) program zagospodarowania:
      a) drogi gminne w administracji Zarządu Gminy, obsługujące potrzeby gminne w zakresie: dojazdów do sąsiednich wsi oraz do terenów zabudowy, powiązań pomiędzy poszczególnymi terenami oraz dojazdu do miejsc publicznych,
      b) dopuszcza się liniowe urządzenia infrastruktury technicznej;
   2) warunki zagospodarowania:
      a) wymagana jest zieleń przydrożna w formie alei, jeżeli pozwala na to szerokość pasa drogowego,
      b) lokalizacja obiektów budowlanych możliwa jest w odległości co najmniej 6 m od zewnętrznej krawędzi jezdni na terenach przeznaczonych pod zabudowę oraz 15 m na terenach niezabudowanych – powyższe nie dotyczy obszaru historycznej zabudowy wiejskiej objętego ochroną konserwatorską.
2. Na terenach 2aKG, 2bKG i 2cKG obowiązują:
   1) ustalenia strefowe dla terenów dróg gminnych KG wymienione w ust. 1;
   2) obsługa powiązań komunikacyjnych wsi z innymi ośrodkami osadniczymi: z Mortągiem droga 2aKG, z Taborami droga 2bKG i z Witoszewem droga 2cKG, a także bezpośrednia obsługa przyległych terenów;
   3) planowane parametry wymienionych odcinków dróg: klasa L, parametry przestrzenne drogi należy dostosować do miejscowych potrzeb.
3. Na terenach 2dKG, 2eKG, 2fKG, 2gKG, 2hKG oraz 2iKG obowiązują:
   1) ustalenia strefowe dla terenów dróg gminnych KG wymienione w ust. 1;
   2) bezpośrednia obsługa terenów zabudowy, terenów rolnych oraz powiązań pomiędzy nimi;
   3) planowane parametry wymienionych odcinków dróg: klasa D, parametry przestrzenne drogi należy dostosować do miejscowych potrzeb;
   4) ochrona archeologiczna W na terenie 2iKG: ustalenia w § 26 ust.6.
4. Na terenie 2jKG obowiązują:
   1) ustalenia strefowe dla terenów dróg gminnych KG wymienione w ust. 1;
   2) rezerwa terenu dla potrzeb komunikacyjnych wsi, przy czym należy również uwzględnić możliwość poszerzenia pasa drogowego drogi wojewódzkiej na terenie 1bKW w celu uzyskania poprawy parametrów tej drogi;

§ 30.

1. Ustalenia strefowe dla terenów zabudowy wiejskiej MR:
   1) program zagospodarowania:
      a) zabudowa mieszkaniowa oraz związane z nią usługi i urządzenia użyteczności publicznej, przy pierwszeństwie zabudowy związanej z rolnictwem,
      b) zagospodarowanie rekreacyjne,
      c) dopuszcza się działalność gospodarczą nieuciążliwą,
      d) dopuszcza się obiekty infrastruktury technicznej dla obsługi terenów zabudowy wiejskiej MR;
   2) warunki zagospodarowania:
      a) skala zabudowy nie może przekroczyć wielkości tradycyjnych budynków wiejskich na terenach MR,

b) forma i kolorystyka budynków nie mogą odbiegać od odpowiednich parametrów w tradycyjnych budynkach wiejskich na terenach MR,
c) obiekty i urządzenia użyteczności publicznej oraz obiekty usługowe wymagają rozwiązań indywidualnych, o wysokiej jakości architektonicznej, uwzględniających lokalne walory krajobrazowe i kulturowe,
d) dla obiektów budowlanych infrastruktury technicznej wymienionych w punkcie 1 litera d obowiązują:
— ograniczenie do minimum ekspozycji z terenów publicznych,
— zakaz stosowania agresywnych form i kolorów.

2. Na terenach 3aMR, 3bMR, 3cMR, 3dMR, 3eMR oraz 3hMR, 3iMR, 3jMR, 3kMR, 3lMR, 3mMR, 3nMR i 3oMR obowiązują:
1) ustalenia strefowe dla terenów zabudowy wiejskiej MR wymienione w ust. 1;
2) adaptacja istniejącego zagospodarowania oraz możliwość dogęszczenia zabudowy;
3) lokalizacja obiektów usługowych przy głównych ulicach i ciągach pieszych; przy adaptacji istniejących obiektów usługowych wymagana jest estetyzacja architektury od strony terenów publicznych i dodanie walorów kulturowych specyficznych dla wsi Przezmark;
4) ochrona konserwatorska A na terenie 3jMR: ustalenia w §26 ust. 4;
5) ochrona konserwatorska B: ustalenia w §26 ust. 5; na terenie 3hMR należy zachować pozostałości dawnego założenia dworko – folwarcznego łącznie z elementami zieleni, szczególnie od strony terenów publicznych; ponadto należy chronić budynki o walorach kulturowych, w tym budynki nr nr 20, 21, 26, 54 i 58;
6) ochrona archeologiczna W na fragmentach terenów 3aMR, 3bMR, 3cMR i 3jMR: ustalenia w § 26 ust.6.

3. Na terenie 3fMR, 3gMR i 3pMR obowiązują:
1) ustalenia strefowe dla terenów zabudowy wiejskiej MR wymienione w ust. 1;
2) minimalna wielkość działki budowlanej: 2000 m^2.

§ 31.

1. Ustalenia strefowe dla terenów zabudowy rekreacyjnej ML:
1) program zagospodarowania:
a) zagospodarowanie rekreacyjne, w tym obiekty letniskowe, indywidualna zabudowa rekreacyjna, usługi towarzyszące, urządzenia sportu i rekreacji, zieleń rekreacyjna,
b) obiekty infrastruktury technicznej dla obsługi terenów zabudowy rekreacyjnej ML;
2) warunki zagospodarowania:
a) wielkość terenu ewentualnie działki budowlanej przypadająca na 1 domek rekreacyjny wynosi co najmniej 800 m^2,
b) zabudowa wymaga towarzyszenia zieleni dekoracyjnej, przy czym na 1 domek rekreacyjny musi przypadać co najmniej 1 drzewo,
c) skala zabudowy nie może przekraczać wielkości tradycyjnych obiektów wiejskich z terenów zabudowy wiejskiej MR,
d) wielkość budynku należy dostosować do powierzchni działki, przy czym niezabudowana część działki nie może być mniejsza niż 75 % powierzchni działki.

2. Na terenie 4aML obowiązują:
1) adaptacja istniejącego zagospodarowania;
2) w przypadku wprowadzenia zmian, wymagających uzyskania pozwolenia na budowę, obowiązują ustalenia strefowe dla terenów zabudowy rekreacyjnej ML wymienione w ust. 1, stosownie do zakresu zmian; powyższe dotyczy również rezerw terenowych;
3) ciąg pieszy łączący ulicę 2aKG z ulicą 2dKG.

3. Na terenie 4bML obowiązują:
1) ustalenia strefowe dla terenów zabudowy rekreacyjnej ML wymienione w ust. 1;
2) ciąg pieszy łączący ulicę 1aKW z ulicą 2aKG;
3) adaptacja istniejącego oczka wodnego, np. w ramach zagospodarowania dużej działki rekreacyjnej;
4) ochrona konserwatorska B: ustalenia w §26 ust. 5, dotyczące fragmentu terenu;
5) ochrona archeologiczna W na fragmencie terenu: ustalenia w § 26 ust.6.

§ 32.

1. Ustalenia strefowe dla terenów zabudowy mieszkaniowej MM:
   1) zabudowa przeznaczona na cele mieszkaniowe, w szeroko pojętym zakresie;
   2) urządzenia towarzyszące zabudowie mieszkaniowej, niezbędne dla jej funkcjonowania, łącznie z garażami, obiektami gospodarczymi i infrastrukturą techniczną;
   3) skala zabudowy nie może przekroczyć wielkości tradycyjnych budynków na obszarze wsi.
2. Na terenie 5aMM obowiązują:
   1) ustalenia strefowe dla terenów zabudowy mieszkaniowej MM wymienione w ust. 1;
   2) zabudowa jednorodzinna w układzie wolno stojącym;
   3) minimalna wielkość działki budowlanej: 1000 m^2;
   4) usytuowanie budynków, obiektów i urządzeń terenowych, a także ich forma architektoniczna, wymaga harmonijnego wkomponowania w krajobraz;
   5) ciąg pieszy łączący ulicę 1aKW z ulicą 2aKG;
   6) ochrona archeologiczna W na fragmencie terenu: ustalenia w § 26 ust.6.
3. Na terenie 5bMM obowiązują:
   1) adaptacja istniejącego zagospodarowania, w tym zabudowy wielorodzinnej, zabudowy jednorodzinnej wolno stojącej łącznie z wydzielonymi odrębnie ogródkami rekreacyjnymi, a także obiektów usługowych;
   2) w przypadku wprowadzenia zmian, wymagających uzyskania pozwolenia na budowę, obowiązują ustalenia strefowe dla terenów zabudowy mieszkaniowej MM wymienione w ust. 1, stosownie do zakresu zmian;
   3) ochrona konserwatorska B: ustalenia w §26 ust. 5.
   4) ochrona archeologiczna W na fragmencie terenu: ustalenia w § 26 ust.6.
4. Na terenach 5cMM i 5dMM obowiązują:
   1) adaptacja istniejącego zagospodarowania, w tym zabudowy wielorodzinnej;
   2) w przypadku wprowadzenia zmian, wymagających uzyskania pozwolenia na budowę, obowiązują ustalenia strefowe dla terenów zabudowy mieszkaniowej MM wymienione w ust. 1, stosownie do zakresu zmian;
   3) ochrona konserwatorska B: ustalenia w §26 ust. 5;
   4) ochrona archeologiczna W na fragmencie terenu 5dMM: ustalenia w § 26 ust.6.

§ 33.

1. Ustalenia strefowe dla terenów usług publicznych UP:
   1) obiekty i urządzenia użyteczności publicznej oraz usługowe, związane z potrzebami publicznymi;
   2) wybór właściwego programu zagospodarowania: stosownie do potrzeb gminy.
2. Na terenie 6aUP obowiązują:
   1) adaptacja istniejącego zagospodarowania w zakresie usług oświaty na poziomie podstawowym, w tym szkoły podstawowej i gimnazjum oraz „leśnej szkółki dydaktycznej”;
   2) w przypadku wprowadzenia zmian, wymagających uzyskania pozwolenia na budowę, obowiązują ustalenia strefowe dla terenów usług publicznych UP wymienione w ust. 1, stosownie do zakresu zmian;
   3) ochrona konserwatorska B: ustalenia w §26 ust. 5; należy chronić budynki o walorach kulturowych: historyczny budynek szkoły.
3. Na terenie 6bUP obowiązują:
   1) adaptacja istniejącego zagospodarowania w zakresie usług sakralnych, w tym kościoła;
   2) w przypadku wprowadzenia zmian, wymagających uzyskania pozwolenia na budowę, obowiązują ustalenia strefowe dla terenów usług publicznych UP wymienione w ust. 1, stosownie do zakresu zmian;
   3) ochrona konserwatorska A: ustalenia w §26 ust. 4; obiekty zabytkowe wpisane do rejestru zabytków i objęte ścisłą ochroną konserwatorską: kościół p.w. MB Królowej Świata;
   4) ochrona archeologiczna W: ustalenia w § 26 ust.6.

§ 34.

1. Ustalenia strefowe dla terenów obsługi rekreacji UL:
   1) program zagospodarowania:
      a) zagospodarowanie rekreacyjne w szeroko pojętym zakresie, w tym m.in. obiekty rekreacyjne, usługi towarzyszące, urządzenia sportu i rekreacji, zieleń rekreacyjna i dekoracyjna,
      b) możliwe są mieszkania towarzyszące;
      c) dopuszcza się obiekty infrastruktury technicznej dla terenów obsługi rekreacji UL;
   2) warunki zagospodarowania:
      a) należy uwzględnić całościowe zagospodarowanie terenu w postaci obiektów łącznie z parkingami i zielenią dekoracyjną,
      b) formy budynków i obiektów należy wkomponować w lokalne odniesienia historyczne.
2. Na terenie 7aUL obowiązują:
   1) adaptacja istniejącego zagospodarowania;
   2) w przypadku wprowadzenia zmian, wymagających uzyskania pozwolenia na budowę, obowiązują ustalenia strefowe dla terenów obsługi rekreacji UL wymienione w ust. 1, stosownie do zakresu zmian, a także warunek zabezpieczenia czystości wód opadowych odprowadzanych z powierzchni utwardzonych do jeziora;
   3) zachowanie dominanty wysokościowej w postaci baszty przedzamcza dawnego zamku krzyżackiego;
   4) ochrona starodrzewu i zachowanie zieleni o walorach krajobrazowych;
   5) możliwe jest usytuowanie kąpieliska urządzonego oraz obiektów i urządzeń niezbędnych dla obsługi rekreacji wodnej;
   6) ochrona konserwatorska A: ustalenia w §26 ust. 4; powyższe dotyczy pozostałości założeń historycznych: staropruskiego grodziska cyplowego oraz osady i warowni Zakonu NMP; obiekty zabytkowe wpisane do rejestru zabytków i objęte ścisłą ochroną konserwatorską: ruiny zamku krzyżackiego oraz baszta przedzamcza;
   7) ochrona archeologiczna W: ustalenia w §7 ust. 6; stanowiska archeologiczne dokumentujące schyłkowy okres osadnictwa staropruskiego oraz kultury krzyżackiej.

§ 35.

1. Ustalenia strefowe dla terenów rekreacji wodnej UW:
   1) program zagospodarowania:
      a) zagospodarowanie rekreacyjne o charakterze ogólnodostępnym dla potrzeb wypoczynku nad wodą, w tym np. plaża, kąpielisko, przystań wodna, toalety, parking, zieleń, urządzenia sportowe, w szczególnych przypadkach dopuszcza się także hangar na mały sprzęt pływający oraz obiekt usługowy,
      b) dopuszcza się pole biwakowe w odległości co najmniej 25 m od linii brzegowej, jeżeli nie koliduje ono z zagospodarowaniem wymienionym w literze a;
   2) warunki zagospodarowania:
      - obiekty budowlane wymienione w punkcie 1 litera a nie mogą przekroczyć parametrów istniejącej bądź planowanej w sąsiedztwie zabudowy wiejskiej, wymagają również nawiązania do regionalnych cech kulturowych lokalnej zabudowy.
2. Na terenie 8aUW obowiązują:
   1) ustalenia strefowe dla terenów rekreacji wodnej UW wymienione w ust. 1, z uwzględnieniem ograniczeń wymienionych poniżej, w tym głównie plaże przy kąpieliskach urządzonych;
   2) możliwość usytuowania miejsc parkingowych dopuszcza się w odległości co najmniej 35 m od linii brzegowej;
   3) możliwość usytuowania pola biwakowego wymaga poszerzenia terenu 8aUW kosztem terenu 12aZO oraz odprowadzania ścieków sanitarnych do wiejskiej kanalizacji sanitarnej;
   4) ochrona konserwatorska B: ustalenia w §26 ust. 5;
   5) ochrona archeologiczna W na fragmencie terenu: ustalenia w § 26 ust.6.
3. Na terenie 8bUW obowiązują:
   1) ustalenia strefowe dla terenów rekreacji wodnej UW wymienione w ust. 1, z uwzględnieniem ograniczeń wymienionych poniżej, w tym głównie plaże przy kąpieliskach urządzonych;

2) wyklucza się lokalizację pola biwakowego ze względu na niewielką powierzchnię terenu.

§ 36.

1. Ustalenia strefowe dla terenów działalności gospodarczej GG :
   1) działalność gospodarcza w szerokim zakresie, przy czym wyklucza się „przedsięwzięcia mogące znacząco oddziaływać na środowisko", które wymagają sporządzenia „raportu oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko";
   2) należy uwzględnić wymagania określone w ustawie Prawa ochrony środowiska, szczególnie w zakresie:
      - emisji „zanieczyszczeń" wymienionych w art. 3 pkt 49, która mogłaby m. in. pogorszyć walory estetyczne środowiska bądź kolidować z zagospodarowaniem terenów sąsiednich,
      - „przekroczenia standardów emisyjnych", o których mowa w art. 141 ustawy,
      - zapobiegania „negatywnemu oddziaływaniu na środowisko", o którym mowa w art. 6 ustawy;
   3) skala zabudowy nie może przekroczyć wielkości tradycyjnych zespołów zabudowy wiejskiej bądź zabudowy siedliskowej.
2. Na terenach 9aGG i 9bGG obowiązują:
   1) adaptacja istniejącego zagospodarowania, w tym obiektów obsługi rolnictwa, obiektów działalności gospodarczej oraz usług publicznych: remizy strażackiej i świetlicy wiejskiej;
   2) w przypadku wprowadzenia zmian, wymagających uzyskania pozwolenia na budowę, obowiązują ustalenia strefowe dla terenów działalności gospodarczej GG wymienione w ust. 1, stosownie do zakresu zmian;
   3) wymagane jest estetyczne zagospodarowanie od strony terenów publicznych, tzn. dróg wojewódzkich 1bKW i 1cKW;
   4) ochrona konserwatorska B: ustalenia w §26 ust. 5;
   5) ochrona archeologiczna W na fragmencie terenu 9aGG: ustalenia w § 26 ust.6.

§ 37.

1. Ustalenia strefowe dla terenów urządzeń kanalizacyjnych JK:
   - obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej związane z gospodarką ściekową, wymagające wydzielenia odrębnych terenów - stosownie do poziomu szczegółowości planu.
2. Na terenie 10aJK obowiązują:
   1) ustalenia strefowe dla terenów urządzeń kanalizacyjnych JK wymienione w ust.1;
   2) przepompownia ścieków komunalnych – adaptacja;
   3) w zagospodarowaniu i funkcjonowaniu przepompowni należy uwzględnić sąsiedztwo ciągu ekologicznego.

§ 38.

1. Ustalenia strefowe dla terenów cmentarzy ZC:
   1) program zagospodarowania:
      a) zagospodarowanie związane z grzebaniem zmarłych i z pamięcią o zmarłych,
      b) zieleń dekoracyjna;
   2) warunki zagospodarowania:
      a) dopuszcza się lokalizację obiektów towarzyszących funkcji cmentarnej, takich jak kapliczka, usługi przycmentarne itp.,
      b) wielkość i charakter obiektów wymienionych powyżej wymaga dostosowania do skali cmentarza.
2. Na terenie 11aZC obowiązują:
   1) adaptacja istniejącego zagospodarowania, w zakresie dotyczącym cmentarza i zieleni towarzyszącej;
   2) w przypadku wprowadzenia zmian, wymagających uzyskania pozwolenia na budowę, obowiązują ustalenia strefowe dla terenów cmentarzy ZC wymienione w ust. 1, stosownie do zakresu zmian;
   3) ochrona konserwatorska B: ustalenia w §26 ust. 5; należy chronić walory kulturowe dawnego cmentarza ewangelickiego, w tym zieleń (lipy i kasztanowce), pozostałości historycz-

nych nagrobków oraz głaz z tablicą pamięci.

§ 39.

1. Ustalenia strefowe dla terenów strefy ochronnej jeziora ZO:
   1) program zagospodarowania:
      a) zieleń o dowolnym przeznaczeniu, związana z ochroną fitomelioracyjną wód jeziora, w tym zieleń rekreacyjna, zieleń dekoracyjna, zieleń leśna,
      b) w ograniczonym zakresie dopuszcza się zagospodarowanie rolnicze w postaci użytków rolnych, z preferowaniem trwałych użytków zielonych,
      c) dopuszcza się obiekty infrastruktury technicznej, jeżeli nie mają one szkodliwego wpływu na środowisko, ewentualnie zagospodarowanie niezbędne dla potrzeb gospodarki wodnej;
   2) warunki zagospodarowania:
      a) dla obiektów budowlanych związanych z infrastrukturą techniczną i z gospodarką wodną obowiązują:
         — harmonijne wkomponowanie w krajobraz od strony jeziora,
         — zakaz stosowania agresywnych form i kolorów,
      b) zakaz lokalizacji obiektów budowlanych poza wymienionymi powyżej;
      c) zakaz grodzenia nieruchomości.
2. Na terenach 12aZO, 12bZO i 12cZO obowiązują:
   1) ustalenia strefowe dla terenów strefy ochronnej jeziora ZO wymienione w ust. 1;
   2) adaptacja przepompowni ścieków;
   3) ciąg pieszy spacerowy, ścieżka rowerowa;
   4) teren 12bZO powinien być w całości publicznie dostępny;
   5) ochrona archeologiczna W na fragmentach terenów 12aZO i 12bZO: ustalenia w § 26 ust.6.

§ 40.

Na terenie 13aZZ obowiązują:
1) adaptacja istniejących ogródków rekreacyjnych związanych funkcjonalnie z terenem zabudowy mieszkaniowej 5cMM;
2) w przypadku wprowadzenia zmian, wymagających uzyskania pozwolenia na budowę, obowiązują ustalenia strefowe dla terenów zieleni ZZ wymienione w § 17 ust. 1, stosownie do zakresu zmian
3) ochrona archeologiczna W na fragmencie terenu: ustalenia w § 26 ust.6.

Rozdział 4.
Przepisy końcowe.

§ 41.

Uchyla się ustalenia miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Stary Dzierzgoń, uchwalonego Uchwałą Nr V/30/90 Rady Gminy w Starym Dzierzgoniu z dnia 30 listopada 1990 r., w zakresie odnoszącym się do terenu określonego w załącznikach nr 1 i nr 2 do uchwały.

§ 42.

Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego.