

**UCHWAŁA NR XLIV/344/2023
RADY GMINY MALBORK**

z dnia 16 czerwca 2023 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu działek nr 96/11, 97/11 oraz części działek nr 96/5, 96/12 obręb Czerwone Stogi.

Na podstawie art. 18 ust.2 pkt 5 oraz art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r., poz.40) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r., poz. 503 z późn. zm.) w związku z uchwałą nr XXV/222/2021 z dnia 9 listopada 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu działek nr 96/11, 97/11 oraz części działek nr 96/5, 96/12 obręb Czerwone Stogi, Rada Gminy Malbork uchwala, co następuje:

**Rozdział 1.
Przepisy ogólne**

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu działek nr 96/11, 97/11 oraz części działek nr 96/5, 96/12 obręb Czerwone Stogi zwany dalej „planem”, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Malbork przyjętego uchwałą nr XX/173/2021 Rady Gminy Malbork z dnia 24 marca 2021 r.

2. Plan obejmuje obszar o łącznej powierzchni 1,13 ha.

3. Granice planu oznaczono na załączniku nr 1 do uchwały.

4. Integralnymi częściami do niniejszej uchwały są:

- 1) rysunek planu w skali 1:1000, jako załączniki nr 1 do uchwały;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag zgłoszonych do projektu planu stanowiące załącznik nr 2 do uchwały;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiące załącznik nr 3 do uchwały;
- 4) dane przestrzenne określone w art. 67a ust. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, stanowiące załącznik nr 4 do uchwały.

5. Część tekstowa uchwały składa się z następujących rozdziałów:

- 1) Rozdział 1 - Przepisy ogólne;
- 2) Rozdział 2 - Ustalenia ogólne dotyczące całego obszaru planu;
- 3) Rozdział 3 - Ustalenia szczegółowe dotyczące poszczególnych terenów;
- 4) Rozdział 4 - Przepisy końcowe.

§ 2. Plan zawiera dwuszczeblowy układ ustaleń - ustalenia ogólne obowiązujące na całym obszarze planu oraz ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów. Dla każdego terenu obowiązują równocześnie ustalenia ogólne i ustalenia szczegółowe.

§ 3. 1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są ustaleniami planu:

- 1) granica opracowania planu;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) wymiary w metrach;
- 5) przeznaczenie terenu oznaczone symbolem terenu złożonym z oznaczenia liczbowo-literowego identyfikującego tereny wydzielone liniami rozgraniczającymi;

2. Pozostałe ustalenia graficzne na rysunku planu mają charakter informacyjny i nie są obowiązującymi ustaleniami planu.

§ 4. 1. Na terenie objętym planem obowiązują definicje terminów użytych w planie:

- 1) nieprzekraczalna linia zabudowy - linia, ograniczająca obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków, linia ta nie obowiązuje dla sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 2) teren - należy przez to rozumieć obszar wydzielony liniami rozgraniczającymi, oraz oznaczony symbolem terenu zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) powierzchnia zabudowy - powierzchnia terenu zajęta przez budynek w stanie wykończonym, która jest wyznaczona przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi budynku na powierzchnię terenu. Do powierzchni zabudowy nie wlicza się: powierzchni obiektów budowlanych ani ich części niewystających ponad powierzchnię terenu, powierzchni elementów drugorzędnych (np. schodów zewnętrznych, ramp zewnętrznych, daszków, markiz, występów dachowych, oświetlenia zewnętrznego), powierzchni zajmowanej przez wydzielone obiekty pomocnicze (np. szklarnie, altany, szopa);
- 4) przepisy odrębne - należy przez to rozumieć obowiązujące przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi;
- 5) usługi - należy przez to rozumieć działalność, której celem jest zaspokajanie potrzeb ludności, a nie wytwarzanie bezpośrednio metodami przemysłowymi dóbr materialnych.

2. Pojęcia zamieszczone w niniejszej uchwale, a nie zdefiniowane w ust. 1 należy rozumieć zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.

Rozdział 2.

Ustalenia ogólne dotyczące całego obszaru planu

§ 5. Ustala się podział obszaru objętego planem na tereny wydzielone liniami rozgraniczającymi oraz ich przeznaczenie oznaczone symbolami literowymi zgodnie z poniższą klasyfikacją:

- 1) P,U - teren zabudowy produkcyjnej i zabudowy usługowej;
- 2) ZN - teren zieleni naturalnej;
- 3) KDW - teren drogi wewnętrznej.

§ 6. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.

1. Podstawowe zasady kształtowania ładu przestrzennego dla terenów zostały określone poprzez zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, zawarte w ustaleniach szczegółowych dotyczących poszczególnych terenów.

2. W przypadku lokalizacji więcej niż jednego budynku w granicach działki budowlanej ustala się wymóg harmonizowania budynków pod względem geometrii dachów, rozwiązań materiałowych pokrycia dachowego czy wykończenia elewacji.

3. Ustala się zakaz składowania i magazynowania materiałów lub towarów na otwartym powietrzu.

4. Ustala się sposób wykończenia elewacji i dachów:

- 1) dopuszcza się elewacje wykończone tynkiem, drewnem, kamieniem, ceramiką;
- 2) nie dopuszcza się wykończenia elewacji tworzywem sztucznym typu siding;
- 3) kolory stosowane na elewacjach należy ograniczyć do kolorów odpowiadających naturalnym materiałom wykończeniowym (tj. ceramika, drewno, kamień, piasek);
- 4) zakazuje się wykończenia elewacji w barwach jaskrawych;
- 5) kolory pokryć dachów stromych należy ograniczyć do naturalnych i matowych kolorów materiału ceramicznego (czerwienie lub brązy).

5. Pozostałe zasady zgodnie z ustaleniami szczegółowymi kart terenu.

§ 7. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz kształtowania krajobrazu.

1. W zakresie ochrony środowiska ustala się:

- 1) zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko zgodnie z przepisami odrębnymi;

- 2) zakaz składowania, magazynowania i przetwarzania odpadów w tym odpadów niebezpiecznych;
- 3) zakres uciążliwości obiektów i prowadzonej działalności nie może powodować przekroczenia standardów jakości środowiska na terenach sąsiednich;
- 4) ochronę wód powierzchniowych i podziemnych poprzez zagospodarowanie ścieków na zasadach określonych w §13 ust. 1 pkt 2 niniejszej uchwały;
- 5) obowiązek ochrony przed hałasem terenów faktycznie zagospodarowanych poprzez określenie dopuszczalnych poziomów hałasu zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. W zakresie ochrony przyrody, krajobrazu oraz kształtowania krajobrazu:

- 1) przy realizacji ustaleń planu należy uwzględnić wymogi dotyczące ochrony gatunkowej roślin, zwierząt i grzybów, w tym uzyskanie zezwoleń odpowiednich organów na odstępstwa od zakazów w stosunku do chronionych gatunków roślin, zwierząt i grzybów, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) ustala się kształtowanie zieleni w oparciu o rodzime gatunki roślin.

§ 8. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej na obszarze opracowania.

1. Na obszarze objętym planem nie występują zabytki wpisane do rejestru zabytków oraz Gminnej Ewidencji Zabytków, nie występują również zabytki archeologiczne ani dobra kultury współczesnej.

2. Obszar objęty planem w całości położony jest w strefie bliskiego zasięgu ochrony przedpola ekspozycyjnego zespołu zamkowego w Malborku (Strefa A), zabytku wpisanego na Listę Światowego Dziedzictwa Kulturowego i Naturalnego UNESCO w 1997 r., uznanego za Pomnik Historii zarządzeniem Prezydenta RP z 8 września 1994 r. (Monitor Polski 1994 nr 50, poz. 420), wpisanego do rejestru zabytków województwa pomorskiego decyzją nr 23 (dawn. nr 29/N) z dnia 20.09.1949 r. jako zespół zabudowań zamkowych. W strefie tej planowane inwestycje winny być podporządkowane ochronie wartości widokowo-krajobrazowych, gdzie:

- 1) wysokość, gabaryt i bryła nowych obiektów winny wynikać z tradycyjnych wzorców;
- 2) obowiązuje zachowanie kulturowych komponentów krajobrazu otwartego.

§ 9. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: W granicach opracowania planu nie występują przestrzenie publiczne w rozumieniu przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 10. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym.

1. W granicach objętych niniejszym planem nie występują tereny i obiekty podlegające ochronie na podstawie przepisów odrębnych, w tym tereny górnicze, zagrożone osuwaniem się mas ziemnych oraz obszary narażone na niebezpieczeństwo wystąpienia powodzi.

2. Ze względu na brak audytu krajobrazowego nie określa się granic i sposobów zagospodarowania terenów w tym zakresie, nie występują krajobrazy priorytetowe.

§ 11. Szczegółowe warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczeń w ich użytkowaniu w tym zakaz zabudowy.

1. Obszar objęty planem znajduje się w zasięgu powierzchni ograniczającej (stożkowej) lotniska wojskowego Malbork oraz generowanych przez nią ograniczeń w zabudowie wynikających z przepisów odrębnych.

2. Na obszarze miejscowego planu obowiązuje ograniczenie wysokości zabudowy do 15 m dla wszystkich obiektów budowlanych.

3. Ze względu na położenie terenu planu w bezpośrednim sąsiedztwie drogi krajowej nr 55 i mogące występować na nim przekroczenia dopuszczalnych norm hałasu, nowe obiekty budowlane wraz ze związanymi z nimi urządzeniami budowlanymi należy, biorąc pod uwagę przewidywany okres użytkowania, projektować i budować w sposób zapewniający spełnienie wymagań dotyczących ochrony przed hałasem i drganiami.

§ 12. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji, obsługi komunikacyjnej i systemu parkowania.

1. Powiązania obszaru planu z zewnętrznym układem komunikacyjnym gminy zapewnia droga krajowa nr 55 poza granicami opracowania planu stanowiąca zewnętrzne powiązanie komunikacyjne obszaru objętego planem z pozostałą częścią gminy.

2. Ustala się wykorzystanie istniejącego zjazdu z drogi krajowej nr 55 na drogę wewnętrzną gminną z której realizowane będą zjazdy na teren objęty ustaleniami planu. Obowiązuje zakaz realizacji nowych zjazdów z drogi krajowej nr 55.

3. Ustala się wykorzystanie istniejącego zjazdu z drogi krajowej nr 55 na drogę wewnętrzną gminną na warunkach zarządcy drogi krajowej nr 55 oraz zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

4. Ustala się lokalizację zjazdów z drogi wewnętrznej gminnej w odległości nie mniejszej niż 30 m od krawędzi jezdni drogi krajowej nr 55.

5. Realizacja inwestycji wywołujących wzrost natężenia ruchu pojazdów na drodze krajowej nr 55 i pogarszających warunki ruchu, uwarunkowana będzie wyprzedzającą lub równoległą budową lub przebudową układu drogowego w zakresie niezbędnym dla jego prawidłowego funkcjonowania i zniwelowania skutków realizacji tej inwestycji niedrogowej.

6. Ustala się warunki zaspokojenia potrzeb na miejsca postojowe:

- 1) lokalizacja miejsc postojowych na terenie własnej działki budowlanej;
- 2) dla zabudowy produkcyjnej minimum 1 miejsce na 5 zatrudnionych;
- 3) dla zabudowy usługowej minimum 1 miejsce na 100 m² powierzchni użytkowej usług i 1 miejsce na 5 zatrudnionych.

7. Realizacja miejsc postojowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 13. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej i gospodarowania odpadami.

1. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

- 1) zaopatrzenie w wodę - z sieci wodociągowej. W ramach realizowanej sieci należy uwzględnić rozmieszczenie hydrantów zapewniających możliwość intensywnego czerpania wody do celów przeciwpożarowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) odprowadzenie ścieków bytowych - do sieci kanalizacji sanitarnej;
- 3) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych - do sieci kanalizacji deszczowej, dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do gruntu, kanałów krytych, rowów otwartych, zbiorników retencyjnych i studni chłonnych, z uwzględnieniem warunków wodno-glebowych, w stopniu gwarantującym zabezpieczenie terenu przed zalewaniem wodami deszczowymi lub roztopowymi. Przed zrzutem do odbiorników wody opadowe i roztopowe podlegają podczyszczeniu zgodnie z przepisami odrębnymi. W celu retencjonowania wód opadowych i roztopowych lub nadmiaru wód gruntowych dopuszcza się realizację otwartych lub podziemnych zbiorników retencyjnych oraz komór drenażowych w obszarach działki budowlanej;
- 4) obowiązuje zakaz odprowadzania wód opadowych do systemu odwodnienia drogi krajowej nr 55;
- 5) zaopatrzenie w energię elektryczną - z sieci elektroenergetycznej, nowe linie elektroenergetyczne należy realizować jako kablowe. Dopuszcza się zasilanie z odnawialnych źródeł energii, przy czym zakazuje się w obszarze planu lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii:
 - a) o mocy przekraczającej 500 kW,
 - b) wykorzystujących energię wiatru oraz wytwarzających energię z biogazu lub biopłynów.
- 6) zaopatrzenie w gaz - z sieci gazowych. Dla sieci gazowych wyznaczane są strefy (odległości), w których nie wolno wznosić obiektów budowlanych, urządzać składów i magazynów oraz podejmować działań mogących spowodować uszkodzenie gazociągu podczas jego użytkowania. W strefach tych nie mogą również rosnąć drzewa. Wymagania w zakresie stref zawarte są w przepisach odrębnych;

7) zaopatrzenie w ciepło - dla całego obszaru planu w celu ograniczenia emisji zanieczyszczeń ustala się nakaz stosowania niskoemisyjnych lub nieemisyjnych sposobów zaopatrzenia w ciepło. Dopuszcza się zaopatrzenie w ciepło z odnawialnych źródeł energii, przy czym zakazuje się w obszarze planu lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii:

a) o mocy przekraczającej 500 kW,

b) wykorzystujących energię wiatru oraz wytwarzających energię z biogazu lub biopłynów.

8) dostęp do sieci telekomunikacyjnych - w oparciu o istniejącą infrastrukturę telekomunikacyjną oraz poprzez przebudowę, rozbudowę lub budowę nowych obiektów i urządzeń telekomunikacyjnych, z uwzględnieniem pozostałych ustaleń planu. Dla całego obszaru planu ustala się realizację nowych przewodowych sieci telekomunikacyjnych, jako sieci podziemne;

9) gospodarowanie odpadami - zgodnie z przepisami odrębnymi i przyjętą polityką gminy w tym zakresie;

10) zabrania się umieszczania w sąsiedztwie drogi krajowej nr 55 urządzeń wysyłających lub odbijających światło w sposób powodujący oślepienie albo wprowadzających w błąd uczestników ruchu.

2. Dopuszcza się budowę, wymianę, rozbudowę, przebudowę obiektów i sieci infrastruktury technicznej na całym obszarze planu pod warunkiem, że ich realizacja nie uniemożliwi zagospodarowania działki zgodnie z przeznaczeniem terenu.

§ 14. Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości.

1. W granicach obszaru objętego niniejszym planem nie wyznacza się obszarów do scalania i podziałów nieruchomości, zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. Ustala się szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

1) minimalna powierzchnia działki: 2000 m²;

2) minimalna szerokość frontu działki: 25 m;

3) kąt położenia bocznych granic działek w stosunku do linii rozgraniczającej drogi z której następuje główny wjazd na działkę budowlaną - od 70° do 120°;

4) ograniczenia wielkości wydzielanych działek nie dotyczą wydzielenia nieruchomości na cele obiektów infrastruktury technicznej i komunikacyjnej.

§ 15. Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: Ze względu na własność gruntów stanowiących mienie komunalne gminy w granicach planu ustala się stawkę procentową w wysokości 0%.

Rozdział 3.

Ustalenia szczegółowe dotyczące poszczególnych terenów

§ 16. 1 Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: **1P,U**.

2. Powierzchnia terenu: 0,83 ha.

3. Przeznaczenie terenu: teren zabudowy produkcyjnej i zabudowy usługowej.

1) dopuszcza się:

a) zabudowę z zakresu obsługi komunikacji samochodowej (np. myjni samochodów, stacji paliw, obsługi pojazdów itp.).

4. Dopuszczona zabudowa produkcyjna i zabudowa usługowa może być realizowana łącznie lub samodzielnie i w dowolnych proporcjach.

5. Funkcje wyłączone:

1) zabudowa mieszkaniowa oraz lokale mieszkalne;

2) obiekty użyteczności publicznej z zakresu oświaty, kultury, zdrowia i opieki społecznej;

3) obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²;

4) zakłady o zwiększonym albo dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej;

5) złomowiska.

6. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) linie zabudowy: nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu, pozostałe linie zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej:
 - a) dla zabudowy produkcyjnej: maksymalnie 50%,
 - b) dla zabudowy usługowej: maksymalnie 40%.
- 3) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej: 25%;
- 4) intensywność zabudowy:
 - a) dla zabudowy produkcyjnej: minimalna: 0,0, maksymalna: 1,0,
 - b) dla zabudowy usługowej: minimalna: 0,0, maksymalna: 0,8.
- 5) wysokość zabudowy: dla budynków do 12 m, maksymalnie dwie kondygnacje nadziemne;
- 6) kształt dachu: dach dwuspadowy symetryczny o kącie nachylenia 35- 45° lub 20- 25 z zastosowaniem ścianki kolankowej o wysokości 0,8m -1,5m lub dach płaski;
- 7) pokrycie dachów:
 - a) dla dachów dwuspadowych: dachówka lub blachodachówka,
 - b) dla dachów płaskich: ciemna papa lub papa z posypką mineralną z gresu kamiennego.
- 8) dopuszcza się realizację budynków w odległości 1,5 m od granicy działek budowlanych;
- 9) obowiązuje rzut głównej bryły budynku w kształcie prostokąta.

6. Zasady i warunki podziału nieruchomości:

- 1) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej: 2000 m²;
- 2) ustalenia pkt 1 nie dotyczą podziałów na cele powiększenia sąsiedniej działki budowlanej lub regulacji granic;
- 3) ograniczenia wielkości wydzielanych działek nie dotyczą wydzielania nieruchomości na cele obiektów infrastruktury technicznej i komunikacyjnej.

7. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenu, użytkowania terenu: ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania.

§ 17. 1 Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: **1ZN**

2. Powierzchnia terenu: 0,19 ha.

3. Przeznaczenie terenu: teren zieleni naturalnej.

4. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się zakaz zabudowy za wyjątkiem budowy sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 2) ustala się nakaz zachowania istniejącej zieleni.

5. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenu, użytkowania terenu: ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania.

§ 18. 1 Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: **1KDW**

2. Powierzchnia terenu: 0,10 ha.

3. Przeznaczenie terenu: teren drogi wewnętrznej.

4. Zasady zagospodarowania terenu:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających: zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) dopuszcza się sytuowanie obiektów, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej;

5. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenu, użytkowania terenu: ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania.

Rozdział 4.
Przepisy Końcowe

§ 19. 1. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Malbork.

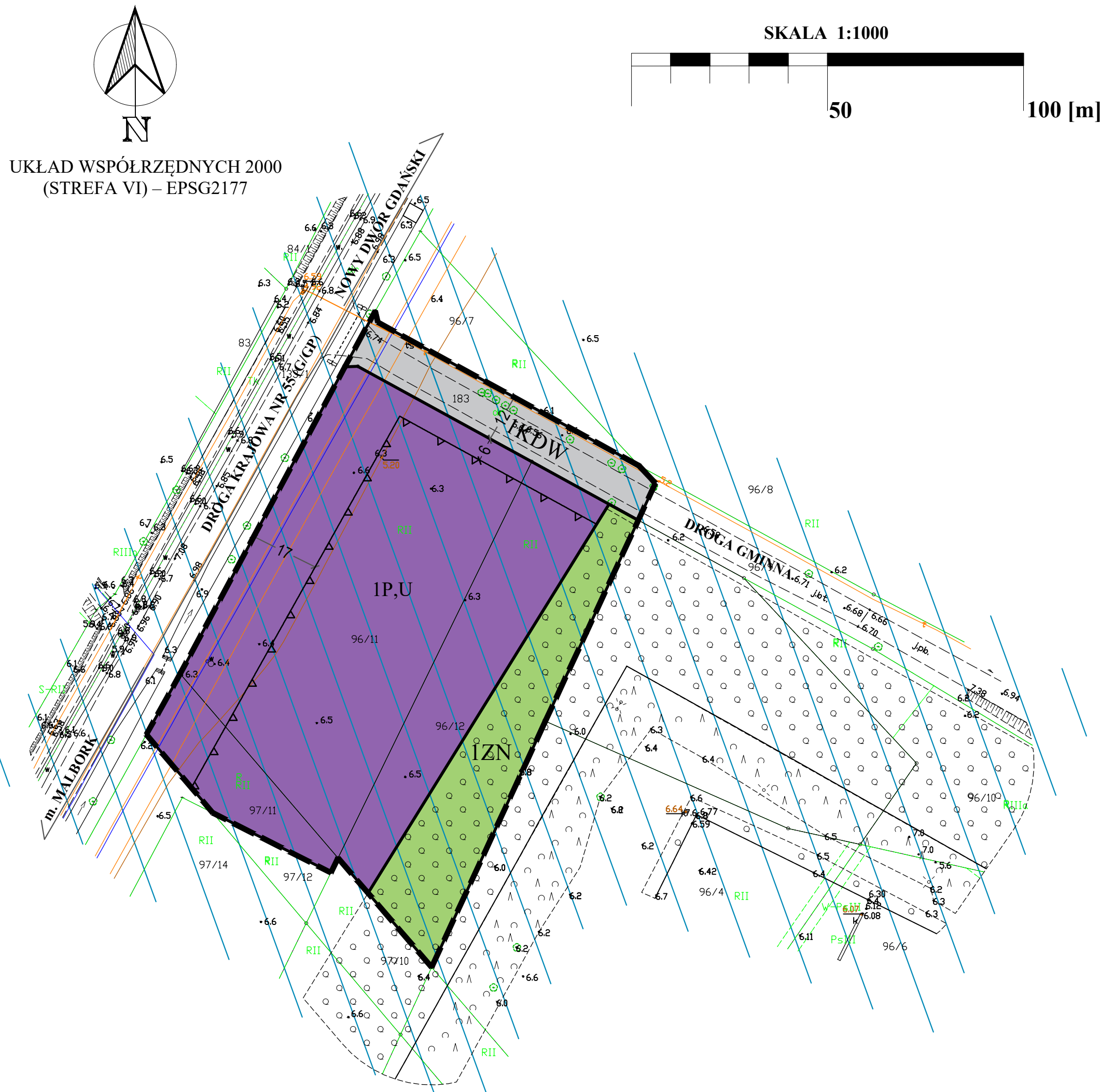
2. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego.

Przewodniczący Rady Gminy
Malbork

Michał Błachut

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA TERENU DZIAŁEK NR 96/11, 97/11 ORAZ CZĘŚCI DZIAŁEK NR 96/5, 96/12 OBRĘB CZERWONE STOGI

ZAŁĄCZNIK NR 1 DO UCHWAŁY RADY GMINY MALBORK NR XLIV/344/2023 Z DNIA 16 CZERWCA 2023 R.



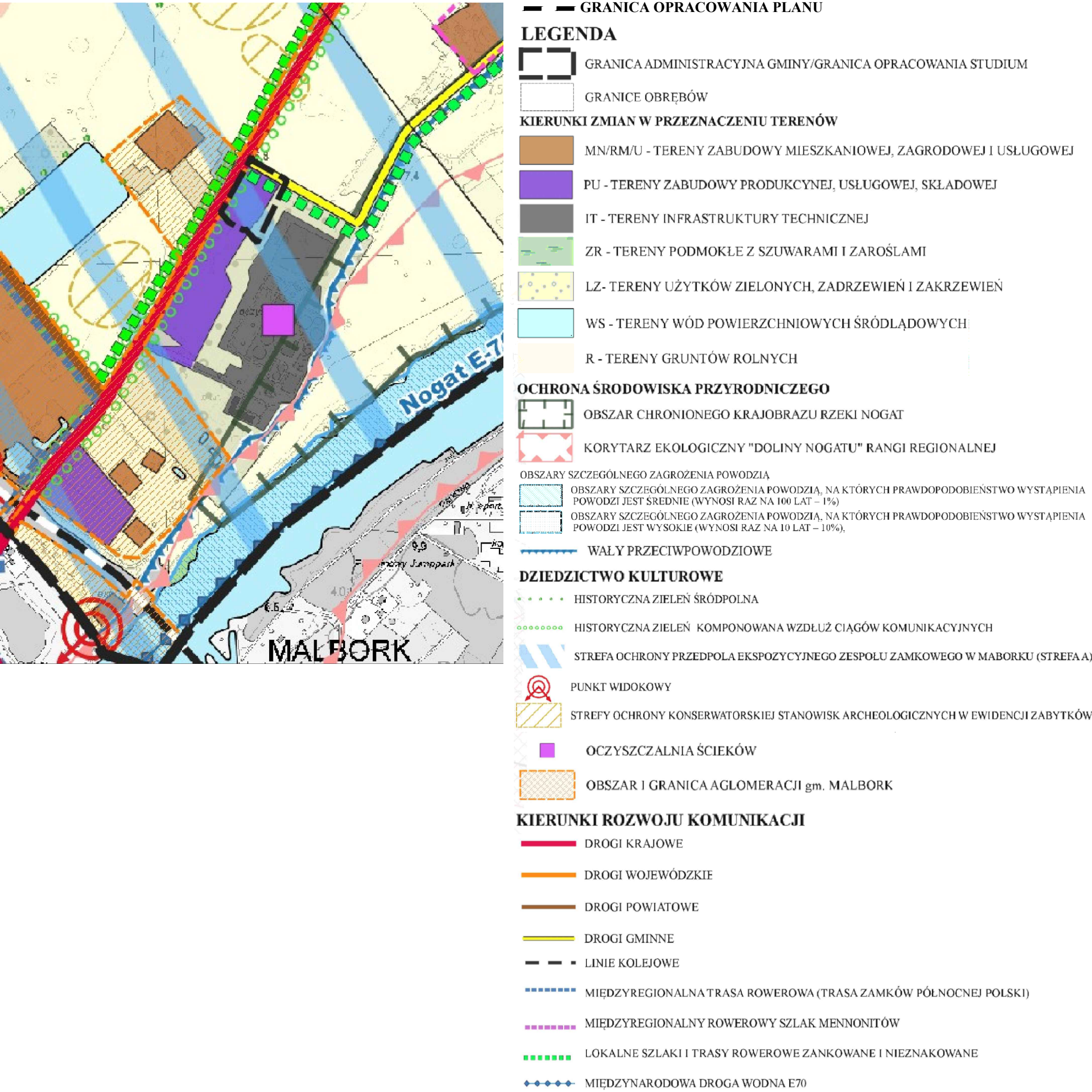
OZNACZENIA GRAFICZNE BĘDĄCE USTALENIAMI PLANU

- GRANICA OPRACOWANIA PLANU
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY
- WYMIARY W METRACH
- PU - TEREN ZABUDOWY PRODUKCYJNEJ I ZABUDOWY USŁUGOWEJ
- ZN - TEREN ZIELENI NATURALNEJ
- KDW - TEREN DROGI WEWNĘTRZNEJ

OZNACZENIA INFORMACYJNE

- STREFA OCHRONY PRZEDPOLA EKSPOZYCYJNEGO ZESPOŁU ZAMKOWEGO W MALBORKU (STREFA A)

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY MALBORK PRZYJĘTEGO UCHWAŁĄ NR XX/173/2021 RADY GMINY MALBORK Z DNIA 24 MARCA 2021 R.



- GRANICA OPRACOWANIA PLANU
- GRANICA ADMINISTRACYJNA GMINY/GRANICA OPRACOWANIA STUDIUM
- GRANICE OBRĘBÓW
- KIERUNKI ZMIAN W PRZEZNACZENIU TERENÓW
 - MN/RM/U - TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ, ZAGRODOWEJ I USŁUGOWEJ
 - PU - TERENY ZABUDOWY PRODUKCYJNEJ, USŁUGOWEJ, SKŁADOWEJ
 - IT - TERENY INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ
 - ZR - TERENY PODMOKŁE Z SZUWARAMI I ZAROŚLAMI
 - LZ - TERENY UŻYTKÓW ZIELONYCH, ZADRZEWIEŃ I ZAKRZEWIEŃ
 - WS - TERENY WÓD POWIERZCHNIOWYCH ŚRÓDLĄDOWYCH
 - R - TERENY GRUNTÓW ROLNYCH
- OCHRONA ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO
 - OBSZAR CHRONIONEGO KRAJOBRAZU RZĘKI NOGAT
 - KORYTARZ EKOLOGICZNY "DOLINY NOGATU" RANGI REGIONALNEJ
 - OBSZARY SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA POWODZI
 - OBSZARY SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA POWODZI, NA KTÓRYCH PRAWDOPODOBIENSTWO WYSTĄPIENIA POWODZI JEST ŚREDNIE (WYNOŚI RAZ NA 100 LAT – 1%)
 - OBSZARY SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA POWODZI, NA KTÓRYCH PRAWDOPODOBIENSTWO WYSTĄPIENIA POWODZI JEST WYSOKIE (WYNOŚI RAZ NA 10 LAT – 10%)
 - WALY PRZECIWPOWODZIOWE
- DZIEDZICTWO KULTUROWE
 - HISTORYCZNA ZIELEŃ ŚRÓDPOLNA
 - HISTORYCZNA ZIELEŃ KOMPONOWANA WZDŁUŻ CIĄGÓW KOMUNIKACYJNYCH
 - STREFA OCHRONY PRZEDPOLA EKSPOZYCYJNEGO ZESPOŁU ZAMKOWEGO W MALBORKU (STREFA A)
- PUNKT WIDOKOWY
- STREFY OCHRONY KONSERWATORSKIEJ STANOWISK ARCHEOLOGICZNYCH W EWIDENCJI ZABYTKÓW
- OCZYSZCZALNIA ŚCIEKÓW
- OBSZAR I GRANICA AGLOMERACJI gm. MALBORK
- KIERUNKI ROZWOJU KOMUNIKACJI
 - DROGI KRAJOWE
 - DROGI WOJEWÓDZKIE
 - DROGI POWIATOWE
 - DROGI GMINNE
 - LINIE KOLEJOWE
 - MIĘDZYREGIONALNA TRASA ROWEROWA (TRASA ZAMKÓW PÓŁNOCNEJ POLSKI)
 - MIĘDZYREGIONALNY ROWEROWY SZLAK MENNONITÓW
 - LOKALNE SZLAKI I TRASY ROWEROWE ZANKOWANE I NIEZANKOWANE
 - MIĘDZYKRAJOWA DROGA WODNA E70

Licencja nr 6642.72.2022_2209_P				
Nazwa organu wydającego licencję: STAROSTA MALBORSKI, Plac Słowiański 17 82-200 Malbork				
Informacje o materiałach państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego, których dotyczy licencja:				
Lp.	Nazwa materiału państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego	Identyfikator materiału państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego	Data wykonania kopii	Określenie obszaru/obiektu, do którego odnosi się licencja 1)
1	Mapa zasadnicza w postaci wektorowej w skali 1:1 000	PL.PZGK.7703	09.02.2022	działy: [Czerwone Stogi] 96/11, 97/11

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA TERENU DZIAŁEK NR 96/11, 97/11 ORAZ CZĘŚCI DZIAŁEK NR 96/5, 96/12 OBRĘB CZERWONE STOGI	
Sporządził:	Wójt Gminy Malbork
Opracowanie:	Pracownia Urbanistyczno-Projektowa ARTPLAN e-mail: kozlowski.projekt@wp.pl
Zespół autorski:	mgr Artur Kozłowski - główny projektant Uprawniony projektant w planowaniu przestrzennymzgodnie z art. 5 pkt 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r., o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r., poz. 503 ze zm.), mgr inż. Agata Grabowska- zagadnienia środowiska przyrodniczego
Data:	Styczeń 2023

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XLIV/344/2023
Rady Gminy Malbork
z dnia 16 czerwca 2023 r.

**Rozstrzygnięcie
o sposobie rozpatrzenia uwag zgłoszonych do projektu planu**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 poz. 503 z późn. zm.) Rada Gminy Malbork rozstrzyga, co następuje:

§ 1. 1. Zgodnie z art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 poz. 503 z późn. zm.) Wójt Gminy Malbork ogłosił w prasie miejscowej oraz poprzez obwieszczenie na tablicy ogłoszeń, a także zgodnie z art. 3 ust. 1 pkt 11 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz.U. z 2022 r., poz. 1029 z późn. zm.) na stronie Biuletynu Informacji Publicznej o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu działek nr 96/11, 97/11 oraz części działek nr 96/5, 96/12 obręb Czerwone Stogi.

2. Termin wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu został określony w dniach od 15.02.2023r. do 07.03.2023r., a w dniu 03.03.2023 r. została zorganizowana dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami.

3. W ogłoszeniu wyznaczono nieprzekraczalny termin na dzień 21.03.2023 r., w którym osoby fizyczne i prawne oraz jednostki organizacyjne nieposiadające osobowości prawnej mogły wnosić uwagi dotyczące projektu planu.

§ 2. Rada Gminy Malbork stwierdza, że do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu działek nr 96/11, 97/11 oraz części działek nr 96/5, 96/12 obręb Czerwone Stogi uwagi nie wpłynęły.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XLIV/344/2023
Rady Gminy Malbork
z dnia 16 czerwca 2023 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 poz. 503 z późn. zm.), po zapoznaniu się z projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu działek nr 96/11, 97/11 oraz części działek nr 96/5, 96/12 obręb Czerwone Stogi, Rada Gminy Malbork rozstrzyga, co następuje:

§ 1. 1. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, stanowiące zadania własne gminy, nie są zapisane w niniejszym planie. Uchwalenie niniejszego planu nie będzie skutkowało potrzebą realizacji nowych inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej oraz komunikacyjnej.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr XLIV/344/2023

Rady Gminy Malbork

z dnia 16 czerwca 2023 r.

Zalacznik4.gml

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę

Uzasadnienie

Zgodnie z przepisami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz.503 z późn. zm.) w celu ustalenia przeznaczenia terenów oraz określenia sposobów zagospodarowania i zabudowy Rada Gminy w Malborku podjęła uchwałę nr XXV/222/2021 z dnia 9 listopada 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu działek nr 96/11, 97/11 oraz części działek nr 96/5, 96/12 obręb Czerwone Stogi.

Na podstawie art. 15 ww. ustawy Wójt Gminy Malbork sporządził projekt planu, zawierający część tekstową i graficzną, zgodnie z zapisami Studium oraz z przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszaru objętego planem, wraz z uzasadnieniem. Obszar objęty opracowaniem planu wynosi 1,13 ha.

W granicach objętych opracowaniem projektu planu nie obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego.

Zgodnie z uchwałą o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu w tytule uchwały jak i na załączniku graficznym do uchwały widnieje część działki o nr 96/5 stanowiącej drogę gminną wedle stanu na dzień przyjmowania uchwały o przystąpieniu do sporządzenia planu. Następnie już po przytępieniu do opracowania projektu planu miejscowego wyniku przeprowadzonych prac geodezyjnych nr działki 96/5 uległ zmianie i powstała działka o nr 183 stąd na załączniku graficznym opracowanego planu miejscowego w wyniku dokonanych zmian zamiast działki nr 96/5 widnieje działka nr 183. W związku z powyższym w granicach opracowania planu znajduje się część działki nr 183 a nie jak wskazano w uchwale intencyjnej część działki nr 96/5.

Politykę przestrzenną na terenie gminy Malbork określa Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Malbork przyjęte uchwałą nr XX/173/2021 Rady Gminy Malbork z dnia 24 marca 2021 r.

Zgodnie z obowiązującym Studium tereny wskazane do opracowania planu zostały określone w kierunkach zagospodarowania jako tereny zabudowy produkcyjnej, usługowej, składowej oraz częściowo jako tereny użytków zielonych, zadrzewień i zakrzewień.

Kierunki zagospodarowania przestrzennego odnoszące się do terenu opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wynikające ze Studium:

„2. KIERUNKI I WSKAŹNIKI DOTYCZĄCE ZAGOSPODAROWANIA ORAZ UŻYTKOWANIA TERENÓW (...):

3. PU - tereny zabudowy produkcyjnej, usługowej, składowej

Dla terenów PU ustala się:

1) podstawowe kierunki przeznaczenia:

a) obiekty produkcyjne, składy, magazyny wraz z zapleczem administracyjnym i socjalnym,

b) zabudowa usługowa (obowiązują parametry i wskaźniki jak dla zabudowy usługowej w jednostce M/RM/U),

2) dopuszczalne kierunki przeznaczenia:

a) obszary zieleni towarzyszącej i izolacyjnej,

b) sieci, urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej i komunikacyjnej.

3) zalecane zasady zagospodarowania:

a) zachowanie istniejącego zagospodarowania z dopuszczeniem rozbudowy, nadbudowy przebudowy i odbudowy budynków,

b) nawiązanie form zabudowy do lokalnych tradycji budowlanych obszaru w szczególności dla planowanej zabudowy w granicach miejscowości,

c) zachowanie istniejącego układu rowów melioracyjnych o ile nie będzie to kolidowało z projektowanym zagospodarowaniem,

d)wprowadzanie zieleni minimalizującej oddziaływania pochodzące z tych obszarów o szerokości min. 10 m, poprawiającej walory krajobrazowe oraz podkreślającej strukturę przestrzenną i podziały funkcjonalne,

e)wskazanie rozwiań komunikacyjnych zapewniających dostęp do nowych terenów zabudowy z uwzględnieniem ich właściwego powiązania z zewnętrznym układem komunikacyjnym,

f)określenie dopuszczalnych rodzajów przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko na podstawie rozpoznania procesu technologicznego planowanych działalności produkcyjnych.

14. LZ - tereny użytków zielonych, zadrzewień i zakrzewień

Dla terenów LZ ustala się:

1)podstawowe kierunki przeznaczenia:

a)zadrzewienia i zakrzewienia.

2)dopuszczalne kierunki przeznaczenia:

a)tereny leśne,

b)szlaki turystyczne, ścieżki piesze, rowerowe itp.,

c)sieci, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacyjnej.

2.1 Parametry i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów.

Dla poszczególnych terenów przeznaczonych pod zabudowę przedstawiono parametry i wskaźniki urbanistyczne. W zależności od lokalnych możliwości i ograniczeń kształtowania przestrzeni dopuszcza się ich modyfikację na etapie sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, a w szczególności minimalnych powierzchni działek budowlanych oraz parametrów zabudowy.

1. M/MR/U - tereny zabudowy mieszkaniowej, zagrodowej oraz usługowej:

1) maksymalna wysokość zabudowy:

a) dla zabudowy mieszkaniowej, mieszkalno-usługowej, zagrodowej: 11 m (nie dotyczy obiektów inwentarskich i gospodarczych, garaży),

b) dla zabudowy usługowej: 13 m.

2) kształt dachu:

a) dla zabudowy mieszkaniowej, mieszkalno-usługowej - dachy dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych 30°- 45°, ustalenia dotyczące kąta połaci dachowych nie odnoszą się do budynków gospodarczych i garażowych,

b) dla zabudowy zagrodowej, usługowej - dachy dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych 15°- 45°.

3) maksymalna powierzchnia zabudowy działki:

a) dla zabudowy mieszkaniowej, mieszkalno-usługowej 30% nie dotyczy strefy ochrony konserwatorskiej historycznych układów ruralistycznych, w której ustala się 25%,

b) dla zabudowy zagrodowej, usługowej 40%.

4) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna:

a) dla zabudowy mieszkaniowej, mieszkalno-usługowej, zabudowy zagrodowej: 30%,

b) dla zabudowy usługowej: 25%.

5) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej:

a) dla zabudowy mieszkaniowej 1000 m²,

b) dla zabudowy mieszkalno-usługowej, usługowej 1200 m².

3. PU - tereny zabudowy produkcyjnej, usługowej, składowej:

1)maksymalna wysokość zabudowy: 15 m, maksymalna wysokość zabudowy nie dotyczy urządzeń i budowli technologicznych,

2)kształt dachu: dowolny,

3)maksymalna powierzchnia zabudowy działki: 60%,

4)minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna: 15%,minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 2000 m².

Dla pozostałych terenów parametry obiektów i urządzeń należy określić na etapie sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Dopuszcza się odstępstwa od określonych parametrów i wskaźników urbanistycznych w zakresie powierzchni działek oraz wskaźników zabudowy na terenach istniejącej zabudowy, a także zachowanie dotychczasowych wartości wynikających z obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Zabudowa mieszkaniowa poza strefami konserwatorskimi powinna stanowić kontynuację form architektonicznych właściwych dla wiejskiej tradycji budowlanej oraz uwzględniającej lokalne tradycje budowlane obszaru, świadczące o jego odrębności kulturowej.

Niezależnie od powyższego ze względu na występowanie na obszarze gminy zasięgu powierzchni ograniczających wysokość zabudowy w otoczeniu lotniska wojskowego w Królewie Malborskim należy uwzględnić zapisy wynikające z przepisów odrębnych”.

Rozwiązania przyjęte w planie spełniają założenia uchwały wywołującej jego sporządzenie, kontynuują politykę przestrzenną gminy wyrażoną w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Malbork. Zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym przyjęte rozwiązania w planie nie naruszają ustaleń ww. Studium.

Na potrzeby niniejszego opracowania przeprowadzono inwentaryzację terenu objętego opracowaniem, przeanalizowano stan własności oraz poddano ocenie istniejące uwarunkowania, w tym: ochrony środowiska, dziedzictwa kulturowego i zabytków, walory architektoniczne i krajobrazowe. Ponadto, zidentyfikowano potrzeby interesu publicznego oraz rozwoju infrastruktury technicznej, zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody oraz wymagania ochrony zdrowia i bezpieczeństwa ludzi i mienia.

Wnioski z powyższych analiz oraz zdefiniowane potrzeby mają swoje odzwierciedlenie w planie w postaci wskazanego układu funkcjonalnego oraz zasad zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy.

Teren uzyskał zgodę na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze decyzją Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi znak DNI.tr.602.378.2022 z dnia 20.12.2022 r.

Plan uwzględnia wszystkie zasady art. 15 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503 z późn. zm.) przez, co realizuje wymogi wynikające z art. 1 ust. 2-4 ww. ustawy.

W ramach przeprowadzonej procedury sporządzono prognozę oddziaływania na środowisko projektu planu, w której przeanalizowano sposób uwzględnienia wymagań ochrony środowiska, dziedzictwa kulturowego, ochrony bezpieczeństwa ludzi i mienia i zawarto ocenę zasadności przyjętych rozwiązań wraz z ewentualnymi skutkami.

W trakcie opracowania projektu planu przeprowadzono, określoną w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503 z późn. zm.) procedurę formalno-prawną z uwzględnieniem ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 1029 z późn. zm.).

Projekt miejscowego planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko po uzyskaniu uzgodnień i opinii w dniach od 15.02.2023 r. do 07.03.2023 r. – wyłożony był do publicznego wglądu.

W trakcie wyłożenia projektu miejscowego planu, w dniu 03.03.2023 r. odbyła się publiczna dyskusja nad rozwiązaniami przyjętymi w planie.

W trakcie wyłożenia oraz w terminie określonym w ogłoszeniu nie wniesiono uwag do projektu planu.

Procedura sporządzania miejscowego planu została przeprowadzona z uwzględnieniem strategicznej oceny oddziaływania na środowisko w zakresie zawartym w art. 39, art. 40, art. 42, art. 53, art. 54 i art. 55 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 1029 z późn. zm.). Zapewniono możliwość czynnego udziału społeczeństwa oraz

składania uwag i wniosków w formie i terminie określonych ww. ustawą z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko.

Opracowanie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu działek nr 96/11, 97/11 oraz części działek nr 96/5, 96/12 obręb Czerwone Stogi jest zgodne z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, przyjętej przez Radę Gminy Malbork uchwałą nr XXXVI/297/2022 z dnia 4 listopada 2022 r. w sprawie oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego gminy Malbork.

W powyższej ocenie rekomenduje się opracowywanie planów dla wskazanych w Studium terenów zabudowy produkcyjnej, usługowej, składów.

Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy, został przeanalizowany w opracowanej prognozie skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

dla terenu działek nr 96/11, 97/11 oraz części działek nr 96/5, 96/12 obręb Czerwone Stogi.