Załącznik Nr 1
do uchwały Rady Gminy Malbork
Nr .....
z dnia ….....

Zmiana

STUDIUM UWARUNKOWAŃ

I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA

PRZESTRZENNEGO GMINY MALBORK

Stanowiąca załącznik do uchwały
Rady Gminy Malbork Nr …..... z dnia …..... r.

Tekst ujednolicony
(zmiany w 2016r. wyróżniono kursywą i kolorem czerwonym)

OPRACOWANIE STUDIUM WYKONANE W 1999 r.:
Zespół autorski:
"Atelier Hoffmann"
Główny proj.
dr inż. arch. Mieczysław Hoffmann upr. urb. 537/88
Opracowanie graf.:
tech. bud. Agnieszka Kata
tech. bud. Sylwia Wieczorek
tech. arch. Anna Braczkowska

ZMIANA STUDIUM WYKONANA W 2012 r.
Zespół autorski:
Pracownia Studiów Architektonicznych i Planowania Przestrzennego ATA
Główny proj.
inż. urb.Anna Talaga upr. urb. 1412/94
Asystent.:
tech. bud. Agnieszka Grelik
lic. Agata Szmidt

ZMIANA STUDIUM WYKONANA W 2016 r.
Zespół autorski: mgr inż. arch. Adam Rodziewicz
POIU numer wpisu G–142/2002
mgr inż. arch. Roman Diachenko
dr inż. arch. Katarzyna Zielińska

Malbork *2014-2016*

SPIS TREŚCI

I.
KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY

1. Ramy rozwoju gminy 1
1.1. Przestrzeń 1
1.2. Ludność 1
1.3. Funkcje

II.
CELE ROZWOJU OBSZARU GMINY

1. Cele rozwoju gminy w układzie hierarchicznym 2
cel I - przygotowanie i promowanie zagospodarowania terenów aktywizujących gminę 2
cel II - rozwój infrastruktury technicznej 2
cel III - rozwój rolnictwa 2
cel IV - aktywna ochrona środowiska 2
cel V - rozwój usług dla ludności i poprawa warunków mieszkaniowych 2
cel VI - rozwój turystyki 3

III.
KIERUNKI I WSKAŹNIKI DOTYCZĄCE ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

1. Główne elementy zagospodarowania przestrzennego 3
1.1 Główne funkcje terenu 3
1.2 Tereny wykluczone z zabudowy 4

IV.
POLITYKA PRZESTRZENNA GMINY

1. Strefy polityki przestrzennej i kierunki ich zagospodarowania 5
1.1. Strefa przestrzeni przyrodniczych 5
1.2. Strefa kompleksów gruntów rolnych 5
1.3. Strefa osadnictwa 6
2. Zasady ochrony środowiska i ich zasobów 7
2.1. Zasady ochrony przyrody i krajobrazu 7
2.1.1. Natura 2000 8
2.1.2 Obszar chronionego krajobrazu rzeki Nogat 8
2.1.3.Użytki i korytarze ekologiczne 9
2.1.4 Likwidacja zagrożeń środowiskowych 9
2.1.5 Pomniki przyrody 9
3. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej 10
3.1. Strefy ochrony konserwatorskiej 10
3.2. Elementy tożsamości gminy 11
3.3. Zasady regeneracji krajobrazu 11
3.4. Zasady kształtowania nowego krajobrazu kulturowego gminy 12
3.5. Strefy i punkty ekspozycji 12

V.

KIERUNKI ROZWOJU SYSTEMÓW KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

1. Kierunki rozwoju komunikacji 12
1.1. Komunikacja kolejowa 13
1.2. Komunikacja drogowa 13
1.3. Komunikacja rowerowa 13
1.4. Lotnictwo 14
1.5. Komunikacja wodna 14
2. Kierunki rozwoju infrastruktury technicznej 15
2.1. Kanalizacja sanitarna 15
2.2 Gospodarka odpadami 15
2.3. Kanalizacja deszczowa 15
2.4. Zaopatrzenie w wodę 16
2.5. Elektroenergetyka 16
2.6. Gazownictwo 17
2.7. Ciepłownictwo 17
2.8. Telekomunikacja 17
2.9. Melioracja i ochrona przeciwpowodziowa 18

VI.

USTALENIA DOTYCZĄCE KIERUNKÓW I ZASAD KSZTAŁTOWANIA ROLNICZEJ PRZESTRZENI PRODUKCYJNEJ I LEŚNEJ

1. Zmiany granic obrębów 18
2. Zasady kształtowania rolniczej przestrzeni produkcyjnej i leśnej 19
2.1 Zieleń leśna 19
2.2 Kompleksy rolne 19

VII.

OBSZARY DLA KTÓRYCH NALEŻY OPRACOWAĆ MIEJSCOWE PLANY ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

Obszary dla których należy opracować miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego 19

I.
KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY

1. Ramy rozwoju gminy

1.1. Przestrzeń

Ustala się, że rozwój gminy będzie się dokonywał w obszarze określonym aktualnie istniejącymi granicami administracyjnymi. Nie przewiduje się zasadniczych zmian w tym zakresie.

Ograniczone korekty granic, pomiędzy gminą Malbork a innymi gminami, mogą być dokonywane w sytuacji dwustronnych korzyści, dla porządkowania struktur władania i użytkowania terenów.

Ustala się, że zasada wykorzystania istniejących rezerw w obrębie zwartej zabudowy miejscowości, jest najkorzystniejszą formą pozyskiwania terenów pod zainwestowanie. Powyższe nie ogranicza określania nowych terenów, dla różnorodnych funkcji mogących zaktywizować gminę Malbork.

Zagospodarowywanie terenów w rejonach graniczących z obszarem miasta Malborka, zobowiązuje Zarząd Gminy do współpracy z Zarządem Miasta.

1.2. Ludność

Ustala się, że liczba ludności gminy może rozwijać się w/g dwóch wariantów:

wariant I - stabilny, oparty głównie o istniejące tereny zainwestowania,

wariant II - dynamiczny w sytuacji rozwoju nowych osiedli i nowych funkcji.

Dla wariantu I określa się stabilną liczbę ludności na poziomie 4.000 osób.

Dla wariantu II przyjmuje się, że liczba ludności gminy może osiągnąć w 2012 r. - 4.600 osób.

Przyrost związany jest z realizacją nowych zespołów mieszkaniowych w Nowej Wsi, Wielbarku i w strefie Grobelno - Cisy.

1.3. Funkcje

Za główne funkcje gminy uznaje się:

a/ produkcję rolną w powiązaniu ze składowaniem i przetwórstwem,
b/ węzeł komunikacyjny rangi krajowej, tworzony łącznie z miastem Malborkiem,
c/ turystykę krajoznawczą i agroturystykę,
d/ potencjalną funkcję przemysłową, jako uzupełnienie funkcji przemysłowych miasta Malborka,
e/ potencjalną funkcję mieszkaniową dla osób związanych z pracą w Malborku oraz z lotniskiem w Królewie Malborskim.

II
CELE ROZWOJU OBSZARU GMINY

1. Cele rozwoju w układzie hierarchicznym

Uznając za cel główny, harmonijny i zrównoważony rozwój gminy - dla dobra jej mieszkańców, ustala się w układzie hierarchicznym następujące cele drugiego stopnia:

cel I - przygotowanie i promowanie zagospodarowania terenów aktywizujących gminę:

a/ zespół usługowo-mieszkalny wzdłuż drogi nr DK22 /około 30 ha/,

b/ zespół usług produkcyjnych /różne formy działalności gospodarczej/w miejscowości Wielbark /około 15 ha/,

c/ osiedla mieszkalno-leśne na terenie miejscowości Wielbark i Nowa Wieś /po ok. 55 ha/,

d/ zespół przemysłowo-składowy w Nowej Wsi z możliwością zbocznikowania /ok. 80 ha/,

e/ zespoły zabudowy jednorodzinnej w miejscowości Wielbark i Nowa Wieś /po ok.20 ha/,

f/ obszary rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m² w Grobelnie.

g/ zespół zabudowy mieszkaniowej z usługami pomiędzy drogą nr DK55 a rzeką Nogat w obrębie Nowa Wieś – Wielbark.

cel II - rozwój infrastruktury technicznej obszaru gminy poprzez następujące zadania:

a/ zabezpieczenie potrzeb terenów określonych w celu I - szym,

b/ realizacja gminnego systemu kanalizacji sanitarnej dla wszystkich miejscowości,

c/ gazyfikacja miejscowości o największej potencjalnej liczbie odbiorców,

d/ wykonanie ciągów kanalizacji deszczowej z separatorami dla wszystkich obszarów zwartej zabudowy.

cel III - rozwój rolnictwa poprzez:

a/ promowanie i wspieranie produkcji roślinnej, zgodnej z naturalną predyspozycją rolniczej przestrzeni produkcyjnej w żuławskiej części gminy,

b/ promowanie i wspieranie produkcji ogrodniczej i sadowniczej, zgodnej z warunkami naturalnymi rolniczej przestrzeni produkcyjnej na terenie Nowej Wsi i Wielbarka.

cel IV - aktywna ochrona środowiska obszaru gminy poprzez następujące zadania:

a/ organizacja systemu segregacji i usuwania odpadów, obejmującego wszystkie nieruchomości w gminie, /realizacja zakładu utylizacji przy oczyszczalni ścieków, wspólnie z miastem Malborkiem/,

b/ likwidacja i rekultywacja wszystkich dzikich wysypisk, zaśmieceń, wyrobisk i zdegradowanych fragmentów gruntów,

c/ promowanie i wspieranie ograniczenia a następnie likwidacja stosowania środków chemicznych w obszarze chronionego krajobrazu rzeki Nogat oraz w zasięgu cieków wodnych objętych systemem korytarzy ekologicznych,

d/ ustanowienie użytków ekologicznych na terenach Nowej Wsi, Wielbarka i w Cisach /przy granicy z Kałdowem/,

e/ objęcie ochroną prawną alei sosnowej w Nowej Wsi /od drogi nr 515 do projektowanej magistrali kolejowej/,

f/ promowanie działań na rzecz zalesienia wytypowanych terenów.

cel V - rozwój usług dla ludności i poprawa warunków mieszkaniowych poprzez:

a/ tworzenie warunków na uzupełnienie zabudową usługową zwartych części wsi -szczególnie w Kościeleczkach, Stogach, Lasowicach Wielkich, Kraśniewie i Nowej Wsi,

b/ przeprowadzenie etapowo procesu rehabilitacji wszystkich osiedli zabudowy wielorodzinnej, byłych gospodarstw państwowych,

c/ promowanie i wspieranie działań na rzecz modernizacji zabudowy

mieszkaniowej w istniejących zagrodach.

cel VI - rozwój turystyki poprzez:

~~**a/**~~ —realizację trasy rowerowej po śladzie zlikwidowanej kolei wąskotorowej z Miłoradza przez Kałdowo, Lasowice Wielkie do Nowego Stawu,

~~**b/**~~ —realizację kolejnych tras rowerowych zapisanych w pkt. 6.3.

~~**c/**~~ —promowanie i wspieranie rozwoju agroturystyki we wsiach Kraśniewo, Kamienica,

~~**d/**~~ —promowanie realizacji obiektów obsługi dróg przy drogach nr DK22 /w ciągu usługowym/ i DK55 w Wielbarku i Kamionce,

~~**e/**~~ —promowanie walorów krajoznawczych gminy, ze szczególnym akcentem na lapidarium Mennonitów w Stogach

~~**f/ utworzenie ośrodka usługowo-turystycznego pomiędzy drogą nr DK55 a rzeką Nogat w obrębie Nowa Wieś – Wielbark.**~~

III
KIERUNKI I WSKAŹNIKI
DOTYCZĄCE ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

1. Główne elementy zagospodarowania przestrzennego

1.1. Główne funkcje terenu

1) Najważniejszymi elementami zagospodarowania przestrzennego gminy są:
   a) Funkcja produkcji rolnej w powiązaniu ze składowaniem i przetwórstwem,
   b) Węzeł komunikacyjny rangi krajowej drogowy, kolejowy i wodny, tworzony łącznie z miastem Malborkiem,
   c) Turystyka krajoznawcza i agroturystyka,
   d) Potencjalna funkcja przemysłowa, jako uzupełnienie funkcji przemysłowych miasta Malborka,
   e) Mieszkaniowa i usługowa strefa podmiejska dla osób związanych z pracą w Malborku oraz z lotniskiem w Królewie Malborskim.
2) Ustala się uzupełnienie istniejących jednostek osadniczych w zabudowę mieszkaniową, zagrodową, usługową oraz przemysłową związaną z przechowalnictwem, przetwórstwem i magazynowaniem płodów rolnych.
3) Ustala się rehabilitację terenów popegeerowskich zabudowy mieszkaniowej i tzw. Sektora produkcyjnego.
4) Wyznacza się nowe tereny ofertowe dla różnych form zainwestowania, mogących zaktywizować gminę:
   a/ nowe tereny zabudowy mieszkalno-usługowej wzdłuż drogi nr DK22 w obrębie Cisy i Grobelno /około 30 ha/,
   b/ nowe tereny zabudowy mieszkalno-usługowej w Wielbarku na granicy miasta Malborka /około 20 ha/,
   c/ uzupełnienie terenów zabudowy mieszkalno-usługowej w Nowej Wsi /około 20 ha/,
   d/ tereny pod różne formy działalności gospodarczej w sąsiedztwie terenów jak w pkt b /około 15 ha/,
   e/ tereny pod zespół zabudowy mieszkalno-leśnej /zabudowa jednorodzinna lub małe domy mieszkalne z jednoczesnym zalesieniem minimum 50% zajmowanego obszaru/ w miejscowości Wielbark /około 55 ha/,
   f/ tereny jak wyżej w Nowej Wsi /około 55 ha/,
   g/ tereny pod nieuciążliwy przemysł lub składy, z możliwością

zbocznicowania, w Nowej Wsi /około 80 ha/,

h/ tereny pod zespół usługowo-turystyczny położony w obrębie Nowa Wieś – Wielbark /około 75 ha/,

i/ obszary rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m² w obrębie Grobelno,

j/ nowe tereny zabudowy mieszkalno-usługowej w Wielbarku po zachodniej stronie drogi krajowej nr 55.

5) Ustala się podstawowe cechy dla zabudowy projektowanej:

a/ wysokość dwie kondygnacje łącznie z poddaszem użytkowym, dachy wysokie lub podniesione dwuspadowe, kryte dachówką lub materiałami dachówko- podobnymi,

b/ zabudowa wysokości dwóch kondygnacji, plus dach wysoki, wymaga uzasadnienia krajobrazowego,

c/ na terenie żuławskim wyklucza się stosowanie nowej zabudowy powyżej dwóch kondygnacji,

d/ na pozostałym terenie maksymalna wysokość to trzy kondygnacje w przypadku szczególnego uzasadnienia krajobrazowego i funkcjonalnego,

e/ na obszarze gminy wyklucza się tworzenie nowych kompleksów zwartej zabudowy wielorodzinnej,

f/ obiekty usługowe i produkcyjne itp. podlegają tym samym zasadom jak zabudowa mieszkaniowa.

6) Dla obszaru zmiany Studium w 2015r. ustala się podstawowe cechy dla zabudowy projektowanej:

a/ za typową zabudowę uznaje się budynki o wysokości jednej lub dwóch kondygnacji nadziemnych plus dachy wysokie, (maksymalnie 12 m, z dopuszczeniem przeznaczenia na poddasza użytkowe),

b/ dopuszcza się dachy płaskie dla zabudowy usługowej,

c/ zabudowa wyższa od dwóch kondygnacji nadziemnych plus dach wysoki lub od trzech kondygnacji z dachem płaskim, wymaga uzasadnienia krajobrazowego (element kompozycji krajobrazu jako dominanta lub akcent stanowiący cześć większego założenia przestrzennego ustalony w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego),

d/ zaleca się zabudowę wyższą od dwóch kondygnacji nadziemnych plus dach wysoki lub od trzech kondygnacji z dachem płaskim wyłącznie jako uzasadnione funkcjonalnie części budynków (np. wieże zegarowe, kościołów, remiz itp.).

1.2. Tereny wykluczone z zabudowy

1) Na całym obszarze części I:

a) Wyklucza się wszelką formę zabudowy oraz zakaz przeznaczania istniejących zagród na cele niezwiązane z produkcją rolną z wyjątkiem funkcji mieszkalnej i turystycznej, dopuszcza się tu jedynie zabudowę zagrodową dla gospodarstw o powierzchni areału min. 20 ha.

b) Wyklucza się realizację nowych dróg dojazdowych z dróg krajowych i wojewódzkich,

c) Dopuszcza się jedynie drogi wewnętrzne i technologiczne oraz lokalizację sieci infrastruktury technicznej wraz z towarzyszącymi urządzeniami, obiektami i budowlami związanymi z ich budową i funkcjonowaniem.

2) Na obszarze części II wprowadza:

a/ Zakaz zabudowy w obrębie międzywala rzeki Nogat poza budowlami ochrony przed powodzią, komunikacją drogową i kolejową oraz infrastrukturą techniczną *i zabudową, dla której uzyskano określone w przepisach odstępstwa zlokalizowanej w obszarze zmiany Studium z 2016r.*

b/ Na obszarze żuławskim obowiązują zakazy i ustalenia jak dla części I-szej pkt a, b, c,

c/ Na obszarze części II, zgodnie z naturalną predyspozycją gruntów, należy preferować produkcję ogrodniczą i sadowniczą, z ograniczeniem w międzywalu Nogatu, gdzie obowiązuje zakaz sadzenia drzew i krzewów.

d/ Na całym obszarze dopuszcza się lokalizację sieci infrastruktury technicznej wraz z towarzyszącymi urządzeniami, obiektami i budowlami związanymi z ich budową i funkcjonowaniem.

IV
POLITYKA PRZESTRZENNA GMINY

1. Strefy polityki przestrzennej i kierunki ich zagospodarowania

1.1. Strefa przestrzeni przyrodniczych

Ustala się, że w obrębie przestrzeni przyrodniczych obowiązywać będzie szczególny reżim, którego celem jest ochrona zasobów przyrodniczych, poprawa ich stanu oraz pomnażanie wartości przyrodniczych gminy. Szczegóły ochrony środowiska w gminie określa się w pkt.2.

Obowiązuje zasada doprowadzenia wszystkich wód powierzchniowych do minimum II klasy czystości. W tym celu należy likwidować dopływ wszelkich zanie-czyszczeń oraz prowadzić rekultywację w oparciu o specjalistyczne ekspertyzy.

Wszelka działalność musi być zgodna z zasadami prawa wodnego.

W strefie dopuszcza się lokalizację sieci infrastruktury technicznej wraz z towarzyszącymi urządzeniami, obiektami i budowlami związanymi z ich budową i funkcjonowaniem.

Szczególnej opiece podlegają zieleń szuwarowa, zakrzaczenia i zadrzewienia jako elementy systemu biologicznej ochrony obszarów produkcji rolnej i elementy krajobrazu.

Adaptuje się istniejące lasy na obszarze gminy i ustala się potencjalne tereny do zalesień. Zalesienia w strefie żuławskiej gminy mają za zadanie tworzenie remiz śródpolnych oraz elementów poprawiających mikroklimat i krajobraz. Zalesienia w części południowej i wschodniej mają na celu ochronę gruntów przed erozją oraz stanowią elementy podnoszące wartość użytkową projektowanych zespołów zabudowy mieszkaniowej,

Zalesienie w sąsiedztwie oczyszczalni i projektowanego zakładu utylizacyjnego to tworzenie niezbędnego pasa zieleni izolacyjnej. W związku z tym oprócz drzew, należy wprowadzić na tym terenie krzewy dla stworzenia zabezpieczenia wielopoziomowego.

Usunięcie drzew i krzewów na terenie gminy należy realizować na podstawie i z przestrzeganiem przepisów szczególnych.

Ochroną obejmuje się zieleń istniejących parków wiejskich oraz cmentarzy. Dotyczy ona zarówno cmentarzy eksploatowanych jak i nieczynnych. Przewiduje się tworzenie na obszarze gminy następujących cmentarzy:

a) w Wielbarku dla potrzeb miasta Malborka i gminy ~~*/do rozstrzygnięcia w wyniku negocjacji stron/*~~ *po wschodniej stronie drogi krajowej nr 55*,

b) w Lasowicach Wielkich przy drodze do Pielicy,
c) w Szawałdzie na zapleczu działki kościelnej,
d) w Stogach możliwość powiększenia nowego cmentarza w kierunku północnym, a w Kraśniewie powiększenie w kierunku południowo-wschodnim.

Ustala się likwidację cmentarza w sąsiedztwie oczyszczalni ścieków, wobec faktu, że nie została rozpoczęta eksploatacja a lokalizację uznaje się za wadliwą.

1.2. Strefa kompleksów gruntów rolnych

Strefa dzieli się na dwie części:
1) - grunty I, II i III klas położone w części żuławskiej gminy,
2) - grunty IV, V i VI klas na obszarze całej gminy, grunty I, II i III w międzywalu Nogatu oraz klasy III w południowej i wschodniej części gminy,

Ad 1) W części I wprowadza się następujące zaostrzone rygory ochrony:
a) zakaz wprowadzania nowej zabudowy, z wyjątkiem nowych zagród dla gospodarstw o powierzchni areału powyżej 20 ha, w przypadku jeżeli wynika to z potrzeb planu urządzenia gospodarstwa,
b) zakaz przeznaczania istniejących zagród na cele nie związane z produkcją rolną z wyjątkiem funkcji mieszkalnej i turystycznej,
c) nowe gospodarstwa jak w pkt a, mogą być realizowane wyłącznie, jeżeli mają dojazd do drogi gminnej lub powiatowej. Wyklucza się realizację nowych dróg dojazdowych z dróg krajowych i wojewódzkich,
d) na całym obszarze części I, zgodnie z naturalną predyspozycją gruntów, należy preferować produkcję roślinną, z wyjątkiem rejonów występowania kompleksów łąk, gdzie za produkcję uzupełniającą uznaje się hodowlę bydła.
e) na całym obszarze dopuszcza się lokalizację sieci infrastruktury technicznej wraz z towarzyszącymi urządzeniami, obiektami i budowlami związanymi z ich budową i funkcjonowaniem.

Ad 2) W części II wprowadza się następujące zasady ochrony:
a/ w obrębie międzywala rzeki Nogat obowiązuje całkowity zakaz realizacji trwałej zabudowy kubaturowej *za wyjątkiem zabudowy, dla której uzyskano określone w przepisach odstępstwa, zlokalizowanej w obszarze zmiany Studium z 2016r.*,
b/ na obszarze żuławskim obowiązują zakazy i ustalenia jak dla części I-szej pkt a, b, c,
c/ na obszarze południowym i wschodnim dopuszcza się realizację nowych zagród dla gospodarstw o areale powyżej 5 ha, z zakazem realizacji dojazdów do dróg wojewódzkich i krajowych,
d/ na obszarze jak w pkt c, dopuszcza się adaptację istniejących zagród na różne formy działalności gospodarczej z wyjątkiem szkodliwych dla środowiska oraz zdrowia ludzi,
e/ na całym obszarze części II, zgodnie z naturalną predyspozycją gruntów, należy preferować produkcję ogrodniczą i sadowniczą, z ograniczeniem w międzywalu Nogatu, gdzie obowiązuje zakaz sadzenia drzew i krzewów
f/ na całym obszarze dopuszcza się lokalizację sieci infrastruktury technicznej wraz z towarzyszącymi urządzeniami, obiektami i budowlami związanymi z ich budową i funkcjonowaniem.

1.3. Strefa osadnictwa

Przyjmuje się zasadę preferencji dla uzupełnienia zabudowy w obrębie terenów istniejących miejscowości, których granice przedstawiono na planszy w skali 1:10.000. Uzupełnienie może dotyczyć zabudowy zagrodowej, usługowej i mieszkalnej oraz zabudowy dla nieuciążliwych form działalności gospodarczej. Dopuszcza się adaptację istniejących zagród dla działalności j.w. Dopuszcza się lokalizację sieci infrastruktury technicznej.

Warunkiem realizacji nowej zabudowy jest jej dostosowanie do tradycyjnych form zabudowy istniejącej oraz zasada, że wszelkie uciążliwości nie mogą przekraczać granic władania.

Dla zapewnienia warunków rozwoju sportu na obszarze gminy, ustala się i obejmuje ochroną tereny adaptujące istniejące boiska oraz tworzące warunki na realizację nowych obiektów w następujących miejscowościach: Kraśniewie, Stogach, Kościeleczkach, Tragaminie, Lasowicach Wielkich, Szawałdzie, Kamienicy ZR oraz Nowej Wsi.

Dla potrzeb rozwoju różnorodnych form rekreacji określa się dwie lokalizacje w miejscowości Wielbark, jedną na zabudowę letniskową w Kraśniewie i jedną w Grobelnie jako zaplecze pod potencjalną realizację motelu w ciągu usługowym. Lokalizacje w Wielbarku mają charakter ofertowy dla potrzeb mieszkańców miasta Malborka. Na południe od terenu pod rekreację w środkowej części nowego obrębu Wielbark, ustala się możliwość realizacji pola golfowego.

Adaptuje się istniejące zaplecza produkcyjne byłych gospodarstw państwowych. Ustala się, że podstawową formą ich wykorzystania powinny być potrzeby produkcji rolnej, przechowalnictwa i przetwórstwa płodów rolnych. Dopuszcza się adaptację części obiektów na różne formy działalności gospodarczej z wyjątkiem szkodliwych dla środowiska i zdrowia ludzi.

Sposób zagospodarowania nowych terenów pod zainwestowanie należy określić w studiach urbanistycznych lub miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego w skali szczegółowej. Ustala się następujące podstawowe standardy dla tych terenów:

a) dominacja zabudowy parterowej z dachami wysokimi lub podniesionymi, krytymi dachówką lub materiałami dachówkopodobnymi,
b) zabudowa wyższa od jednej kondygnacji wymaga uzasadnienia krajobrazowego,
c) wyklucza się zabudowę wyższą od trzech kondygnacji,
d) działki zabudowy mieszkalno-usługowej 1000 - 2000 m²,
e) działki zabudowy jednorodzinnej 800 – 1000 m²,
f) działki zabudowy jednorodzinnej i małych domów mieszkalnych w zespołach mieszkalno-leśnych 1500 - 3000 m² z czego 50% do zalesienia,
g) działki pod działalność gospodarczą, przemysłową lub składy w/g potrzeb rynkowych,
h) tereny wymagają kompleksowego uzbrojenia,
i) dopuszcza się tylko te formy działalności produkcyjnej i składowej, które nie stanowią zagrożenia dla środowiska oraz zdrowia ludzi i których wszelka uciążliwość nie przekroczy granic władania.

Dla obszaru zmiany Studium w 2016r. ustala się następujące podstawowe standardy:

a/ dla wysokości zabudowy zgodnie z rozdziałem III pkt 1. ppkt 1.1 ust. 6),
b/ działki zabudowy mieszkalno-usługowej 1000 - 2000 m²,
c/ działki zabudowy jednorodzinnej 800 – 2000 m² (nie dotyczy zabudowy szeregowej i bliźniaczej) z ustaleniem w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego maksymalnie 40% pod zabudowę i minimalnie 20% na powierzchnię biologicznie czynną,

d/ działki zabudowy jednorodzinnej i małych domów mieszkalnych (rozumianych jako do czterech mieszkań w jednym budynku) w zespołach mieszkalno-leśnych 1500 - 3000 m² z czego 50% terenów inwestycji do zalesienia,

e/ działki pod działalność gospodarczą w/g potrzeb rynkowych,

f/ zaleca się lokalizacje usług przy drogach publicznych, w skupiskach oraz w parterach zabudowy mieszkaniowo-usługowej,

g/ dopuszcza się tylko te formy działalności, które nie stanowią zagrożenia dla środowiska oraz zdrowia ludzi i których wszelka uciążliwość nie przekroczy granic władania.

2. Zasady ochrony środowiska i jego zasobów

W celu utrzymania równowagi przyrodniczej i racjonalnej gospodarki zasobami środowiska określa się zasady korzystania z przestrzeni przyrodniczej.

Kierunkami ochrony środowiska i kształtowania funkcji przyrodniczych jest:

- ustalenie programu racjonalnego wykorzystania powierzchni ziemi i racjonalnego gospodarowania gruntami;
- szczególne uwzględnienie normowanych prawnie zasad gospodarki wodnej, odprowadzania ścieków, gospodarki odpadami, systemów transportowych i komunikacji publicznej oraz urządzania i kształtowania terenów zieleni;
- konieczność ochrony wód, gleby i ziemi przed zanieczyszczeniem;
- zapewnianie ochrony walorów krajobrazowych środowiska i warunków klimatycznych;
- uwzględnianie innych potrzeb w zakresie ochrony powietrza, wód, gleby, ziemi, ochrony przed hałasem, wibracjami i polami elektromagnetycznymi.

2.1. Zasady ochrony przyrody i krajobrazu.

Ochrona wartości przyrodniczych prowadzona jest w ramach ustawowego systemu obszarów chronionych i obejmuje wszystkie przewidziane prawem formy ochrony przyrody. System obszarów chronionych na obszarze gminy tworzą wielkoprzestrzenne formy takie jak Specjalne Obszary Ochrony Natura 2000, obszary chronionego krajobrazu oraz obiekty tzw. ochrony indywidualnej, do których należą: pomniki przyrody. Należy zachować wszystkie ustanowione formy ochrony przyrody. W załączeniu mapa obszaru gminy z zaznaczonymi terenami, na których ustanowiona została prawna ochrona przyrody.

2.1.1. NATURA 2000

W granicach administracyjnych gminy znajdują się Specjalne Obszary Ochrony Natura 2000 „Dolna Wisła" PLH 220033 obejmujące górny odcinek Nogatu od śluzy w Białej Górze do śluzy pod Wielbarkiem. Przedmiotem ochrony są siedliska przyrodnicze: starorzecza i inne naturalne eutroficzne zbiorniki wodne, świeże łąki użytkowane ekstensywnie, lasy łęgowe i nadrzeczne zarośla wierzbowe. Szczególnie cenny przyrodniczo jest naturalny prawy brzeg Nogatu w pobliżu wsi Węgry.

Celem Europejskiej Sieci Ekologicznej Natura 2000 jest zachowanie zarówno zagrożonych wyginięciem siedlisk przyrodniczych oraz gatunków roślin i zwierząt w skali Europy, ale też typowych, wciąż jeszcze powszechnie występujących siedlisk przyrodniczych, charakterystycznych dla 9 regionów biogeograficznych (w Polsce region: kontynentalny (96 % powierzchni kraju) i alpejski (4 % powierzchni kraju).

W skali krajowej Ostoja „Dolna Wisła” obejmuje ochroną fragmenty stosunkowo dobrze zachowanej doliny wielkiej rzeki, z układem roślinności nawiązującym miejscami do naturalnego. Na tym obszarze występują zróżnicowane zbiorowiska roślinne, w tym różne typy łęgów. Wyróżniono tu 9 rodzajów siedlisk z Załącznika I Dyrektywy Rady 92/43/EWG i odnotowano 15 gatunków zwierząt z Załącznika II tej dyrektywy. Szczególnie bogata i cenna jest ichtiofauna. We florze roślin naczyniowych stwierdzono liczne gatunki zagrożone i prawnie chronione w Polsce. Jest to też fragment ostoi ptasiej o randze europejskiej.

Zgodnie z Ustawą o ochronie przyrody zabrania się podejmowania działań mogących w znaczący sposób pogorszyć stan siedlisk przyrodniczych, a także w znaczący sposób wpłynąć na gatunki roślin i zwierząt dla których ochrony powołany został dany obszar oraz pogorszyć integralność obszaru Natura 2000 lub jego powiązania z innymi obszarami.

Dla ww. obszaru został ustanowiony Plan Zadań Ochronnych zarządzeniem Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Gdańsku i Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Bydgoszczy w dniu 31 marca 2015 roku. Obszar Natura 2000 Dolna Wisła PLH 220033. Wszelkie działania w tym decyzje administracyjne i dokumenty planistyczne należy realizować zgodnie z zapisami Planu Zadań Ochrony.

2.1.2. Obszar chronionego krajobrazu rzeki Nogat

Obszar chronionego krajobrazu rzeki Nogat, obejmujący tereny międzywala Nogatu o szczególnych walorach krajobrazowych związanych z tonią wodną oraz występującymi w jej otoczeniu pasami oczeretów, szuwarów i innej roślinności wodnej wraz ze strefami zadrzewień i zakrzewień nadwodnych jest elementem wojewódzkiego systemu obszarów chronionych i stanowi korytarze ekologiczne o znaczeniu międzynarodowym w sieci ekologicznej ECONET - Polska.

Na obszarze obowiązują ustalenia dotyczące czynnej ochrony ekosystemów oraz zakazy wynikające z potrzeb ochrony dla obszarów chronionego krajobrazu w/g aktualnych uchwał Sejmiku Województwa Pomorskiego. Obowiązuje Uchwała Nr 1161/XLVII/10 Sejmiku Wojew. Pomorskiego z dnia 28 kwietnia 2010 r. (Dz. Urz. Woj. Pom. Nr 80, poz. 1455).

Do podstawowych nakazów, należy podporządkowanie wszelkiej działalności na tym obszarze ochronie przyrody, środowiska i krajobrazu. Podstawowy zakaz dotyczy wykluczenia realizacji inwestycji mogących pogorszyć stan środowiska. Wyjątek stanowią sieci i budowle infrastruktury technicznej oraz przeprawy mostowe, z warunkiem, że posiadać będą zabezpieczenia, które zminimalizują zagrożenia dla środowiska.

2.1.3. Użytki i korytarze ekologiczne

Typuje się do ustanowienia użytków ekologicznych następujące tereny:

a/ we wschodniej części wsi Wielbark /na wyniesieniu terenowym/,
b/ w południowej części wsi Nowa Wieś /u podnóża wyniesienia terenowego/,
c/ przy zachodniej granicy miasta Malborka,
d/ teren wyrobiska gliny, powiązany z podobnym terenem na obszarze miasta.

Wszystkie wytypowane tereny są miejscami bogatej roślinności szuwarowej i różnorodnych zarośli.

Dla wyznaczonych terenów obowiązuje przeprowadzenie badań, które będą podstawą formalnego ustanowienia użytków ekologicznych.

Do czasu szczegółowego ustalenia zasad ochrony terenów jw. obowiązuje zakaz zmiany użytkowania i wszelkiej ingerencji w istniejące środowisko przyrodnicze, z wyjątkiem lokalizacji sieci infrastruktury technicznej.

Określa się korytarze ekologiczne wzdłuż następujących rzek, cieków i kanałów: rzeki Nogat, Kanału Juranda, rzeki Świętej, Jeziornej Łachy, Dębińskiej Strugi, Kanału Świerkowskiego, Sadowskiej Łachy /Kanału Panieńskiego/ i Kanału Lasowickiego.

W odniesieniu do ponadregionalnego i regionalnego korytarza ekologicznego rzeki Nogat, jego granice wyznacza się w całości w granicach OCHK rzeki Nogat, obejmującego również dolinę rzeki.

Ustala się ochronę funkcjonalności korytarzy ekologicznych. Ustala się zakaz zabudowy korytarzy oraz działań, które mogą w sposób trwały i nieodwracalny ograniczać przemieszczanie się elementów przyrody.

Ogranicza się wycinkę drzew i krzewów do niezbędnych zabiegów pielęgnacyjnych, sprawnego funkcjonowania systemu melioracyjnego i przeciwpowodziowego oraz budowy infrastruktury technicznej.

2.1.4. Likwidacja zagrożeń środowiskowych

Ustala się następujące zasady likwidacji zagrożeń środowiskowych:

a/ całkowite skanalizowanie obszarów skupionej zabudowy z podłączeniem kanałów sanitarnych do istniejącej oczyszczalni,

b/ modernizacja oczyszczalni w celu jej dostosowania do norm europejskich oraz wykonanie wokół obiektu zieleni izolacyjnej,

c/ realizacja przydomowych wysokosprawnych oczyszczalni, dla wszystkich obiektów peryferyjnych, nie objętych systemem scentralizowanym,

d/ uporządkowanie gospodarki odpadami /segregacja odpadów, realizacja zakładu utylizacyjnego wspólnie z miastem Malborkiem/, z wywozem nieczystości poza obszar gminy,

e/ realizacja ciągów kanalizacji deszczowej z separatorami, dla obszarów zwartej zabudowy,

f/ likwidacja i rekultywacja wszystkich dzikich wysypisk i wyrobisk oraz zdegradowanych fragmentów powierzchni ziemi /kierunek rekultywacji zgodny z funkcją otaczającego terenu/ - usytuowanie terenów na planszy w skali 1:10.000,

g/ zalesienie wszystkich stoków narażonych na erozję.

2.1.5. Pomniki przyrody

Ustala się ochronę pomników przyrody uznanych i projektowanych. W obrębie pomników w promieniu 15 m obowiązuje zakaz realizacji nowej zabudowy, ograniczenie wykonywania utwardzonych nawierzchni. Do pomników przyrody prawnie uznanych należą: 1 głaz w lesie w Wielbarku, 1 jesion w Kościeleczkach, 2 dęby w Stogach, 1 klon srebrzysty w Tragaminie.

Typuje się do ustanowienia prawnego jako pomniki przyrody następujące drzewa:

a) topola, obwód 4,3 m, wysokość orientacyjna 20 m, po prawej stronie drogi Stogi - Kościeleczki, po prawej stronie linii kolejowej Szymankowo - Nowy Dwór Gdański, obręb Stogi,

b) dąb, obwód 3,62 m, wysokość 21 m, Tragamin przy posesji nr 30,

c) dąb, obwód 3,64 m, wysokość 21 m, Tragamin przy posesji nr 31,

d) dąb, obwód 3,5 m, wysokość 20 m, po lewej stronie drogi Malbork - Kościeleczki, obręb Czerwone Stogi, lipa, obwód 3,57 m, wysokość 19 m, po lewej stronie drogi Malbork - Kościeleczki, obręb Czerwone Stogi,

e) jesion, obwód 3,12 m, wysokość 21 m, po lewej stronie drogi Malbork -

Tragamin przed Gajewem II, obręb Tragamin,

f) jesion, obwód 3,07 m, wysokość 20 m, po prawej stronie Tragamin - Lasowice Wielkie, obręb Lasowice Wielkie,

g) klon srebrzysty, obwód 3,0 m, wysokość 19 m, po prawej stronie drogi Tragamin - Lasowice Wielkie przy zabudowie, obręb Lasowice Wielkie.

3. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

3.1. Strefy ochrony konserwatorskiej

Przyjmuje się jako obowiązujące strefy ochrony konserwatorskiej - jak w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego gminy z 1993 r., zgodnie z pismem Oddziału Wojewódzkiego Państwowej Służby Ochrony Zabytków w Elblągu znak: L.dz. PSOZ/III/2330/98 z dnia 27.11.1998 r.

Uzupełniająco postuluje się ustalenie strefy ochrony krajobrazu K dla rowu przeciwpancernego w Wielbarku, ciągnącego się od skarpy Nogatu do linii kolejowej Malbork - Grudziądz /około 3200 m/. Jest to zachowany relikt II wojny światowej.

W poszczególnych strefach obowiązują następujące zasady:

1) strefa A - pełnej ochrony konserwatorskiej
   uzyskanie od Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków:
   a/ wytycznych do projektowania,
   b/ uzgodnienia koncepcji i projektu technicznego,
   c/ zezwolenia na realizację.

2) strefa B - ochrony konserwatorskiej
   a/ opracowanie projektu z uwzględnieniem historycznej kompozycji urbanistycznej i bryły budynków, restauracji i modernizacji obiektów historycznych, likwidacji obiektów dysharmonizujących,
   b/ uzgodnienia projektu z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.

3) strefa K - ochrony krajobrazu
   a/ pełna ochrona krajobrazu historycznego,
   b/ wprowadzenie zmian, wynikających z sytuacji szczególnych, wymaga uzgodnienia z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.

4) strefa W - pełnej ochrony archeologicznej
   a/ zakaz wprowadzania zmian bez badań archeologicznych,
   b/ badania archeologiczne wymagają programu uzgodnionego z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków,
   c/ dopuszczalne zmiany w zagospodarowaniu określa Wojewódzki Konserwator Zabytków.

5) strefa OW - obserwacji archeologicznej
   a/ zgłoszenie do Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków wszelkich budowlanych prac ziemnych, w celu zapewnienia obserwacji archeologicznej,
   b/ wstrzymanie robót ziemnych w przypadku natrafienia na obiekty historyczne lub archeologiczne i zgłoszenie Wojewódzkiemu Konserwatorowi Zabytków.

Na obszarze gminy wszelkie działania związane z obiektami wpisanymi do rejestru, niezależnie od ich położenia w stosunku do stref konserwatorskich, wymagają wytycznych i uzgodnień Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

3.2. Elementy tożsamości gminy

Określa się następujące elementy tożsamości gminy:

A/ krajobraz Żuław Wysokich - związany z zachowanymi układami zabudowy i pól wsi: Kraśniewo, Grobelno, Stogi, Kościeleczki, Kamienica, Lasowice Wielkie i Lasowice Małe.

B/ rzeka Nogat i jej historyczne obwałowanie

C/ lapidarium Mennonitów w Stogach

Ustala się, że w stosunku do elementów tożsamości gminy obowiązuje zakaz działań, które mogą obniżyć ich wartość lub je zdeformować. Elementy tożsamości należy eksponować przy promocji walorów gminy.

3.3. Zasady regeneracji krajobrazu

W zakresie regeneracji wartości przyrodniczych krajobrazu działania zostały określone wyżej.

Działania na rzecz zmian krajobrazu kulturowego wymagają:

a/ Przeprowadzenia procesu rehabilitacji wielorodzinnej zabudowy mieszkaniowej byłych gospodarstw państwowych. Dotyczy to miejscowości: Tragamin, Stogi, Kościeleczki, Szawałd, Kałdowo ZR i Cisy ZR. W ramach działań należy poprawić wartość użytkową mieszkań, wykonać ocieplenie budynków i uporządkować gospodarkę cieplną, wprowadzić zmiany jakościowe w architekturze w nawiązaniu do cech architektury żuławskiej, poprawić zagospodarowanie terenu i zieleni w dostosowaniu do aktualnych potrzeb. W pierwszej kolejności, należy proces przeprowadzić w miejscowości Tragamin, ze względu na wyeksponowanie tego dużego zespołu zabudowy przy trasie turystycznej.

b/ Przeprowadzenie procesu estetyzacji kompleksu obiektów oczyszczalni ścieków, który dysharmonizuje krajobraz w strefie widokowej zespołu zamku w Malborku. Wokół obiektu wykonać zieleń izolacyjną.

c/ Wyeliminować w żuławskiej części gminy stosowanie projektów niezgodnych z cechami architektury tego obszaru. Zakaz stosowania dachów płaskich, asymetrycznych i czterospadowych.

d/ Promować modernizację i porządkowanie zagród, zabudowy jednorodzinnej, usługowej i produkcyjnej we wszystkich miejscowościach. Eliminować obiekty dysharmonizujące krajobraz i wszystkie formy zabudowy chaotycznej.

e/ Przeprowadzić estetyzację wsi Kraśniewo i Kamienica typowanych do rozwoju agroturystyki oraz wsi Stogi i Lasowice Wielkie związanych z turystyką krajoznawczą.

3.4. Zasady kształtowania nowego krajobrazu kulturowego gminy

Ustala się, że podstawą działań w kształtowaniu krajobrazu kulturowego gminy jest maksymalne nawiązanie do cech regionalnych.

W tym celu należy wykorzystać istniejące opracowania i studia.

Ustala się podstawowe cechy dla zabudowy projektowanej:

a/ wysokość jednej kondygnacji, dachy wysokie lub podniesione dwuspadowe, kryte dachówką lub materiałami dachówkopodobnymi,

b/ zabudowa wysokości dwóch kondygnacji, z dachami wysokimi, wymaga uzasadnienia krajobrazowego,

c/ wyklucza się stosowanie nowej zabudowy powyżej dwóch kondygnacji,

d/ na pozostałym terenie maksymalna wysokość to trzy kondygnacje w przypadku szczególnego uzasadnienia krajobrazowego i funkcjonalnego,

e/ wyklucza się tworzenie nowych kompleksów zwartej zabudowy wielorodzinnej,

f/ obiekty usługowe i produkcyjne itp. podlegają tym samym zasadom jak zabudowa mieszkaniowa.

3.5. Strefy i punkty ekspozycji

Ustala się następujące strefy i punkty ekspozycji:

a/ w Wielbarku - ciąg widokowy z wyniesienia terenowego na panoramę miasta Malborka,

b/ w Grobelnie - ciąg widokowy z wału rzeki Nogat na śródmieście miasta Malborka,

c/ w Szawałdzie - ciąg widokowy z wału na międzywale rzeki Nogat,

d/ w Kraśniewie - trzy punkty widokowe z wału:

(1) południowy z widokiem na międzywale rzeki Nogat,

(2) środkowy z widokiem na panoramę wsi i międzywale rzeki,

(3) północny z widokiem na południową część miasta Malborka i międzywale rzeki,

e/ przy projektowanym parkingu strategicznym w sąsiedztwie granicy z miastem /Kałdowem/ -punkt widokowy na kompleks zespołu zamkowego,

f/ w Kamienicy - punkt widokowy na międzywale rzeki Nogat oraz północną część miasta Malborka.

Ustalone strefy widokowe i punkty widokowe, należy oznaczyć oraz promować w wydawnictwach o gminie. Obowiązuje zakaz realizacji przedsięwzięć, które, ograniczyłyby wgląd w krajobraz z ustalonych miejsc.

V
KIERUNKI ROZWOJU SYSTEMÓW KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

1. Kierunki rozwoju komunikacji

Podstawą ustaleń w tym zakresie są następujące opracowania:

a/ Koncepcja programowo – przestrzenna obwodnicy m. Malborka opracowana przez GDDKiA Oddział w Gdańsku.

b/ Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Pomorskiego (Dz.U. Woj. Pom. Nr 172, Poz. 3361)

c/ korekty rozwiązań jak wyżej, wynikające ze studiów do komunikacji miasta Malborka wykonane w latach 1995 – 97 uwzględnione na rysunku „Studium..”,

d/ uszczegółowione analizy przebiegu tras, przewidywanych mostów, wiaduktów i estakad - przeprowadzone w ramach prac nad niniejszym "Studium".

1. 1. Komunikacja kolejowa

Przyjmuje się następujące rozwiązania:

a/ adaptacja wszystkich funkcjonujących linii normalnotorowych oraz ich stacji i przystanków,

b/ przyjmuje się wariantową trasę dla linii Malbork - Gdańsk, zgodnie z postulatami do planu miasta Malborka, zmierzającymi do odsunięcia trasy z terenów zespołu zamkowego.

1.2. Komunikacja drogowa

Przyjmuje się następujące rozwiązania:

a) Rezerwuje się teren dla północnego obejścia miasta Malborka drogą /DK**22**/ w pierwszym etapie główną ruchu pospiesznego klasa GP – docelowo drogą

ekspresową /S**22**/ z przeprawą mostową przez rzekę Nogat po północnej stronie miasta Malbork.

b) Rezerwuje się teren dla zachodniego obejścia drogowego śródmieścia Malborka z przeprawą mostową w rejonie wsi Grobelno. Rozwiązanie prowadzi dalej trasą drogi nr DK**55** po wale rzeki Nogat w kierunku Nowego Dworu Gdańskiego. Docelowo dla pojazdów zmierzających do drogi ekspresowej, zabezpiecza się połączenie z węzłem zachodnim drogi nr DK**22**.
c) Adaptuje się trasę drogi wojewódzkiej nr DW515, w okresie docelowym należy przeanalizować obejście, terenów zabudowy zwartej Nowej Wsi.
d) Zabezpiecza się teren dla wschodniego obejścia miasta Malborka, które stanowi docelowe powiązanie dróg DK55, DW515 ze wschodnim węzłem drogi krajowej docelowo ekspresowej DK22.
e) Adaptuje się układ dróg powiatowych przechodzących przez obszar gminy.
f) Ustala się przebieg podstawowych dróg gminnych gwarantujących powiązanie wsi z rozłogami oraz uzupełniające połączenia pomiędzy miejscowościami.
g) Ustala się tereny dla dwóch parkingów strategicznych w rejonie Kałdowa, przy linii kolejowej, dla potrzeb ośrodka turystyki międzynarodowej w Malborku.

1.3. Komunikacja rowerowa

Ustala się działania na rzecz rozwoju turystyki rowerowej oraz dróg rowerowych stanowiących komunikację na poziomie obsługi mieszkańców gminy do celu: dom - praca, dom – usługi, dom – szkoła. W tym celu należy budować ciągi rowerowe wzdłuż najbardziej obciążonych ruchem kołowym dróg. Przystosowywać do tego celu drogi polne.

Ustala się rezerwę terenową dla następujących tras rowerowych:

1) międzyregionalnych:
   a) nr 12 - Trasa Zamków Polski Północnej,
   b) nr 13 – Szlak Kopernikowski.
2) regionalnych:
   a) nr 136 – Szlak Menonitów: Cedry Wielkie – Ostaszewo – Nowy Staw – Malbork – Stary Targ – Stare Pole - Dzierzgoń,
3) pozostałych:
   a) z rejonu gminy Sztum wzdłuż międzywala rzeki Nogat do zespołu zamkowego w Malborku, dalej przez Kałdowo do Kościeleczek i do lapidarium w Stogach, następnie do gminy Lichnowy.
   b) z trasy jw. w Kościeleczkach, trasa do Nowego Stawu.
   c) z Kamionki w kierunku Kamienicy i Szawałdu, skąd wałem do Półmieścia w gminie Nowy Staw.
   d) trasa zlikwidowanej kolei wąskotorowej z Miłoradza przez Kraśniewo, wzdłuż granicy pomiędzy Cisami i Grobelnem do Kałdowa, ulicą Tczewską dalej wzdłuż drogi DK55 do Tragamina, skąd do Lasowic Wielkich oraz Lasowic Małych i do gminy Nowy Staw.
   e) trasa dla mieszkańców Malborka w kierunku jeziora Dąbrówka,
   f) ze wszystkich jednostek ośrodków osadniczych do miasta Malborka.

1.4. Lotnictwo

W celu minimalizacji sytuacji konfliktowych, pomiędzy funkcjonowaniem lotniska w Królewie Malborskim a zagospodarowaniem przestrzennym gminy, ustala się co następuje:

a/ Wprowadza się obowiązek ograniczenia wysokości bezwzględnej obiektów w/g

wyznaczonych stref na planszy w skali 1:10 000.

b/ W związku z występowaniem stref ponadnormatywnego hałasu lotniczego, obiekty realizowane w ich zasięgu oraz w ich bezpośrednim sąsiedztwie, należy wykonywać z uwzględnieniem odpowiednio zwiększonej izolacji akustycznej wszystkich elementów zewnętrznych. Powyższe dotyczy szczególnie obiektów przeznaczonych na stały pobyt ludzi.

c/ Wokół stacji namiarowej w rejonie Lasowic Wielkich tworzy się strefę o promieniu 3000 m, w której obowiązuje zakaz realizacji wszelkich urządzeń mogących zakłócić pracę stacji, w tym kominów, wież metalowych oraz masztów urządzeń odbiorczo-nadawczych. Dla infrastruktury podziemnej nie wprowadza się ograniczeń

d/ Wokół stacji namiarowych w Nowej Wsi tworzy się odpowiednio strefy 500 i 800 m, w obrębie których dopuszcza się jedynie realizację małych obiektów usługowych i mieszkalnych, pod warunkiem, że dachy i ogrodzenia posesji nie będą wykonane z elementów metalowych. Dla infrastruktury podziemnej nie wprowadza się ograniczeń.

e/ Dla stacji namiarowej w zachodniej części Nowej Wsi tworzy się dodatkowo strefę 1000m, w obrębie której ogranicza się możliwość lokalizowania dużych zabudowań o powierzchni zabudowy lub jednolitej powierzchni ściany bocznej przekraczającej 200 m². Dla infrastruktury podziemnej nie wprowadza się ograniczeń.

1.5. Komunikacja wodna

Północno – wschodnią granicę gminy stanowi rzeka Nogat - ujściowa odnoga rzeki Wisły. Jest to śródlądowa droga wodna, obecnie stanowiąca tor wodny z dużymi ograniczeniami, np. śluza wodna w Michałowie lub linie energetyczne nad rzeką, o zbyt małej skrajni.

W ramach współpracy międzynarodowej Euroregionu Bałtyk postanowiono prowadzić działania na rzecz aktywizacji gospodarczej i turystycznej śródlądowego szlaku wodnego, który nazwano międzynarodową drogą wodną E70.

W tym celu należy zrewitalizować poszczególne odcinki dróg wodnych, łącząc Antwerpię w Belgii z Berlinem w Niemczech, w Polsce z Bydgoszczą, Gdańskiem, Kaliningradem w Rosji i Kłajpedą na Litwie.

Na terenie Polski jest to odcinek Odry, rzeka Warta od Odry do Noteci, rzeka Noteć, Kanał Bydgoski i Brda do Wisły, Wisła do Gdańska, odejście Nogatem do Zalewu Wiślanego, dalej do Kaliningradu i Zalewem Kurońskim do Kłajpedy.

Adaptuje się istniejącą drogę wodną rzeki Nogat z jej urządzeniami hydrotechnicznymi zgodnie z projektem modernizacji drogi wodnej międzynarodowej E70. W celu umożliwienia sprawnej komunikacji wodnej należy pogłębić Nogat do uzyskania toru wodnego II klasy, zapewnić możliwość budowy pomostów i przystani, również w obrębie gminy Malbork.

Dla potrzeb rozwoju agroturystyki postuluje się realizację dwóch przystani, umożliwiających korzystanie ze sprzętu pływającego. Przystanie lokalizuje się w Kraśniewie i Kamienicy. Realizacja wymaga wypełnienia procedury wynikającej z prawa wodnego. Zakłada się realizację urządzeń prostych, bez trwałej zabudowy.

Zakłada się, że główna przystań dla żeglugi pasażerskiej zlokalizowana będzie w Malborku - Kałdowie.

Pozostałe rzeki na terenie gminy są wąskie i nieżeglowne.

2. Kierunki rozwoju infrastruktury technicznej

2.1. Kanalizacja sanitarna

Ustala się wyposażenie wszystkich jednostek osadniczych o zabudowie skupionej oraz

nowych terenów projektowanych pod funkcje osadnicze na obszarze gminy w systemy kanalizacji zbiorczej zakończonych oczyszczalnią ścieków, zgodnie z przyjętą Aglomeracją Ściekową Powiatu Malborskiego.
Dopuszcza się w uzasadnionych technicznie i ekonomicznie przypadkach wyposażenie, obiektów rozproszonych lub położonych peryferyjnie, w wysokosprawne indywidualne, dopuszczone prawem, urządzenia oczyszczania ścieków.
Ustala się zakaz odprowadzenia do gruntu lub wód powierzchniowych, wszelkich zanieczyszczeń.
Ustala się podłączenie do sieci kanalizacyjnej minimum 75 % gospodarstw znajdujących się na terenie gminy.
Wokół oczyszczalni należy wykonać wspólną strefę zieleni izolacyjnej.
W obrębie ustalonej strefy sanitarnej oczyszczalni obowiązuje zakaz stałego pobytu ludzi i zwierząt, wypas zwierząt oraz wszelka produkcja rolna dla celów konsumpcji.

2.2 Gospodarka odpadami

Na terenie gminy nie ma składowiska odpadów, najbliższe (w budowie) znajduje się w Tczewie (Tczew – Rokitki). Do najważniejszych zadań w unieszkodliwiania odpadów jest:

a/ —Ograniczenie oddziaływania negatywnego wpływu odpadów na środowisko.
b/ —Prowadzenie selektywnej zbiórki odpadów.
c/ —Likwidacja dzikich wysypisk śmieci.
d/ —Zbiórka odpadów przez wyspecjalizowane służby i przewożenie ich na wyznaczone składowisko odpadów poza terem gminy.

2.3. Kanalizacja deszczowa

Ustala się, że sukcesywnie wszystkie tereny jak w pkt 2.1. będą wyposażone w kolektory kanalizacji deszczowej. Odprowadzenia do wód powierzchniowych, i rowów melioracyjnych, należy wyposażyć w stosowne separatory.
Nie przewiduje się systemu scentralizowanego.

2.4. Zaopatrzenie w wodę

Zaopatrzenie obszaru gminy w wodę funkcjonować będzie w oparciu o obecne systemy:

a) Centralny Wodociąg Żuławski - część północna,
b) lokalne ujęcia część południowo-zachodnia,
c) w powiązaniu z miastem Malborkiem - rejon Nowej Wsi, Wielbarka i Grobelna.

Ustala się alternatywnie rozwiązanie zaopatrzenia w wodę w powiązaniu z miejscowością Gościszewo w gminie Sztum.

Dla zapewnienia większej podaży wody dla rejonu powiązanego z miastem, zabezpiecza się strefę pod dodatkowe ujęcia, położone w zachodniej części Wielbarka.

2.5. Elektroenergetyka

1) Przez teren gminy przechodzi linia 400 kV łącząca GPZ w Gdańsku z GPZ- tem w Malborku tzw. „Malbork – Rakowiec”, dla którego należy zabezpieczyć korytarz zgodny z przepisami odrębnymi.
2) Źródłem zaopatrzenia gminy w energię elektryczną są dwa GPZ-ty w mieście Malborku, z których prąd doprowadzony jest liniami napowietrznymi 15

kV do kilkudziesięciu stacji transformatorowych 15/4 kV znajdujących się na terenie gminy. Do odbiorcy prąd doprowadzają linie napowietrzne średniego i niskiego napięcia (nn 4kV).

3) Przebieg istniejących napowietrznych linii średniego i niskiego napięcia, w ramach ich modernizacji, w miarę możliwości należy porządkować, eliminując te trasy, które przebiegają ukośnie przez tereny rolne oraz poprowadzone są wzdłuż międzywala Nogatu. Należy tworzyć lokalne korytarze infrastruktury technicznej oparte o ciągi dróg, kanałów i rowów, do których napowietrzne linie elektroenergetyczne prowadzić trzeba równolegle.

4) Planuje się budowę kilku sieci elektroenergetycznych wysokiego napięcia, od projektowanych elektrowni wiatrowych, które będą budowane na terenie gmin sąsiednich. Planowane zadania inwestycyjne obejmują budowę sieci elektroenergetycznych wysokiego napięcia relacji:

a) GPZ "Stawiec" - gm. Nowy Staw do GPZ "Malbork - Rakowiec" w Malborku (sieć kablowo- napowietrzna),
b) GPZ na terenie gminy Dzierzgoń do GPZ- tu w Gdańsku (sieć kablowa podziemna),

Zgodnie z zamierzeniem w/w projektowane sieci wysokiego napięcia mają stanowić przyłącze do systemu energetycznego obsługującego zespoły elektrowni wiatrowych w celu dostarczenia energii do istniejących GPZ-ów w Gdańsku lub w Malborku. Uszczegółowienie przebiegu projektowanych sieci energetycznych nastąpi na etapie koncepcji projektu technicznego i poddane zostanie procedurom zgodnie z obowiązującym prawem.

Ustala się, że nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego gm. Malbork" :

a) realizacja sieci energetycznych napowietrznych lub/i kablowych, o których mowa wyżej,
b) realizacja urządzeń, obiektów i budowli energetycznych związanych z produkcją i przesyłem energii (np. GPZ-ty, trafostacje, słupy energetyczne itp.) oraz budową i funkcjonowaniem sieci energetycznych (np. obiekty kompensacji mocy biernej, studnie, obiekty nadzoru i kontroli, itp.).

Wskazuje się sukcesywne remontowanie i modernizowanie sieci napowietrznych z wprowadzeniem linii napowietrznych izolowanych lub podziemnych linii kablowych. Linie kablowe winny być realizowane na terenach zwartej zabudowy wsi.

W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:

a) w miarę potrzeb sukcesywne budowy stacji trafo 15/0,4 kv i sieci elektroenergetycznych średniego i niskiego napięcia niezbędnych dla pełnego zaspokojenia zapotrzebowania na energię elektryczną,
b) rozwój energetyki ze źródeł odnawialnych,

Dopuszczenie możliwości lokalizacji elektrowni wiatrowych na terenach poza strefami konserwatorskimi, oraz związanymi z ochroną środowiska, w tym z ochroną terenów mieszkaniowych musi być poprzedzone analizą możliwości ich lokalizacji oraz zmianą „Studium…".

2.6. Gazownictwo

Istniejące gazociągi wysokiego ciśnienia w obrębach Nowa Wieś, Lasowice Wielkie i Szawałd oraz średniego ciśnienia w obrębach Nowa Wieś i Kościeleczki podlegają ochronie.

Ustala się celowość podejmowania działań na rzecz gazyfikacji miejscowości korzystnie położonych w stosunku do sieci przesyłowych oraz gwarantujących dużą ilość odbiorców. Do tych miejscowości zalicza się: Nową Wieś, Kościeleczki,

Tragamin i Lasowice Wielkie. Teren miejscowości Wielbark z projektowanymi terenami ofertowymi na różne funkcje, należy zgazyfikować w powiązaniu z południową częścią miasta Malborka. Postuluje się przebieg przewodu pierścieniowego równolegle do trasy wschodniego obejścia drogowego miasta.

2.7. Ciepłownictwo

Na obszarze gminy nie przewiduje się scentralizowanego systemu zaopatrzenia w ciepło. Istniejące lokalne kotłownie centralnego ogrzewania, należy wyposażyć w niezbędne urządzenia wymagane ze względu na ochronę środowiska.

Ustala się potrzebę sukcesywnej likwidacji źródeł ciepła, opartych o paliwo stałe na rzecz paliw gazowych i płynnych. Wyjątek mogą stanowić te źródła ciepła na paliwo stałe, które gwarantują ekologiczne spalanie.

Zaleca się rozwój źródeł ciepła opartych o baterie słoneczne.

W celu ograniczenia zużycia energii cieplnej niezbędnej do ogrzania pomieszczeń wszystkie budynki mieszkalne, usługowe i inne należy ocieplić.

Gmina nie posiada dokumentu „Założenia do planu zaopatrzenia gminy w ciepło, energię elektryczną i paliwa gazowe", który należy opracować ze względu na:

1) przyjęcie przez Radę Ministrów Polityki energetycznej państwa do 2030 r. (Obw. Ministra Gospodarki z dn. 21 12.2009 r. Monitor Polski nr 2, poz. 11).
2) Regionalną Strategię Energetyki ze szczególnym uwzględnieniem źródeł odnawialnych (Uchwała nr 1098/LII/06 Sejmiku Woj. Pomorskiego z dnia 23.10.2006).
3) Ustaleń Planu Zagospodarowania Województwa Pomorskiego (Uchwała nr 1004/XXXIX/09 Sejmiku Wojew. Pomorskiego 26.10.2006 r.).

2.8. Telekomunikacja

Na obszarze gminy bazą telefonii przewodowej i bezprzewodowej są centrale i stacje bazowe na terenie miasta Malborka.

Ustala się strefę ochronną radiolinii, jak na planszy w skali 1:10 000. W obrębie strefy obowiązuje zakaz realizacji obiektów nadziemnych i urządzeń nadziemnych, które mogą zakłócić pracę radiolinii.

Ustala się możliwość realizacji sieci telekomunikacyjnych, w tym szerokopasmowej, oraz urządzeń i budowli z nimi związanych.

W postępowaniu realizacyjnym wszelkich inwestycji i prac modernizacyjnych, obowiązuje ścisłe rozpoznanie istniejących urządzeń i linii telekomunikacyjnych oraz ich ochrona.

2.9. Melioracja i ochrona przeciwpowodziowa

1) **Tereny zagrożone powodzią.**

Na terenie gminy znajdują się tereny zagrożone powodzią. Należą do nich tereny znajdujące się w międzywalu rzeki Nogat. W celu określenia stopnia zagrożenia powodzią i wyznaczenia terenów na których ono występuje Dyrektor Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej sporządza „Studium ochrony przeciwpowodziowej dla obszaru gminy". Zakres prac inwestycyjnych i modernizacyjnych na tym terenie określany jest w planach i projektach RZGW oraz Zarządu Melioracji i Urządzeń Wodnych Województwa Pomorskiego. Na dzień dzisiejszy takiego planu nie opracowano. Z chwilą opracowania przez RZGW planu ochrony przeciwpowodziowej dla gminy Malbork dokument będzie obowiązywał niezależnie od Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego gm. Malbork.

Ochroną przeciwpowodziową obejmuje się koryto rzeki Nogat do wałów. Ustala się utrzymanie ich w sprawności technicznej. Ochrona wałów wynika ze

względów historycznych oraz wartości technicznych. Na odcinkach wałów rozebranych, należy przewidywać możliwość ich odbudowy.

Należy zaznaczyć, że fragment terenów objętych zmianą Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Malbork z 2015r., dla części obrębu geodezyjnego Nowa Wieś, położonych w granicach obszaru Natura 2000 położony jest na terasie zalewowej Nogatu, która, zgodnie z mapami zagrożenia powodziowego dla wody 500-letniej, jest zagrożona wystąpieniem powodzi (niskie zagrożenie powodziowe – woda 500-letnia). Na etapie sporządzania planów miejscowych należy zwrócić uwagę na to, aby wprowadzane funkcje na terasie zalewowej Nogatu nie powodowały powiększenia zagrożenia powodziowego i jednocześnie nie stawały się przyczyną zagrożeń dla zachowania właściwego stanu ochrony siedlisk przyrodniczych oraz gatunków zwierząt i ich siedlisk będących przedmiotami ochrony w Obszarze Natura 2000 Dolina Dolnej Wisły PLH220033.

2) **Układ melioracyjny terenu gminy.**

Adaptuje się istniejący system melioracji i ochrony przeciwpowodziowej. Obowiązują działania na rzecz utrzymania systemu w ciągłej sprawności- w przypadku uszkodzenia należy dokonać stosownych napraw lub odbudowy.

Modernizacja systemu przeciwpowodziowego, poza strefą wałów Nogatu, oraz modernizacja systemu melioracyjnego może być dokonywana w oparciu o specjalistyczne studia branżowe, uwzględniające ustalenia niniejszego "Studium" w zakresie ochrony środowiska oraz stref konserwatorskich.

VI
USTALENIA DOTYCZACE KIERUNKÓW I ZASAD KSZTAŁTOWANIA ROLNICZEJ PRZESTRZENI PRODUKCYJNEJ I LEŚNEJ

1. Zmiany granic obrębów

Ustala się pilną potrzebę wprowadzenia następujących zmian obrębów w gminie:

a/ podział obrębu Nowa Wieś na dwa obręby: Nowa Wieś i Wielbark, z granicą na linii kolejowej Malbork - Grudziądz,

b/ likwidacja obrębu Czerwone Stogi i jego podział w sposób następujący:
- teren w rejonie oczyszczalni ścieków w kierunku Kościeleczek - włączyć do obrębu Kamionka, z granicą ma linii kolejowej Malbork - Gdańsk,
- teren w rejonie Kapustowa włączyć do obrębu Stogi,
- pozostały teren /środkowy/ włączyć do obrębu Cisy.

c/ powiększyć obręb Tragamin o część gruntów obrębu Lasowice Wielkie, jak na planie w skali 1:10 000.

Określone zmiany obrębów mają na celu uporządkowanie stanu istniejącego, który utrudnia racjonalną działalność ewidencyjną, statystyczną i meldunkową. W efekcie sytuacja istniejąca uniemożliwia ocenę poszczególnych miejscowości pod względem demograficznym i gospodarczym.

2. Zasady kształtowania rolniczej przestrzeni produkcyjnej i leśnej.

2.1. Zieleń leśna.

1) Adaptuje się istniejące lasy na obszarze gminy i ustala się potencjalne tereny do zalesień.
   a) Zalesienia w strefie żuławskiej gminy, w części południowej oraz w części wschodniej, jak pokazano to na rysunku „Studium…".
   b) Zalesienie w sąsiedztwie oczyszczalni i projektowanego zakładu utylizacyjnego.
   c) Ochroną obejmuje się zieleń istniejących parków wiejskich i cmentarzy.
   d) Szczególnej opiece podlegają zieleń szuwarowa, zakrzaczenia i zadrzewienia jako elementy systemu biologicznej ochrony obszarów produkcji rolnej i elementy krajobrazu.
   e) Ustala się, że w obrębie przestrzeni przyrodniczych obowiązywać będzie ochrona zasobów przyrodniczych.

2.2. Kompleksy rolne.

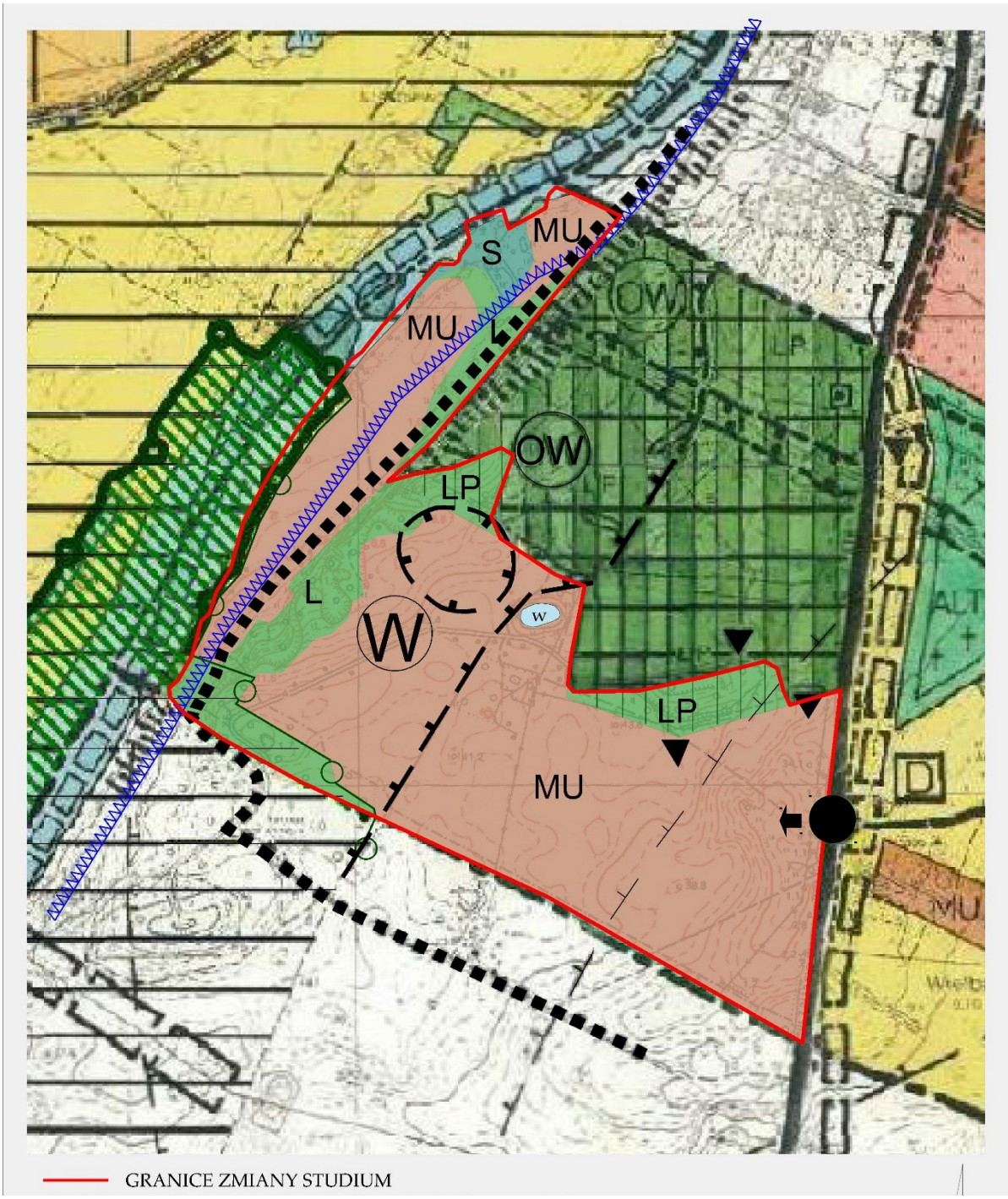
1) Ochroną obejmuje się strefę kompleksów gruntów rolnych, którą dzieli się na:
   a) Grunty wysokiej bonitacji gleb I, II i III klas położone w części żuławskiej gminy, w międzywalu rz. Nogat oraz klasy III w południowej i wschodniej części gminy. Grunty te objęte są ochroną prawną zgodnie z ustawą o ochronie gruntów rolnych i leśnych.
   b) Grunty pozostałe IV, V i VI klas.

VII
OBSZARY DLA KTÓRYCH NALEŻY OPRACOWAĆ MIEJSCOWE PLANY ZAGOSPODAROWANIA PRZESTZRENNEGO

Obszary dla, których należy opracować miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego

Dla zapewnienia prowadzenia racjonalnej i operatywnej gospodarki przestrzennej, ustala się następujące obszary do sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego:

1) cały obszar gminy w skali **1:2000** w celu na nadania ustaleniom niniejszego "Studium" cech prawa miejscowego, gwarantującego faktyczne prowadzenie polityki przestrzennej,
2) wszystkie tereny ofertowe jako plany w skali 1:1000 lub **1:2000, tj:**
   a) tereny zabudowy mieszkalno-usługowej wzdłuż drogi nr 22 w obrębie Cisy i Grobelne /około 30 ha/,
   b) nowe tereny zabudowy mieszkalno-usługowej w Wielbarku na granicy miasta Malborka /około 20 ha/,
   c) tereny pod różne formy działalności gospodarczej w sąsiedztwie terenów jak w pkt b /około 15 ha/,
   d) tereny pod zespół zabudowy mieszkalno-leśnej /zabudowa jednorodzinna lub małe domy mieszkalne z jednoczesnym zalesieniem minimum 50% zajmowanego obszaru/ w miejscowości Wielbark /około 55 ha/,
   e) tereny pod nieuciążliwy przemysł lub składy, z możliwością zbocznicowania, w Nowej Wsi /około 80 ha/,
   f) ~~tereny pod zespół usługowo-turystyczny położony w obrębie Nowa Wieś – Wielbark /około 75 ha/~~ *tereny pod zespół mieszkaniowo-usługowy w obrębie geodezyjnym Nowa Wieś, obszar około 75ha*,
   g) obszary rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m² w obrębie Grobelno.

3) Ustala się, że alternatywą do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru całej gminy w skali **1:2000**, mogą być plany miejscowe w skalach 1:2000 lub 1: 1000, dla jej fragmentów przewidzianych do realizacji zadań inwestycyjnych.

Obszar zmiany Studium w 2016r. z naniesionymi zmianami.