GMINA MALBORK

PLAN OGÓLNY GMINY MALBORK
UZASADNIENIE

sporządzone na podstawie art. 13h. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r. poz. 538 ze zm.)

Opracowanie:
Pracownia Urbanistyczno-Projektowa ARTPLAN Artur Kozłowski
Adres biura: ul. Dworcowa 21, 82-100 Nowy Dwór Gdański
NIP: 5792064218

w składzie:
mgr Artur Kozłowski - główny projektant
mgr inż. Anna Jamróz – projektant
mgr Elżbieta Sokalska-Kozłowska - udział w opracowaniu
mgr. inż. Agata Grabowska - prognoza odziaływania na środowisko

Opracowanie – sierpień 2026 r.

SPIS TREŚCI

1.WPROWADZENIE I PODSTAWA PRAWNA 4
2.STREFY PLANISTYCZNE 5
3.GMINNE STANDARDY URBANISTYCZNE 18
4.OBSZARY UZUPEŁNIENIA ZABUDOWY 19
5.OBSZARY ZABUDOWY ŚRÓDMIEJSKIEJ 20
6.POLITYKA PRZESTRZENNA GMINY OKREŚLONĄ W STRATEGII ROZWOJU GMINY LUB STRATEGII ROZWOJU PONADLOKALNEGO 20
7.USTALENIA PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WOJEWÓDZTWA POMORSKIEGO 2030 21
8.FORMY OCHRONY PRZYRODY ORAZ ICH OTULINY 27
9.OBSZARY SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA POWODZIĄ, WAŁY PRZECIWPOWODZIOWE ORAZ PASY O SZEROKOŚCI 50 M OD STOPY WAŁU 31
10.OBSZARY GRUNTÓW ZMELIOROWANYCH 32
11.TERENY ZAGROŻONE RUCHAMI MASOWYMI ZIEMI ORAZ TERENY, NA KTÓRYCH WYSTĘPUJĄ TE RUCHY 32
12.STREFY OCHRONNE UJĘĆ WODY 32
13.OBSZARY OCHRONNE ZBIORNIKÓW WÓD ŚRÓDLĄDOWYCH 33
14.TERENY GÓRNICZE I OBSZARY GÓRNICZE WRAZ Z FILARAMI OCHRONNYMI 33
15.UDOKUMENTOWANE ZŁOŻA KOPALIN, KOMPLEKSY PODZIEMNEGO SKŁADOWANIA DWUTLENKU WĘGLA I PODZIEMNE BEZZBIORNIKOWE MAGAZYNY SUBSTANCJI 33
16.OBSZARY UZDROWISK ORAZ OBSZARY OCHRONY UZDROWISKOWEJ 33
17.ZABYTKI OBJĘTE FORMAMI OCHRONY, O KTÓRYCH MOWA W USTAWIE Z DNIA 23 LIPCA 2003 R. O OCHRONIE ZABYTKÓW I OPIECE NAD ZABYTKAMI, LUB UJĘTE W WOJEWÓDZKIEJ LUB GMINNEJ EWIDENCJI ZABYTKÓW ORAZ DOBRA KULTURY WSPÓŁCZESNEJ 33
18.OBSZARY POMNIKÓW ZAGŁADY I ICH STREFY OCHRONNE 45
19.TERENY ZAMKNIĘTE I ICH STREFY OCHRONNE 45
20.OBSZARY OGRANICZONEGO UŻYTKOWANIA 46
21.OBSZARY WYMAGAJĄCE PRZEKSZTAŁCEŃ, REHABILITACJI, REKULTYWACJI LUB REMEDIACJI 49
22.OBSZARY ZDEGRADOWANE I OBSZARY REWITALIZACJI 49
23.OBSZARY CICHE W AGLOMERACJI ORAZ OBSZARY CICHE POZA AGLOMERACJĄ 49
24.GRUNTY ROLNE STANOWIĄCE UŻYTKI ROLNE KLAS I–III ORAZ GRUNTY LEŚNE 49
25.ZAKŁADY O ZWIĘKSZONYM I DUŻYM RYZYKU WYSTĄPIENIA POWAŻNEJ AWARII PRZEMYSŁOWEJ ORAZ OBSZARY PASA NADBRZEŻNEGO, W TYM W SZCZEGÓLNOŚCI PASA TECHNICZNEGO 50

26.ROZMIESZCZENIE ISTNIEJĄCYCH I PLANOWANYCH OBIEKTÓW INFRASTRUKTURY SPOŁECZNEJ, TRANSPORTOWEJ I TECHNICZNEJ WRAZ Z OBOWIĄZUJĄCYMI DLA NICH OGRANICZENIAMI W ZAGOSPODAROWANIU 50

27.REKOMENDACJE I WNIOSKI ZAWARTE W AUDYCIE KRAJOBRAZOWYM ORAZ KRAJOBRAZY PRIORYTETOWE 54

28.OPRACOWANIE EKOFIZJOGRAFICZNE W ZAKRESIE WYMAGAŃ, O KTÓRYCH MOWA W ART. 72 UST. 1–3 USTAWY Z DNIA 27 KWIETNIA 2001 R. – PRAWO OCHRONY ŚRODOWISKA 55

29.ZAPOTRZEBOWANIE NA NOWĄ ZABUDOWĘ MIESZKANIOWĄ W GMINIE 56

1. WPROWADZENIE I PODSTAWA PRAWNA

Podstawą do sporządzenia planu ogólnego gminy jest ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2026 r. poz. 538 ze zm.).
Jednocześnie art.13k ust.1 ustawy określa elementy uchwały podlegające ocenie zgodności z prawem.
Zakres i treść planu ogólnego określają przepisy szczegółowe, w tym w szczególności:

- Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024 r. w sprawie sposobu wyznaczania obszaru uzupełniania zabudowy w planie ogólnym gminy (Dz.U. z 2024 r. poz. 729);
- Rozporządzenie Ministra Rozwoju, Pracy i Technologii z dnia 26 października 2020 r. w sprawie zbiorów danych przestrzennych oraz metadanych w zakresie zagospodarowania przestrzennego (Dz.U. z 2020 r. poz. 1916 z późn. zm.);
- Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów (Dz. U. z 2023 r. poz. 2758 z późn. zm.).

Zgodnie z art. 13a ust. 7 powyższej ustawy plan ogólny jest aktem prawa miejscowego, który zastępuje studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy. Plan ogólny zawiera ustalenia dotyczące funkcji terenów dopuszczalnych do wyznaczenia w dokumentach niższego szczebla, jak i ramowe ustalenia dotyczące kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, z którymi dokumenty te będą musiały zachowywać zgodność. Gmina Malbork przystąpiła do opracowania planu ogólnego w oparciu o uchwałę nr LII/403/2024 Rady Gminy Malbork z dnia 7 marca 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu ogólnego gminy Malbork. Granicami obszaru objętego planem ogólnym są granice gminy Malbork z wyłączeniem terenów zamkniętych innych niż ustalane przez ministra właściwego do spraw transportu.
W ramach prac nad dokumentem Wójt Gminy Malbork przeprowadził procedury w trakcie których:

- ogłoszono w sposób określony w art. 8h ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzania planu ogólnego, określając sposoby i miejsce składania wniosków do projektu planu ogólnego oraz termin ich składania od dnia 16.05.2024 r. do dnia 17.06.2024 r.;
- zawiadomiono o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzania planu ogólnego instytucje i organy właściwe do uzgadniania i opiniowania projektu planu ogólnego i zgromadzono w wyniku tych czynności stosowne wnioski instytucji;
- sporządzono projekt planu ogólnego wraz z uzasadnieniem oraz prognozą oddziaływania na środowisko;
- udostępniono w BIP Gminy Malbork projekt planu ogólnego wraz z uzasadnieniem i prognozą oddziaływania na środowisko;
- wystąpiono o opinie i uzgodnienia projektu planu ogólnego oraz uzyskano odpowiedzi na te wystąpienia;
- udostępniono w BIP Gminy Malbork projekt planu ogólnego wraz z uzasadnieniem, prognozą oddziaływania na środowisko i wykazem wniosków, o którym mowa w art. 8k ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- ogłoszono, w sposób określony w art. 8h ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, o rozpoczęciu konsultacji społecznych w dniach od 26.05.2026 r. do 24.06.2026 r.,

- przeprowadzono konsultacje społeczne, a następnie wprowadzono zmiany do projektu planu ogólnego wynikające z tych konsultacji;
- ponowiono uzgodnienie oraz udostępniono w BIP Gminy Malbork projekt planu ogólnego wraz z uzasadnieniem i prognozą oddziaływania na środowisko;
- udostępniono w BIP Gminy Malbork projekt planu ogólnego wraz z uzasadnieniem, prognozą oddziaływania na środowisko i raportem, o którym mowa w art. 8k ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Projekt planu ogólnego gminy w przedstawionym w niniejszej uchwale kształcie został przez Wójta przekazany radzie gminy wraz z raportem z konsultacji społecznych, o którym mowa w art. 8k ust. 2 ustawy.

Podstawą rozpoczęcia prac projektowych nad „Planem ogólnym Gminy Malbork" było szczegółowe rozpoznanie stanu istniejącego zagospodarowania i zainwestowania Gminy. Rozpoznanie to przebiegło wielokierunkowo, tak jak wielowarstwowe są uwarunkowania wpływające na rozwój Gminy. W celu rozpoznania uwarunkowań przeprowadzono analizy, które posłużyły do sformułowania oraz określenia stref planistycznych, obszarów uzupełnienia zabudowy oraz regulacji dotyczących wskaźników zagospodarowania terenów.

W ramach opracowania wyznaczone zostały strefy planistyczne w których wzięto pod uwagę w pierwszej kolejności zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową, obszary objęte obowiązującymi miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego dla których umożliwiono realizację funkcji mieszkaniowej oraz obszary uzupełnień zabudowy w ramach istniejącej zabudowy. Gminny katalog stref planistycznych wyznacza ich profil funkcjonalny, wartości maksymalne nadziemnej intensywności zabudowy, maksymalną wysokość zabudowy, maksymalny udział powierzchni zabudowy oraz minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej biorąc pod uwagę również ustalone wartości w planach miejscowych. Plan ogólny sporządzony został w formie danych przestrzennych obejmujący m.in. lokalizację przestrzenną obszaru objętego planem w postaci wektorowej, atrybuty zawierające informacje o akcie, lokalizację przestrzenną stref planistycznych, obszaru uzupełnień zabudowy, granice obszarów o różnych standardach/regulacjach w gminie, atrybuty zawierające informacje o obiektach przestrzennych w/w.

2. STREFY PLANISTYCZNE

Zgodnie z art. 13c ustawy obszar objęty planem ogólnym dzieli się w sposób rozłączny na strefy planistyczne. Strefy planistyczne nie mogą na siebie nachodzić, nie mogą być łączone a ich granice powinny się stykać z granicą opracowania planu lub z inną strefą. Granice wykorzystują przebieg innych granic obiektów przestrzennych, a w przypadkach gdy posiadają wspólny przebieg z granicą obiektów przestrzennych w rozumieniu ustawy z dnia 4 marca 2010 r. o infrastrukturze informacji przestrzennej (Dz. U. z 2021 r. poz. 214), wyznaczono je z wykorzystaniem geometrii tych obiektów. W ramach Planu Ogólnego ustawa dopuszcza wyznaczenie 13 rodzajów stref planistycznych przedstawionych w tabeli nr 1.

Tabela 1. Zestawienie statystyczne stref planistycznych w planie ogólnym gminy Malbork.

Lp.	Symbol literowy	Nazwa strefy planistycznej	Ilość wydzieleń	Procent zajmowanej powierzchni gminy
1.	SW	strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną	20	0,25%

2.	SJ	strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną	116	5,75%
3.	SZ	strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową	150	2,89%
4.	SU	strefa usługowa	24	0,69%
5.	SH	strefa handlu wielkopowierzchniowego	1	0,02%
6.	SP	strefa gospodarcza	11	0,83%
7.	SR	strefa produkcji rolnej	15	8,37%
8.	SI	strefa infrastruktury	2	0,07%
9.	SN	strefa zieleni i rekreacji	32	0,92%
10.	SC	strefa cmentarzy	6	0,03%
11.	SG	strefa górnictwa	-	-
12.	SO	strefa otwarta	46	78,93%
13.	SK	strefa komunikacyjna	17	1,26%

Źródło. Opracowanie własne.

Największa liczba wydzieleń dotyczy strefy zabudowy zagrodowej jednak wydzielenia te mają stosunkowo niewielkie powierzchnie. Pod względem zajętości terenu, na terenie gminy Malbork największy procentowy udział wśród wydzielonych stref ma strefa otwarta (SO).

Strefy wyznaczone w ramach planu ogólnego:

Strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną - zajmuje trzecie miejsce pod względem wskazanych terenów o funkcji mieszkaniowej w gminie. Do tej strefy zaliczono również niektóre tereny stanowiące zabudowę mieszkalną jednorodzinną lub zagrodową, która obecnie zaprzestała pełnić funkcji produkcji. Takie rozwiązanie nie jest sprzeczne, gdyż w profilu dodatkowym tej strefy dopuszcza się zabudowę mieszkalną jednorodzinną. W ramach strefy 14SW jako profil dodatkowy dopuszczono teren handlu wielkopowierzchniowego.

Profil Podstawowy: teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej.

Tabela 2. Zestawienie strefy wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową wielorodzinną w planie ogólnym gminy Malbork.

Oznaczenie	**Profil dodatkowy**	**Maksymalna nadziemna intensywność zabudowy**	**Maksymalny udział powierzchni zabudowy**	**Maksymalna wysokość zabudowy**	**Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej**
1SW	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	0.6	30	12	30
2SW	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	0.6	30	10	30
3SW	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	0.6	30	10	30
4SW	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	0.6	30	12	30
5SW		1.2	40	12	30
6SW	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	1	50	10	30
7SW	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	0.6	30	10	30

8SW	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	0.5	25	10	30
9SW	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	1	50	12	30
10SW		0.6	30	10	30
11SW		0.6	30	11	30
12SW		0.6	30	10	30
13SW	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	0.6	30	13	30
14SW	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren handlu wielkopowierzchniowego	2	50	12	30
15SW	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	2.4	60	12	25
16SW		0.6	30	10	30
17SW		0.5	25	10	30
18SW		0.5	25	10	30
19SW	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	0.6	30	9	30
20SW	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	0.9	30	15	30

Źródło. Opracowanie własne.

Strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną - strefą tą objęto zdecydowaną większość terenów mieszkaniowych w gminie. Do tej strefy zaliczono również niektóre zabudowania zagrodowe, które obecnie zaprzestały pełnić funkcji produkcji rolniczej lub są w fazie przekształceń w kierunku pozarolniczym. Takie rozwiązanie nie zamyka dalszej drogi do uzyskania dla tych nieruchomości zgody na zmianę przeznaczenia na cele nierolnicze w procedurze uchwalania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Profil Podstawowy: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej.

Tabela 3. Zestawienie strefy wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową jednorodzinną w planie ogólnym gminy Malbork.

Oznaczenie	Profil dodatkowy	Maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	Maksymalny udział powierzchni zabudowy	Maksymalna wysokość zabudowy	Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej
1SJ		0.5	25	9	30
2SJ		0.4	25	9	30
3SJ		0.4	25	9	30
4SJ		0.4	25	10	30
5SJ		1.0	50	9	30
6SJ		0.4	25	9	30
7SJ		0.4	25	9	30
8SJ		0.4	25	9	30
9SJ		0.6	30	9	30
10SJ		0.4	25	9	30
12SJ		0.5	25	9	30

13SJ		0.4	20	9	50
14SJ		0.4	20	9	50
15SJ		0.5	25	9	40
16SJ		0.4	20	9	40
17SJ		0.5	25	10	35
18SJ		1.1	52	10	30
19SJ		0.5	25	9	30
21SJ		0.4	25	9	35
22SJ		0.5	25	10	35
23SJ		0.4	20	10	35
24SJ		0.4	20	9	40
25SJ		0.4	20	10	50
26SJ		0.5	35	10	30
27SJ		0.5	25	9	30
28SJ		0.5	25	10	30
29SJ		0.5	25	10	40
30SJ		0.4	20	10	40
32SJ		0.4	20	9	40
33SJ		0.5	25	9	40
34SJ		0.4	20	9	40
35SJ		0.4	20	9	40
36SJ		0.4	20	9	40
38SJ		0.5	25	10	35
39SJ		0.4	20	10	30
40SJ		0.4	20	9	40
41SJ		0.5	25	9	35
42SJ		1.2	64	9	30
43SJ		0.5	25	10	35
44SJ		0.5	25	10	33
45SJ		0.5	25	9	40
46SJ		0.4	20	9	40
47SJ		0.4	20	9	40
50SJ		0.6	35	10	30
51SJ		0.5	25	9	30
52SJ		0.6	30	10	30
53SJ		0.5	25	10	40
54SJ		0.4	20	9	40
55SJ		0.5	25	10	35
58SJ		0.4	20	9	40
59SJ		0.3	15	9	40
61SJ		0.4	20	9	35
62SJ		0.4	20	9	40
64SJ		0.5	25	9	30
65SJ		0.4	20	9	40
67SJ		1.0	35	11	30
68SJ		0.9	30	11	35
69SJ	teren zieleni naturalnej	0.6	30	10	40
71SJ		0.4	20	10	40
72SJ	teren zieleni naturalnej, teren wód	0.9	40	10.5	35

73SJ		0.4	20	9	50
74SJ		0.6	30	12	35
75SJ		0.5	25	10	35
76SJ		0.4	20	9	40
77SJ		0.4	20	10	35
78SJ		0.4	20	9	40
79SJ		0.4	20	9	40
80SJ		0.4	20	9	40
81SJ		0.4	20	9	40
82SJ		0.4	20	9	40
83SJ		0.5	25	9	30
84SJ		0.4	20	9	40
85SJ		0.5	25	10	35
86SJ		0.5	25	9	30
87SJ		0.6	30	9	30
88SJ		0.6	30	10	30
89SJ		0.4	20	9	40
90SJ		0.4	20	10	40
91SJ		0.5	25	10	40
92SJ		0.6	30	9	30
93SJ		0.7	35	10	35
94SJ		0.4	20	9	40
95SJ		0.5	25	9	40
96SJ		0.5	25	9	40
98SJ		0.9	30	12	30
99SJ		0.6	30	10	35
100SJ		0.5	25	10	30
101SJ		0.5	25	10	40
102SJ		0.6	30	12	40
103SJ		0.6	30	9	30
106SJ		0.9	40	9	30
107SJ		0.7	35	10	30
108SJ		0.4	25	9	30
109SJ		0.3	15	10	40
110SJ	teren zieleni naturalnej	0.4	20	9	40
111SJ	teren zieleni naturalnej	0.5	25	9	40
112SJ		0.6	30	10	40
114SJ		0.4	20	9	35
115SJ		0.5	25	9	35
117SJ	teren zieleni naturalnej, teren wód	0.5	25	10	40
119SJ		0.5	25	9	35
120SJ		0.5	25	9	40
121SJ		0.9	30	12	30
122SJ	teren zieleni naturalnej	0.4	20	10	40
123SJ		0.5	25	10	30
124SJ	teren zieleni naturalnej, teren wód	0.4	20	9	35
125SJ	teren zieleni naturalnej	0.5	25	10	35
126SJ		0.5	25	9	40

128SJ		0.3	15	9	40
129SJ	teren zieleni naturalnej	0.4	20	9	40
130SJ		0.4	20	9	50
131SJ		1.0	40	12	30
133SJ	teren zieleni naturalnej	0.6	30	12	30
134SJ	teren zieleni naturalnej	0.5	25	9	40
135SJ		1.0	40	12	30
136SJ	teren zieleni naturalnej	0.3	15	9	50

Źródło. Opracowanie własne.

Strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową - obejmuje zabudowę zagrodową w tym mieszkalną w ramach jednostek osadniczych oraz pojedyncze zagrody na terenie gminy. W strefie możliwa jest kontynuacja i rozwój istniejącej zabudowy rolniczej, w tym jej wymiana w procesie technicznego następstwa budynków, a także, o ile spełnione będą warunki lokalizowania budynków określone w przepisach odrębnych, budowa nowych budynków mieszkalnych i gospodarczych.
Profil Podstawowy: teren zabudowy zagrodowej, teren produkcji w gospodarstwach rolnych, teren akwakultury i obsługi rybactwa, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej.

Tabela 4. Zestawienie strefy wielofunkcyjnej z zabudową zagrodową w planie ogólnym gminy Malbork.

Oznaczenie	Profil dodatkowy	Maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	Maksymalny udział powierzchni zabudowy	Maksymalna wysokość zabudowy	Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej
2SZ		0.3	15	12	40
3SZ		0.4	20	12	40
4SZ		0.3	15	10	40
5SZ		0.3	15	12	40
6SZ		0.3	15	10	40
8SZ		0.4	20	12	35
9SZ		0.4	25	13	35
10SZ		0.4	20	12	30
11SZ		0.2	10	10	40
12SZ		0.6	30	15	30
13SZ		0.4	20	10	30
14SZ		0.4	20	10	30
15SZ		0.4	25	12	30
16SZ		0.4	25	15	30
17SZ		0.3	15	10	40
18SZ		0.4	25	12	30
19SZ		0.3	15	12	40
20SZ		0.4	20	10	35
21SZ		0.4	20	10	30
22SZ		0.4	20	10	35
23SZ		0.3	15	12	40
24SZ		0.2	10	9	40
25SZ		0.3	15	12	35
26SZ		0.3	15	12	30
28SZ		0.4	25	15	30
29SZ		0.4	25	15	30

30SZ		0.4	15	20	30
31SZ		0.4	25	12	30
33SZ		0.2	10	10	40
34SZ		0.4	20	10	30
36SZ	teren usług	0.4	20	10	30
37SZ		0.4	20	10	30
38SZ	teren usług	0.4	20	10	30
39SZ		0.4	20	10	30
40SZ	teren usług	0.5	25	12	30
41SZ		0.2	10	12	30
42SZ		0.4	25	12	30
43SZ		0.4	25	12	30
44SZ	teren usług	0.6	30	12	30
46SZ		0.4	25	11	30
47SZ		0.6	30	12	30
48SZ	teren usług	0.6	30	12	30
49SZ	teren usług	0.6	30	12	30
50SZ		0.6	30	40	50
51SZ		0.6	30	40	50
52SZ		0.6	30	40	50
53SZ		0.6	30	40	50
54SZ		0.6	30	40	50
55SZ		0.6	30	40	50
56SZ		0.6	30	40	60
57SZ		0.4	20	10	30
58SZ		0.6	30	15	30
59SZ		0.4	20	12	30
60SZ		0.4	20	15	30
61SZ		0.7	35	12	30
62SZ	teren usług	0.5	25	12	30
63SZ		0.3	15	10	40
64SZ		0.5	25	10	30
65SZ		0.4	20	9	30
66SZ	teren usług	0.5	25	12	30
68SZ		0.4	20	12	30
69SZ		0.4	20	10	30
70SZ	teren wielkotowarowej produkcji rolnej	0.6	30	15	30
71SZ	teren usług	0.6	30	12	30
72SZ		0.6	30	40	50
74SZ		0.3	15	9	30
75SZ		0.3	15	10	30
76SZ		0.3	15	15	30
77SZ		0.3	15	12	30
78SZ		0.3	15	12	30
79SZ		0.3	15	10	30
80SZ		0.4	20	12	30
81SZ		0.3	15	10	40
82SZ		0.3	15	12	40
84SZ		0.3	15	12	30
85SZ		0.4	20	10	30
86SZ		0.3	15	12	30
87SZ		0.4	20	10	30
88SZ	teren usług	0.5	25	12	30

89SZ		0.4	20	15	30
90SZ		0.3	15	12	30
91SZ		0.3	20	10	30
92SZ	teren usług	0.4	20	10	30
93SZ	teren zieleni naturalnej, teren lasu	0.3	15	10	40
94SZ		0.4	25	12	30
95SZ		0.4	20	12	30
96SZ		0.4	25	10	30
97SZ		0.3	15	10	30
98SZ		0.3	15	10	30
99SZ		0.3	15	15	30
100SZ		0.3	15	12	30
101SZ		0.3	15	12	30
102SZ		0.3	15	11	30
103SZ		0.3	15	10	30
104SZ		0.3	15	10	30
107SZ	teren usług	0.5	25	10	30
108SZ		0.3	15	10	30
110SZ		0.4	25	11	30
111SZ		0.6	30	12	30
112SZ		0.5	25	10	30
114SZ	teren usług	0.6	30	10	30
115SZ		0.4	20	15	40
116SZ		0.4	20	10	30
119SZ		0.4	20	9	30
120SZ		0.3	15	12	40
121SZ		0.3	15	12	40
122SZ		0.3	15	12	40
123SZ		0.2	10	10	50
124SZ	teren usług	0.4	20	10	40
125SZ		0.4	20	10	30
126SZ		0.6	30	12	30
128SZ		0.5	25	15	30
129SZ	teren usług	0.6	30	12	30
130SZ		0.4	20	10	30
131SZ		0.6	30	10	40
132SZ		0.6	30	10	30
133SZ		0.9	40	12	30
134SZ		0.4	20	10	40
135SZ		0.4	20	10	40
136SZ		0.6	30	12	30
137SZ		0.6	30	12	40
138SZ	teren usług	0.6	30	10	30
139SZ		0.6	30	10	30
140SZ		0.4	20	10	30
141SZ		0.6	30	12	30
143SZ		0.2	10	12	40
145SZ		0.3	15	10	30
146SZ		0.3	15	12	40
147SZ	teren usług	0.5	25	12	30
148SZ		0.5	25	10	40
149SZ		0.3	15	12	40
151SZ		0.3	15	12	40

152SZ		0.3	15	12	40
153SZ	teren zieleni naturalnej	0.3	15	10	40
154SZ	teren zieleni naturalnej	0.3	15	15	30
157SZ	teren usług	0.2	10	10	50
158SZ		0.4	20	12	40
159SZ		0.4	20	10	40
160SZ		0.4	20	15	30
161SZ	teren usług	0.6	30	12	30
162SZ		0.6	30	12	30
163SZ		0.6	30	12	30
164SZ	teren zieleni naturalnej, teren wód	0.5	25	12	30
165SZ	teren usług	0.5	25	10	40
166SZ		0.7	35	12	30
167SZ		0.7	35	12	30
168SZ		0.4	20	12	30
169SZ		0.4	20	12	30
170SZ	teren usług	0.4	20	12	30
171SZ	teren usług	0.6	30	12	30

Źródło. Opracowanie własne.

Strefa usługowa - w strefie tej objęto przede wszystkim tereny położone w południowej części gminy, które wynikają z obowiązujących oraz projektowanych planów miejscowych jak również złożonych wniosków ponadto w pozostałej części gminy w strefie tej znalazły się tereny na których sytuowane są obiekty usług publicznych szkoły, świetlice itp. oraz pojedyncze obiekty świadczące usługi na terenie gminy Malbork.

Profil Podstawowy: teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej.

Tabela 5. Zestawienie strefy usługowej w planie ogólnym gminy Malbork.

Oznaczenie	Profil dodatkowy	Maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	Maksymalny udział powierzchni zabudowy	Maksymalna wysokość zabudowy	Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej
1SU		0.5	25	9	35
2SU		0.3	15	9	40
3SU		0.6	30	9	30
4SU		0.6	30	9	40
5SU		0.5	25	10	40
6SU		0.6	30	12	60
7SU		0.5	25	9	40
8SU		0.6	30	10	40
9SU		0.7	35	10	30
10SU		0.6	30	10	30
13SU	teren zieleni naturalnej	0.6	30	10	40
14SU		1.0	40	12	30
15SU		1.4	40	12	25
16SU		0.9	40	10.5	35
17SU	teren zieleni naturalnej	0.9	40	10.5	30
18SU		1.4	40	12	30
19SU	teren zieleni naturalnej	1.0	40	10.5	30
20SU		0.6	30	10	35

21SU		1.0	40	20	30
22SU		0.6	30	11	30
23SU	teren składów i magazynów	0.6	30	10	30
24SU		1.4	70	10	30
26SU	teren elektrowni słonecznej, teren zieleni naturalnej	0.6	30	10	30
27SU	teren elektrowni słonecznej, teren zieleni naturalnej	0.6	30	10	40

Źródło. Opracowanie własne.

Strefa handlu wielkopowierzchniowego - strefą tą objęto teren w miejscowości Grobelno, który został utrzymany w dotychczasowej lokalizacji zgodnie z obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego. Dla terenu tego przyjęto minimalny udział powierzchni biologiczne czynnej zgodnie z ustaleniami planu.
Profil Podstawowy: teren handlu wielkopowierzchniowego, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej.

Tabela 6. Zestawienie strefy handlu wielkopowierzchniowego w planie ogólnym gminy Malbork.

Oznaczenie	Profil dodatkowy	Maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	Maksymalny udział powierzchni zabudowy	Maksymalna wysokość zabudowy	Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej
1SH	teren usług, teren składów i magazynów	1.4	70	20	5

Źródło. Opracowanie własne.

Strefa gospodarcza - obejmuje tereny zabudowy produkcyjnej zlokalizowane głownie wzdłuż głównych ciągów komunikacyjnych na terenie gminy.
Profil Podstawowy: teren produkcji, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej.

Tabela 7. Zestawienie strefy gospodarczej w planie ogólnym gminy Malbork.

Oznaczenie	Profil dodatkowy	Maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	Maksymalny udział powierzchni zabudowy	Maksymalna wysokość zabudowy	Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej
1SP	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren wód	1.2	60	12	20
3SP	teren usług	0.6	30	10	40
4SP	teren usług	1.0	50	12	20
6SP	teren usług, teren zieleni naturalnej	1.0	50	12	25
7SP	teren usług, teren zieleni naturalnej	1.0	50	12	20
8SP	teren usług	1.0	50	12	20
9SP	teren usług, teren zieleni naturalnej	1.2	60	25	20
10SP	teren usług	1.0	50	12	25
12SP	teren usług	1.0	50	10	20
14SP	teren usług	1.0	50	12	30
15SP	teren usług	1.0	50	15	30

Źródło. Opracowanie własne.

Strefa produkcji rolniczej - obejmuje istniejące tereny wielkotowarowej produkcji rolnej, z zamiarem umożliwienia ich rewitalizacji, reinwestycji i wzmocnienia. W strefie tej ujęto również tereny wskazane do zagospodarowania w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego terenów położonych w obrębach Szawałd, Lasowice Małe, Lasowice Wielkie.
Profil Podstawowy: teren produkcji w gospodarstwach rolnych, teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren akwakultury i obsługi rybactwa, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej.

Tabela 8. Zestawienie strefy produkcji rolniczej w planie ogólnym gminy Malbork.

Oznaczenie	Profil dodatkowy	Maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	Maksymalny udział powierzchni zabudowy	Maksymalna wysokość zabudowy	Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej
1SR		0.2	15	15	30
2SR		0.2	15	15	30
3SR		0.2	10	15	40
4SR		0.2	15	20	40
5SR		0.2	15	12	30
7SR		0.2	20	12	40
8SR		1.8	60	40	30
9SR		0.4	20	12	40
10SR	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren wód	0.4	20	40	60
11SR		0.4	20	40	60
12SR		0.4	20	20	50
13SR	teren biogazowni	0.3	25	20	30
14SR	teren zieleni naturalnej, teren wód	0.2	15	15	30
15SR		0.6	30	12	30
16SR		0.2	15	12	30

Źródło. Opracowanie własne.

Strefa infrastruktury - obejmuje tereny oczyszczalni ścieków w Kałdowie oraz teren zabudowany obiektami infrastruktury gazowej w miejscowości Nowa Wieś Malborska.

Tabela 9. Zestawienie strefy infrastruktury w planie ogólnym gminy Malbork.

Oznaczenie	Profil dodatkowy	Maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	Maksymalny udział powierzchni zabudowy	Maksymalna wysokość zabudowy	Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej
1SI	teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej				30
2SI					20

Źródło. Opracowanie własne.

Strefa cmentarzy - obejmuje istniejące tereny cmentarzy czynnych oraz zabytkowych w Nowej Wsi Malborskiej i Kraśniewie.
Profil Podstawowy: teren cmentarza, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej.

Tabela 10. Zestawienie strefy cmentarzy w planie ogólnym gminy Malbork.

Oznaczenie	Profil dodatkowy	Maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	Maksymalny udział powierzchni zabudowy	Maksymalna wysokość zabudowy	Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej
1SC	teren usług kultu religijnego				50
2SC	teren usług kultu religijnego				30
3SC	teren usług kultu religijnego				30
4SC	teren usług kultu religijnego				50
5SC					80
6SC					60

Źródło. Opracowanie własne.

Strefa zieleni i rekreacji - obejmuje przede wszystkim tereny zieleni, parków, place zabaw, boiska, ogrody działkowe, podkreślając ich znaczenie dla lokalnej społeczności oraz wolę zachowania w niezmienionym kształcie, określonym przez profil funkcjonalny podstawowy i dodatkowy strefy. Profil Podstawowy: teren zieleni urządzonej, teren plaży, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej.

Tabela 11. Zestawienie strefy zieleni i rekreacji w planie ogólnym gminy Malbork.

Oznaczenie	Profil dodatkowy	Maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	Maksymalny udział powierzchni zabudowy	Maksymalna wysokość zabudowy	Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej
1SN	teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki	0.1	5	9	60
2SN	teren usług sportu i rekreacji				50
3SN	teren usług sportu i rekreacji				50
4SN	teren usług sportu i rekreacji, teren zieleni naturalnej				50
6SN	teren usług sportu i rekreacji	0.1	5	9	50
7SN	teren usług sportu i rekreacji, teren usług handlu detalicznego	0.2	10	9	50
8SN	teren usług sportu i rekreacji	0.2	10	9	50
9SN	teren usług sportu i rekreacji	0.2	10	9	50
10SN	teren usług sportu i rekreacji	0.1	4	9	50
11SN	teren zieleni naturalnej				60
12SN	teren usług sportu i rekreacji				60
13SN	teren usług sportu i rekreacji, teren zieleni naturalnej, teren lasu				60
14SN	teren usług sportu i rekreacji, teren zieleni naturalnej	0.1	3	4	85
15SN	teren zieleni naturalnej				90
16SN	teren usług sportu i rekreacji				50
17SN					80
18SN	teren zieleni naturalnej				80
19SN				5	70
20SN	teren zieleni naturalnej				90
21SN	teren zieleni naturalnej, teren lasu				90
22SN	teren usług sportu i rekreacji, teren zieleni naturalnej	0.1	5	4	80

23SN	teren zieleni naturalnej				85
24SN	teren zieleni naturalnej, teren lasu				70
25SN	teren usług sportu i rekreacji, teren zieleni naturalnej				50
26SN	teren usług sportu i rekreacji				50
27SN	teren usług sportu i rekreacji				50
28SN	teren usług sportu i rekreacji				60
29SN					60
30SN	teren usług sportu i rekreacji				60
31SN	teren zieleni naturalnej				60
32SN	teren zieleni naturalnej				60
33SN	teren zieleni naturalnej				60

Źródło. Opracowanie własne.

Strefa otwarta - obejmująca tereny niezabudowane, takie jak pola, łąki, lasy, wody, teren komunikacji, zieleni naturalnej i stanowi przeważającą część gminy (78,93%). Związana jest z występowaniem na terenie gminy systemu obszarów chronionych, na który składają się tereny leśne, gleby o wysokiej przydatności rolniczej (I-III klasy bonitacyjnej) oraz uwarunkowania środowiskowe i kulturowe. Wydzielone strefy otwarte wynikają z konieczności ochrony przestrzeni naturalnych oraz trzymania równowagi między urbanizacją a środowiskiem, przy jednoczesnym zapewnieniu odpowiedniej przestrzeni do rozwoju infrastruktury.

Profil podstawowy: teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej.

Tabela 12. Zestawienie strefy otwartej w planie ogólnym gminy Malbork.

Oznaczenie	Profil dodatkowy	Maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	Maksymalny udział powierzchni zabudowy	Maksymalna wysokość zabudowy	Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej
1SO					
2SO					
3SO					
4SO					
5SO					
6SO					
9SO					
11SO					
12SO					
15SO					
16SO					
18SO	teren elektrowni słonecznej				
21SO					
22SO					
23SO					
25SO					
26SO					
28SO					
29SO					
30SO					
31SO					
33SO					
34SO					
35SO					

37SO					
39SO					
40SO					
41SO					
42SO					
43SO					
45SO					
46SO					
47SO					
50SO					
51SO	teren zieleni urządzonej				
53SO					
55SO					
56SO					
57SO					
58SO					
60SO					
61SO					
62SO					
63SO					
64SO					
65SO					

Źródło. Opracowanie własne.

Strefa komunikacji - została wyznaczona dla terenów kolejowych oraz dróg ruchu przyśpieszonego, głównych i zbiorczych.

Profil Podstawowy: teren autostrady, teren drogi ekspresowej, teren drogi głównej ruchu przyspieszonego, teren drogi głównej, teren komunikacji kolejowej i szynowej, teren komunikacji kolei linowej, teren komunikacji wodnej, teren komunikacji lotniczej, teren obsługi komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej.

Tabela 13. Zestawienie strefy komunikacji w planie ogólnym gminy Malbork.

Oznaczenie	Profil dodatkowy	Maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	Maksymalny udział powierzchni zabudowy	Maksymalna wysokość zabudowy	Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej
1SK					
2SK					
3SK					
4SK					
5SK					
6SK					
8SK					
9SK	teren drogi zbiorczej				
10SK	teren drogi zbiorczej				
11SK	teren drogi zbiorczej				
12SK	teren drogi zbiorczej				
16SK					
18SK	teren drogi zbiorczej				
19SK					
21SK					
22SK					
23SK					

Źródło. Opracowanie własne.

Zgodnie z przepisami dotyczącymi zasad sporządzania planu ogólnego we wszystkich strefach możliwe jest utrzymanie i rozwój terenów komunikacji oraz infrastruktury.
W planie ogólnym gminy Malbork wyznaczono strefy planistyczne w oparciu o aktualne ich zagospodarowanie i użytkowanie jak i planowane przeznaczenie terenów w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, brano pod uwagę również wydane decyzje o warunkach zabudowy.

3. GMINNE STANDARDY URBANISTYCZNE

Gminne standardy dostępności infrastruktury społecznej obejmują zasady zapewnienia dostępu do następujących obiektów infrastruktury społecznej: szkoły podstawowej oraz obszarów zieleni publicznej. Przez zapewnienie dostępu do szkoły podstawowej rozumie się położenie działki ewidencyjnej w odległości nie większej niż 1500 m w miastach, 3000 m poza miastami – liczonej jako droga dojścia ogólnodostępną trasą dla pieszych od granicy tej działki do budynku szkoły podstawowej. Przez zapewnienie dostępu do obszarów zieleni publicznej rozumie się położenie działki ewidencyjnej w odległości nie większej niż 1500 m od obszarów zieleni publicznej o łącznej powierzchni nie mniejszej niż 3,0 ha oraz 3000 m od obszaru zieleni publicznej o powierzchni nie mniejszej niż 20 ha – liczonej jako droga dojścia ogólnodostępną trasą dla pieszych od granicy tej działki do granicy obszaru zieleni publicznej. W przypadku gminy Malbork, placówki szkolnictwa zlokalizowane są w mieście Malbork jak i na terenie gminy Malbork. Rozproszony charakter miejscowości oraz pozostałe uwarunkowania gminy powodują, że odstąpiono od określenia gminnych standardów urbanistycznych.

4. OBSZARY UZUPEŁNIENIA ZABUDOWY

Obszar uzupełnienia zabudowy wyznacza się w celu uzupełnienia luk w istniejącej zabudowie oraz ograniczenia rozproszenia nowych inwestycji budowlanych. Daje on także możliwość prowadzenia polityki przestrzennej na terenach nieobjętych miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego. Zgodnie z art. 61 ust. 1 pkt 1a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym położenie w obszarze uzupełnienia zabudowy jest bowiem warunkiem koniecznym do uzyskania decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu. Warunek nie dotyczy jednak decyzji o lokalizacji inwestycji celu publicznego, które mogą zostać wydane na podstawie przepisów odrębnych. Sposób wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy został określony w rozporządzeniu Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024 r. w sprawie sposobu wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy (Dz.U. z 2024 r. poz. 729). Zgodnie, z którym należy kolejno:

1) określić zgrupowania nie mniej niż 5 budynków, w których obrys każdego z budynków w zgrupowaniu znajduje się w odległości nie większej niż 100 m od obrysu co najmniej jednego innego budynku w zgrupowaniu;
2) wyznaczyć obszary ograniczone krzywą poprowadzoną w odległości 50 m od obrysu budynków położonych w zgrupowaniach, o których mowa w pkt 1;
3) do obszarów wyznaczonych w wyniku wykonania czynności określonej w pkt 2 dodać obszary o jednostkowej powierzchni nie większej niż 5000 m^2, ograniczone z każdej strony krzywą, o której mowa w pkt 2;

4) wewnątrz obszarów, które powstały w wyniku wykonania czynności, o których mowa w pkt 2 i 3 wyznaczyć krzywą poprowadzoną w odległości 40 m od granicy tych obszarów;
5) od obszarów, które powstały w wyniku wykonania czynności, o których mowa w pkt 2 i 3, odjąć obszary znajdujące się między krzywą będącą granicą tych obszarów a krzywą, o której mowa w pkt 4.

Do wyznaczenia obszaru uzupełnienia zabudowy należy uwzględnić jedynie budynki zaliczone do następujących rodzajów według Klasyfikacji Środków Trwałych, o której mowa w przepisach wydanych na podstawie art. 40 ust. 2 ustawy z dnia 29 czerwca 1995 r. o statystyce publicznej (Dz. U. z 2023 r. poz. 773 z późn. zm.):

- budynki przemysłowe – 101;
- budynki handlowo-usługowe – 103;
- budynki biurowe – 105;
- budynki szpitali i inne budynki opieki zdrowotnej – 106;
- budynki oświaty, nauki i kultury oraz budynki sportowe – 107;
- pozostałe budynki niemieszkalne – 109;
- budynki mieszkalne – 110.

Dla obszaru gminy Malbork informacje o budynkach pozyskano na podstawie danych pochodzących z bazy danych ewidencji gruntów i budynków Powiatowego Ośrodka Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej w Malborku. Na potrzeby opracowania planu ogólnego gminy Malbork, zgodnie z zapisami ww. rozporządzenia wyznaczono obszar uzupełnienia zabudowy o powierzchni 2 464 341,65 m^2.

Rozporządzenie dopuszcza jednak rozszerzenie tak powstałego obszaru uwzględniając lokalne uwarunkowania oraz politykę przestrzenną gminy, jednak jego powierzchnia nie może być większa niż powierzchnia obliczona zgodnie ze wzorem:

$$Pp = 25\% \times (Pb - Pu)$$

gdzie:

Pp – oznacza dopuszczalną powierzchnię rozszerzenia granic obszarów uzupełnienia zabudowy,
Pb – oznacza łączną powierzchnię obszarów wyznaczonych w odległości 50 m od budynków,
Pu – oznacza powierzchnię obszaru uzupełnienia zabudowy.

Maksymalna dopuszczalna powierzchnia rozszerzenie granic obszarów uzupełnienia zabudowy wynosi zatem 848 674,11 m^2. Obszary uzupełnienia zabudowy wyznaczone w sposób, o którym mowa w ust. 1, można ograniczać, uwzględniając lokalne uwarunkowania oraz politykę przestrzenną gminy. W wyniku przeprowadzonych analiz funkcjonalno-przestrzennych podjęto decyzję o rozszerzeniu obszarów uzupełnienia zabudowy. Rozszerzenie to uwzględnia w szczególności dostosowanie granic do geometrii działek ewidencyjnych, wypełnienie istniejących luk w zabudowie, a także włączenie nieruchomości bezpośrednio przylegających do pierwotnie wyznaczonych terenów uzupełnienia zabudowy. Ostateczny kształt granic został określony w oparciu o zidentyfikowane uwarunkowania przestrzenne oraz indywidualne potrzeby i możliwości rozwojowe gminy. Na terenie objętym opracowaniem obszar uzupełnienia zabudowy po jego rozszerzeniu wynosi 2 566 606,0 m^2, co oznacza, że został powiększony o 102 264,35 m^2.

5. OBSZARY ZABUDOWY ŚRÓDMIEJSKIEJ

W planie ogólnym gminy Malbork nie wyznaczono obszarów zabudowy śródmiejskiej.

6. POLITYKA PRZESTRZENNA GMINY OKREŚLONĄ W STRATEGII ROZWOJU GMINY LUB STRATEGII ROZWOJU PONADLOKALNEGO

Podstawowym dokumentem samorządu lokalnego odpowiedzialnym za planowanie strategiczne jest strategia rozwoju gminy. Opracowanie to ma za zadanie zwrócić uwagę na potrzeby i możliwości rozwojowe oraz wyznaczyć kierunki polityki gminy, w tym polityki przestrzennej. Wymóg opracowania przez wszystkie gminy nowej strategii rozwoju wprowadzony został w wyniku reformy planowania przestrzennego, z dnia 24 września 2023 r., według, której dane opracowanie zawierać będzie między innymi elementy do tej pory zamieszczane w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.

Jednocześnie - zgodnie z art. 51. ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw - ustalenia pierwszego planu ogólnego gminy w danej gminie określa się, uwzględniając politykę przestrzenną gminy określoną w strategii rozwoju gminy lub strategii rozwoju ponadlokalnego, o ile gmina dysponuje strategią rozwoju gminy lub strategią rozwoju ponadlokalnego, których opracowanie zostało wszczęte od dnia wejścia w życie niniejszej ustawy (tj. od 24.09.2023 r.).

Strategia Rozwoju Gminy Malbork do 2030 została przyjęta uchwałą nr XXVII/247/2021 Rady Gminy Malbork z dnia 28 grudnia 2021 r. w sprawie przyjęcia Strategii Rozwoju Gminy Malbork do roku 2030. Powyższa strategia nie spełnia wskazanych wymagań, w związku z czym nie została uwzględniona przy sporządzaniu planu ogólnego gminy.

Natomiast przedstawiono poniżej wizję rozwoju którą określa strategia dla gminy Malbork:

“ Nasza wiejska gmina - Malbork jest znana w całej Polsce i nie tylko. Jesteśmy silni w promowaniu naszej wspólnoty przez koła gospodyń i ochotnicze straże. Znana jest przodująca w województwie nasz baza sportowo – rekreacyjna. Kwitnie u nas mała gastronomia, sieć z lokalnymi produktami i posiłkami. Turyści lubią nasze pola namiotowe, woda w naszym akwenie po piaskowni jest błękitna jak w Chorwacji. Rozwój dróg na terenie naszej gminy może być przykładem dla innych. Nasz samorząd nie ustaje w wysiłkach na rzecz zaspokojenie potrzeb mieszkańców. Działa spójnie z powiatem, miastem i województwem. Rośniemy i jest nas coraz więcej”.

7. USTALENIA PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WOJEWÓDZTWA POMORSKIEGO 2030

Zgodnie z art. 13b pkt 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w planie ogólnym gminy należy uwzględnić ustalenia Planu zagospodarowania przestrzennego województwa. Plan zagospodarowania przestrzennego województwa pomorskiego 2030 przyjęty został Uchwałą Sejmiku Województwa Pomorskiego nr 318/XXX/16 z dnia 29 grudnia 2016 r., w sprawie uchwalenia nowego planu zagospodarowania przestrzennego województwa pomorskiego (Dz. Urz. Woj. Pom. z 14 lutego 2017 r., poz. 603).

Plan zagospodarowania przestrzennego województwa pomorskiego określa cele polityki przestrzennej, które należy wziąć pod uwagę w kształtowaniu zagospodarowania przestrzennego gminy. W szczególności należy wziąć pod uwagę takie cele i kierunki jak:

a) ustalenia horyzontalne (zasady zagospodarowania przestrzennego) odnoszące się do planu ogólnego gminy Malbork obejmującego obszar gminy w jej granicach administracyjnych z wyłączeniem terenów zamkniętych innych niż ustalane przez ministra właściwego do spraw transportu:

- **w zakresie kształtowania struktur sieci osadniczej zgodnie z wymogami ładu przestrzennego:**
  - zasadę kształtowania zrównoważonej struktury funkcjonalno-przestrzennej sieci osadniczej poprzez przyjęcie hierarchii określającej rangę i wynikającą z niej rolę poszczególnych ośrodków - ośrodki lokalne… (zasada 1.1.1.);
  - zasadę kształtowania miejskich obszarów funkcjonalnych, poprzez prowadzenie spójnej polityki przestrzennej i wzmacnianie wzajemnych powiązań (m.in. organizacyjnych, instytucjonalnych i infrastrukturalnych) na obszarach miast rdzeniowych oraz gmin w zasięgu ich funkcjonalnego otoczenia, z uwzględnieniem Miejskiego Obszaru Funkcjonalnego Malbork -Sztum (1.1.3.);
  - zasadę pierwszeństwa wykorzystania obszarów istniejącego zagospodarowania oraz ograniczania rozwoju osadnictwa na terenach otwartych, polegającą między innymi na:
    1) regeneracji obszarów zdegradowanych, w szczególności poprzez rewitalizację oraz inne działania mające na celu przywrócenie utraconych walorów lub/i nadanie nowych funkcji (modernizacja, rewaloryzacja, adaptacja, …),
    2) uzupełnianiu i kontynuacji obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, z zapewnieniem standardów uwzględniających aspekty użytkowe, kulturowe i ekologiczne środowiska zamieszkania i pracy,
    3) otwieraniu nowych terenów pod rozwój osadnictwa na podstawie uzasadnionej potrzeby (zasada 1.1.4.);
  - zasadę kształtowania zwartych przestrzennie jednostek osadniczych, minimalizującą terenochłonność oraz potrzeby związane z ich obsługą, ograniczającą ich negatywny wpływ na środowisko oraz sprzyjającą rozwijaniu więzi społecznych, polegającą m. in. na:
    1) uwzględnianiu w planowaniu przestrzennym modelowych wzorców rozwojowych jednostek osadniczych, przeciwdziałających amorficznemu, niekontrolowanemu przyrostowi zagospodarowania,
    2) domykaniu granic zainwestowania, tzn. wyznaczaniu obszarów rozwojowych tak, aby ekspansja zainwestowania na każdym etapie kształtowała czytelną krawędź pomiędzy terenami zainwestowanymi i terenami otwartymi, i zapewniała budowę całościowych, kompaktowych struktur,
    3) unikaniu pasmowego rozwoju zabudowy wzdłuż głównych, tranzytowych ciągów komunikacyjnych (zasada 1.1.5.);
  - zasadę etapowania kompleksowego rozwoju jednostek osadniczych dla konkretnej, docelowej liczby mieszkańców, dla której możliwe będzie zaprogramowanie i zapewnienie odpowiedniej obsługi, polegająca na koordynacji rozwoju osadnictwa z realnymi możliwościami:

1) wypełnienia zaplanowanych struktur przestrzennych w określonym czasie (szacowanymi na podstawie szczegółowej analizy trendów demograficznych, w tym migracyjnych);
2) rozbudowy istniejącej infrastruktury (na podstawie analizy planów inwestycyjnych operatorów mediów i zdolności finansowych gminy), w zakresie:
   a) infrastruktury technicznej (ze szczególnym uwzględnieniem zapewnienia dostaw energii elektrycznej oraz odprowadzenia ścieków w ramach zasięgu aglomeracji ściekowych),
   b) systemów transportowych (ze szczególnym uwzględnieniem transportu zbiorowego),
   c) podstawowych usług i przestrzeni publicznych (w tym terenów zieleni i przestrzeni otwartych) (zasada 1.1.7.);

→ (*) zasadę rejonizacji przestrzeni OM, różnicującej intensywność i charakter procesów związanych z kształtowaniem terenów mieszkalnictwa w podziale na 8 rejonów, w tym rejon H – rolniczy żuławski – ekstensywnego uzupełniania zabudowy. Rejon dominacji zainwestowania wiejskiego skupionego, z ośrodkami usług ponadpodstawowych w Malborku i Nowym Dworze Gdańskim, z naturalnymi preferencjami dla rozwoju rolnictwa i przetwórstwa rolno-spożywczego, o środowisku antropogenicznie ukształtowanym i podtrzymywanym, z regionalnym zagrożeniem powodziami (zasada 1.1.13);

- **w zakresie kształtowania wysokiej jakości środowiska mieszkaniowego:**
  - zasadę zapewnienia odpowiedniej dostępności terenów mieszkaniowych do:
    1) podstawowych usług publicznych,
    2) transportu zbiorowego,
    3) przestrzeni publicznych, w tym otwartych;

    przy czym przez odpowiednią dostępność należy rozumieć wzajemne rozmieszczenie funkcji mieszkaniowych oraz funkcji związanych z ich bezpośrednią obsługą, zapewniające dojście piesze i dojazd rowerem w sposób: bezpieczny oraz możliwie najkrótszy (zasada 1.2.1.);
  - zasadę określania w planowaniu lokalnym standardów dostępności przestrzennej do podstawowych usług publicznych jako obowiązującego programu zagospodarowania terenów mieszkaniowych, określającego rezerwę terenową dla potrzeb lokalizacji tych usług, proporcjonalną do liczby ludności w zasięgu ich obsługi (zasada 1.2.2.);
  - zasadę zapewnienia odpowiedniej dostępności terenów mieszkaniowych do infrastruktury technicznej (w szczególności do sieci wodociągowej, kanalizacyjnej oraz energetycznej) warunkującej poziom życia zgodny ze współczesnymi standardami cywilizacyjnymi, przy czym:
    1) w zakresie zaopatrzenia w wodę i odprowadzenia ścieków należy uwzględnić budowę urządzeń służących do zaopatrzenia w wodę realizowaną jednocześnie z rozwiązaniem spraw gospodarki ściekowej, w szczególności poprzez równoczesną budowę systemów kanalizacji zbiorczej i oczyszczalni ścieków (zasada 1.2.3.);

- **w zakresie racjonalizacji rozmieszczenia oraz poprawy dostępności infrastruktury społecznej i usług publicznych w tym zakresie:**
  - zasadę realizacji nowych lub dostosowania istniejących obiektów i urządzeń usług publicznych z uwzględnieniem potrzeb wszystkich użytkowników, w tym osób o ograniczonej mobilności i percepcji, zgodnie z wymaganiami projektowania uniwersalnego (zasada 1.3.6.);
- **w zakresie zapobiegania i ograniczania skutków powodzi oraz innych zagrożeń naturalnych:**
  - zasadę uwzględniania i określania w lokalnych dokumentach planistycznych rozwiązań opartych na zintegrowanym gospodarowaniu zasobami wodnymi w obrębie zlewni – w oparciu o działy wodne (naturalne granice zlewni niezależnie od podziałów administracyjnych); brak uwzględnienia tej zasady w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy wymaga indywidualnego uzasadnienia w tym dokumencie (zasada 1.4.7.);
  - zasadę wskazywania w gminnych dokumentach planistycznych sposobów podnoszenia retencyjnej pojemności zlewni, jako elementów ochrony przed powodzią i suszą, a w szczególności:
    1) zwiększenia retencji wodnej w drodze wyznaczania (…) terenów mikroretencji obszarowej i przyobiektowej,
    2) maksymalnego zatrzymywania i zagospodarowania wód opadowych i roztopowych w miejscu opadu,
    3) przeciwdziałania nadmiernemu uszczelnianiu terenów zurbanizowanych (zasada 1.4.9.);
- **w zakresie wzmacniania całorocznej i atrakcyjnej oferty turystycznej w oparciu o zasoby i walory przyrodniczo-kulturowe, krajobrazowe i funkcje metropolitalne:**
  - zasadę harmonijnego kształtowania zagospodarowania rekreacyjnego i wypoczynkowego, realizowaną między innymi poprzez:
    1) uzależnienie rozwoju nowych terenów budownictwa letniskowego od ich wyposażenia w infrastrukturę ochrony środowiska,
    2) uwzględnienie naturalnych właściwości terenu i ograniczenie negatywnego oddziaływania zagospodarowania rekreacyjnego i jego następstw na zasoby przyrodnicze, kulturowe i krajobrazowe (zasada 2.3.4.);
  - zasadę kształtowania ponadregionalnych i regionalnych tras rowerowych, na które składają się między innymi położone na terenie gminy trasy:
    2) międzyregionalne: nr 12 – Trasa Zamków Polski Północnej, nr 17 – Szlak Menonitów;
    3) regionalne: nr 118, 119 (zasada 2.3.8.);
  - zasadę kształtowania ponadregionalnych i regionalnych szlaków wodnych:
    1) śródlądowych kajakowych na systemie rzecznym prawobrzeżnych ramion delty Wisły: Nogat, Szkarpawa, Wisła Królewiecka, Wielka Święta – Tuga,
    2) śródlądowych żeglarskich w oparciu o: Międzynarodowe Drogi Wodne E-40 i E-70 oraz inne rzeki Żuław (Wisła Królewiecka, Wielka Święta – Tuga, Motława) (zasada 2.3.9.);
- **w zakresie kształtowania racjonalnej struktury przestrzennej sieci transportowej:**

- zasadę kształtowania struktury ponadregionalnej i regionalnej sieci transportowej województwa w oparciu o następujące korytarze transportowe:
  1) europejski Bałtyk – Adriatyk (BAC),
  2) ponadregionalny nadwiślańsko-zatokowy (z korytarzem europejskim Bałtyk-Adriatyk) (zasada 2.4.1.);
- zasadę hierarchizacji sieci dróg ponadregionalnych i regionalnych:
  1) według klas określających minimalne wymagania techniczne i przestrzenne usytuowania drogi:
     (…)
     c) drogi główne ruchu przyspieszonego (GP) - droga nr 22 (gr. woj. - Chojnice - Tczew - Malbork - gr. woj.), nowe obwodnice w ciągu dróg krajowych klasy G;
     d) drogi główne (G) - nr 55, nr 515
  2) z zachowaniem następujących zasad szczegółowych:
     a) dla dróg klasy G i Z na wniosek zarządcy drogi można przyjąć wyższą klasę,
     b) w przypadku zmiany przebiegu drogi (np. po wybudowaniu obwodnicy) ważność połączenia należy przenieść na odcinek o nowym przebiegu, a na odcinku o dotychczasowym przebiegu dokonać korekty klasy drogi w dostosowaniu do jej rzeczywistego charakteru i standardu technicznego (np. zmiana klasy G na Z) (zasada 2.4.4.);
- zasadę hierarchizacji węzłowej infrastruktury służącej integracji transportu pasażerskiego w rejonie stacji i przystanków kolejowych, dworców autobusowych i portów lotniczych wyróżniając:
  (…),
  5) przystanki zintegrowane (PZ) – Malbork Kałdowo; Przystanki zlokalizowane na obszarze metropolitalnym wskazano w kierunkach polityki przestrzennego zagospodarowania obszaru metropolitalnego, przy czym wykaz węzłów może zostać poszerzony o węzły i przystanki zintegrowane na liniach kolejowych wskazanych w Działaniach i przedsięwzięciach polityki przestrzennej służących realizacji Kierunku 2.4. Działanie 5 (zasada 2.4.7.);

- **w zakresie zwiększania stopnia bezpieczeństwa energetycznego i sprawności systemów produkcji, przesyłu i dystrybucji energii elektrycznej i cieplnej, gazu, ropy naftowej oraz produktów ropopochodnych:**
  - zasadę rozmieszczenia obszarów pod lokalizację biogazowni (z wyłączeniem biogazowni rolniczych) o mocy powyżej 0,5 MW, z uwzględnieniem ich strefy ochronnej o szerokości nie mniejszej niż 300 metrów od istniejącej i planowanej zabudowy mieszkaniowej, z uwzględnieniem warunków wietrznych. Każde odstępstwo (in minus) od wyżej określonej odległości wymaga indywidualnego uzasadnienia w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy (zasada 2.5.4.);
- **w zakresie kształtowania struktur przestrzennych wspierających zdolności obronne państwa:**
  - zasadę bezwzględnego zachowania i ochrony terenów i obiektów służących potrzebom obronności i bezpieczeństwa państwa na które składają się w szczególności:
    - (…)

5) pozostałe tereny zamknięte oraz elementy infrastruktury transportowej; (zasada 2.6.3.)

- **w zakresie zachowania i odtwarzania zasobów środowiska przyrodniczego i jego spójności:**
  - zasadę zachowania i kształtowania spójności regionalnego systemu ekologicznego, w skład którego wchodzą istniejące obszary chronione oraz obszary potencjalne do objęcia ochroną (cenne przyrodniczo), a także system płatów i korytarzy ekologicznych, który tworzą:
    1) (…)
    2) korytarz regionalny – Doliny Nogatu,
       - (…) (zasada 3.1.1);
  - zasadę zachowania ciągłości przestrzennej i funkcjonalnej ekosystemów leśnych i dolinnych (zwłaszcza w obszarach korytarzy ekologicznych) w miejscach przecięcia z infrastrukturą transportową o charakterze barier antropogenicznych – w szczególności dróg klas: A, S i GP oraz linii kolejowych – za pomocą wyznaczania i budowy przejść dla zwierząt oraz stosowania nietransparentnych ekranów osłonowych na trasach migracji ptaków (zasada 3.1.3.);
  - zasadę bezwzględnego zachowania trwałości gruntów leśnych oraz naturalnych cieków i zbiorników wodnych, w granicach korytarzy ekologicznych, przy zachowaniu ich dotychczasowego gospodarczego wykorzystania, z uwzględnieniem uzasadnionej potrzeby ich przeznaczenia na cele publiczne (zasada 3.1.4);
- **w zakresie ograniczenia emisji zanieczyszczeń środowiska:**
  - zasadę ograniczania stosowania indywidualnych systemów zbierania i oczyszczania ścieków bytowych na obszarach aglomeracji ściekowych (zasada 3.3.1.);
  - zasadę uwzględniania w dokumentach planistycznych gmin uwarunkowań wynikających z planu gospodarki odpadami dla województwa pomorskiego (zasada 3.3.11.);
- **w zakresie wzmacniania relacji funkcjonalno-przestrzennych miejskich obszarów funkcjonalnych z wykorzystaniem ich zróżnicowanych potencjałów:**
  - zasadę wzmacniania spójności funkcjonalno-przestrzennej obszaru oraz jego powiązań zewnętrznych (zasada 4.1.2.),
  - zasadę wzmacniania potencjałów wewnętrznych, wynikających ze specyfiki położenia i charakteru obszaru, decydujących o konkurencyjności miejskiego obszaru funkcjonalnego (zasada 4.1.3.).

b) ustalenia w zakresie inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, wynikające z dokumentów przyjętych przez Sejm RP, Radę Ministrów, właściwego ministra lub sejmik województwa (zgodnie z art. 39 ust. 3 pkt 3 i ust. 5):

Na obszarze gminy Malbork w obowiązującym Planie zagospodarowania przestrzennego województwa pomorskiego nie zostały zlokalizowane inwestycje celu publicznego, o których mowa w art. 39 ust. 3 pkt 3 i ust. 5 wyżej wymienionej ustawy (wynikające z dokumentów przyjętych przez Sejm RP, Radę Ministrów, właściwego ministra lub Sejmik Województwa Pomorskiego), będące zadaniami samorządu województwa.

Na obszarze gminy przewiduje się realizację inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, o których mowa w art. 39 ust. 3 pkt 3 i ust. 5 ww. ustawy, niebędących zadaniami samorządu województwa:

1) Modernizacja linii kolejowej E 65/C-E 65 na odcinku Warszawa - Gdynia w zakresie warstwy nadrzędnej LCS, ERTMS/ETCS/ GSM-R, DSAT oraz zasilania układu trakcyjnego;
2) Rewitalizacja linii kolejowej nr 207 na odcinku granica województwa – Kwidzyn – Malbork;
3) Budowa, rozbudowa i modernizacja oczyszczalni ścieków w ramach aglomeracji ściekowych powyżej 2.000 RLM, w tym aglomeracja ściekowa Malbork;
4) Budowa, rozbudowa i modernizacja kanalizacji sanitarnej w ramach aglomeracji ściekowej powyżej 2000 RLM, w tym aglomeracja ściekowa Malbork;
5) Inwestycje wynikające z Planu gospodarki odpadami;
6) Przebudowa lewego (km 2+100 - 4+600) i prawego (km 2+650 - 3+400 i 3+600 - 4+550) wału przeciwpowodziowego Kanału Juranda oraz renowacja kanału Juranda i kanału Ulgi (gm. i m. Malbork);
7) Odbudowa koryta kanału Panieńskiego (km 8+200 – 31+555, gm. Nowy Dwór Gdański, Nowy Staw i Malbork);

w tym inwestycje celu publicznego, które zostały umieszczone na listach rezerwowych ww. dokumentów:

8) Budowa obwodnicy Malborka w ciągu DK nr 22,
9) Modernizacja śluz żeglugowych na drodze wodnej Nogatu (…).

Plan ogólny gminy Malbork uwzględnia cele polityki przestrzennej, które należy wziąć pod uwagę w kształtowaniu zagospodarowania przestrzennego gminy Malbork.

8. FORMY OCHRONY PRZYRODY ORAZ ICH OTULINY

Na terenie Gminy Malbork występują obszary objęte ochroną zgodnie z art. 6 ustawy o ochronie przyrody:

- Obszar Natura 2000 - Specjalny Obszar Ochrony Siedlisk Dolna Wisła PLH22003,
- Obszar Chronionego Krajobrazu Doliny Rzeki Nogat,
- Obszar Chronionego Krajobrazu Lasów Ryjewskich,
- Pomniki przyrody.

Obszar Natura 2000 – Specjalny Obszar Ochrony Siedlisk Dolna Wisła PLH22003 - obszar mający znaczenie dla Wspólnoty, o łącznej powierzchni 10374,19 ha, obejmuje fragment dobrze zachowanej doliny rzecznej, w obrębie której występują zróżnicowane siedliska - m.in. różne typy łęgu. W jego granicach wyróżniono 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.

Obszar obejmuje fragment doliny Wisły w jej dolnym biegu, od południowej granicy woj. pomorskiego do Mostu Knybawskiego na południe od Tczewa. Ostoja obejmuje górny odcinek Nogatu, od śluzy w Białej Górze, do śluzy pod Wielbarkiem. Wisła w granicach ostoi jest szeroka i prawie w całości obwałowana. W międzywalu znajdują się liczne starorzecza otoczone zwykle fragmentami lasów łęgowych. Dno doliny na zawalu wykorzystywane jest rolniczo. Na terenie Ostoi funkcjonują ważne budowle Wodne, które stabilizują warunki hydrotechniczne.

Dla obszarów Natura 2000 „Dolna Wisła” PLH220033 obowiązuje Plan Zadań Ochronnych ustanowiony Zarządzeniem Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Gdańsku i Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Bydgoszczy z dnia 31 marca 2015 r. w sprawie ustanowienia planu zadań ochronnych dla obszaru Natura 2000 Dolna Wisła PLH220033 (Dz. Urz. Woj. Pom. z 9.04.2015 r., poz. 1163).
W zarządzeniu Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Gdańsku i Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Bydgoszczy z dnia 31 marca 2015 roku w sprawie ustanowienia Planu Zadań Ochronnych dla obszaru Natura 2000 Dolna Wisła PLH220033:

- zidentyfikowano istniejące i potencjalne zagrożenia dla zachowania właściwego stanu ochrony siedlisk przyrodniczych oraz gatunków zwierząt i ich siedlisk będących przedmiotami ochrony,
- wymieniono cele działań ochronnych,
- wyznaczono działania ochronne ze wskazaniem podmiotów odpowiedzialnych za ich wykonanie i obszarów ich wdrażania,
- zawarto wskazania do zmian w istniejących studiach uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gmin, dotyczące eliminacji lub ograniczenia zagrożeń wewnętrznych lub zewnętrznych, niezbędne dla utrzymania lub odtworzenia właściwego stanu ochrony siedlisk przyrodniczych oraz gatunków zwierząt, dla których ochrony wyznaczono obszar Natura 2000.

W obrębie całego obszaru Natura 2000 Dolna Wisła PLH220033 zidentyfikowano 14 przedmiotów ochrony, do których zaliczono:

- 3150 starorzecza i naturalne eutroficzne zbiorniki wodne ze zbiorowiskami z Nympheion, Potamion,
- 6120 ciepłolubne, śródlądowe murawy napiaskowe (Koelerion glaucae),
- 6510 niżowe i górskie świeże łąki użytkowane ekstensywnie (Arrhenatherion elatioris),
- 9160 grąd subatlantycki (StellarioCarpinetum),
- 9170 grąd środkowoeuropejski i subkontynentalny (Galio-Carpinetum, Tilio -Carpinetum),
- 9190 kwaśne dąbrowy (Quercion robori-petraeae),
- 91E0 łęgi wierzbowe, topolowe, olszowe i jesionowe (Salicetum albofragilis,
- Populetum albae, Alnenion glutinoso-incanae, olsy źródliskowe),
- 91F0 łęgowe lasy dębowo-wiązowojesionowe (Ficario-Ulmetum),
- 1099 minóg rzeczny Lamperia fluviatilis,
- 1106 łosoś atlantycki Salmo salar,
- 1130 boleń pospolity Aspius aspius,
- 1149 koza pospolita Cobitis taenia,
- 1163 głowacz białopłetwy Cottus gobio,
- 1188 kumak nizinny Bombina bombina.

Dla wymienionych siedlisk podlegających ochronie w ramach obszaru Natura 2000 określono działania ochronne wymieniając obszary ich wdrażania.

Obszar Chronionego Krajobrazu Doliny Rzeki Nogat powołany został w 1985 roku uchwałą nr VI/51/85 Wojewódzkiej Rady Narodowej w Elblągu w sprawie utworzenia parków krajobrazowych

oraz obszaru krajobrazu chronionego na terenie województwa elbląskiego. Celem utworzenia tej formy ochrony przyrody było zachowanie kompleksu łąk, pastwisk i szuwarów stanowiących ostoję ptaków i drobnych ssaków na obszarze Żuław Wiślanych. Obszar Chronionego Krajobrazu Doliny Rzeki Nogat ma powierzchnię 11578 ha i obejmuje rzekę Nogat oraz występujące w jej otoczeniu pasy oczeretów, szuwarów oraz innej roślinności wodnej i nadwodnej, a także strefy zadrzewień i zakrzewień nadwodnych. Obszar Chronionego Krajobrazu Doliny Rzeki Nogat to tereny lęgowe ptactwa wodno-błotnego oraz siedliska licznych gatunków ssaków. Międzywale wraz z przylegającymi terenami stanowi regionalny korytarz ekologiczny o wysokim potencjale biotycznym oraz istotnym znaczeniu dla powiązań przyrodniczych.

Na obszarze OChK Doliny Rzeki Nogat obowiązują ustalenia dotyczące czynnej ochrony ekosystemów oraz zakazy wynikające z potrzeb ochrony dla obszarów chronionego krajobrazu według aktualnej uchwały Sejmiku Województwa Pomorskiego. Obowiązuje uchwała nr 84/VII/24 Sejmiku Województwa Pomorskiego z dnia 30 września 2024 r. w sprawie Obszaru Chronionego Krajobrazu Doliny Rzeki Nogat.

Zgodnie z §5 na Obszarze Chronionego Krajobrazu Doliny Rzeki Nogat wprowadza się następujące zakazy:

1) zabijania dziko występujących zwierząt, niszczenia ich nor, legowisk, innych schronień i miejsc rozrodu oraz tarlisk, złożonej ikry, z wyjątkiem amatorskiego połowu ryb oraz wykonywania czynności związanych z racjonalną gospodarką rolną, leśną, rybacką i łowiecką;
2) realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów 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;
3) likwidowania i niszczenia zadrzewień:

a) śródpolnych - o charakterze pasmowym i obszarowym w formie kęp, pełniących funkcje powiązań ekologicznych, krajobrazowe oraz przeciwerozyjne,
b) przydrożnych,
c) nadwodnych,

- jeżeli nie wynikają one z potrzeby ochrony przeciwpowodziowej i zapewnienia bezpieczeństwa ruchu drogowego lub wodnego lub budowy, odbudowy, utrzymania, remontów lub naprawy urządzeń wodnych;

4) wydobywania do celów gospodarczych skał, w tym torfu, oraz skamieniałości, w tym kopalnych szczątków roślin i zwierząt, a także minerałów i bursztynu;
5) wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu, z wyjątkiem prac związanych z zabezpieczeniem przeciwsztormowym, przeciwpowodziowym lub przeciwosuwiskowym lub utrzymaniem, budową, odbudową, naprawą lub remontem urządzeń wodnych;
6) dokonywania zmian stosunków wodnych, jeżeli służą innym celom niż ochrona przyrody lub zrównoważone wykorzystanie użytków rolnych i leśnych oraz racjonalna gospodarka wodna lub rybacka;
7) likwidowania naturalnych zbiorników wodnych, starorzeczy i obszarów wodno-błotnych;
8) budowania nowych obiektów budowlanych w pasie szerokości:

a) 100 m od linii brzegów rzek: Nogat i Szkarpawa,
b) 25 m od linii brzegów rzek: Izbowa Łacha, Stary Nogat, Stobnicka Łacha, Panieńska Łacha,
c) 25 m od linii brzegów innych naturalnych zbiorników wodnych o współrzędnych środka określonych w załączniku nr 3 do uchwały,

- z wyjątkiem urządzeń wodnych oraz obiektów służących prowadzeniu racjonalnej gospodarki rolnej, leśnej lub rybackiej.

Obszar Chronionego Krajobrazu Lasów Ryjewskich obejmuje tereny chronione ze względu na wyróżniający się krajobraz kompleksu leśnego strefy krawędziowej wysoczyzny, charakteryzujące się wysokimi walorami przyrodniczymi i historycznymi związanymi ze śladami dawnego osadnictwa czytelnymi w fizjonomii krajobrazu, wartościowe ze względu na możliwość zaspokajania potrzeb związanych z turystyką i wypoczynkiem oraz pełnioną funkcją korytarza ekologicznego rangi ponadregionalnej Doliny Wisły. Celem ochrony jest zachowanie w warunkach zrównoważonego użytkowania ekosystemów leśnych oraz walorów przyrodniczo-krajobrazowych, historyczno-kulturowych i rekreacyjnych obszaru. Na terenie gminy Malbork obszar ten obejmuje fragment terenów leśnych w południowej części gminy przy granicy z gminą Sztum.
Na obszarze Chronionego Krajobrazu Lasów Ryjewskich obowiązują ustalenia dotyczące czynnej ochrony ekosystemów oraz zakazy wynikające z potrzeb ochrony dla obszarów chronionego krajobrazu według aktualnej uchwały Sejmiku Województwa Pomorskiego. Obowiązuje uchwała nr 8/VII/24 Sejmiku Województwa Pomorskiego z dnia 30 września 2024 r. w sprawie Obszaru Chronionego Krajobrazu Lasów Ryjewskich.
Zgodnie z § 5. 1. Na Obszarze wprowadza się strefy funkcjonalne: A – zwaną rdzeniową (obszar o wysokich walorach krajobrazowo-przyrodniczych o wiodącej funkcji ochronnej) i B – zwaną rozwojową (obszar o ograniczonej liczbie zakazów o wiodącej funkcji użytkowej).
Na terenie całego Obszaru (strefa A i B) obowiązują następujące zakazy:
1) zabijania dziko występujących zwierząt, niszczenia ich nor, legowisk, innych schronień i miejsc rozrodu oraz tarlisk, złożonej ikry, z wyjątkiem amatorskiego połowu ryb oraz wykonywania czynności związanych z racjonalną gospodarką rolną, leśną, rybacką i łowiecką;
2) realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów 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;
3) likwidowania i niszczenia zadrzewień:
a) śródpolnych - o charakterze pasmowym i obszarowym w formie kęp, pełniących funkcje powiązań ekologicznych, krajobrazowe oraz przeciwerozyjne,
b) przydrożnych,
c) nadwodnych,
– jeżeli nie wynikają one z potrzeby ochrony przeciwpowodziowej i zapewnienia bezpieczeństwa ruchu drogowego lub wodnego lub budowy, odbudowy, utrzymania, remontów lub naprawy urządzeń wodnych;
4) wydobywania do celów gospodarczych skał, w tym torfu, oraz skamieniałości, w tym kopalnych szczątków roślin i zwierząt, a także minerałów i bursztynu;

5) dokonywania zmian stosunków wodnych, jeżeli służą innym celom niż ochrona przyrody lub zrównoważone wykorzystanie użytków rolnych i leśnych oraz racjonalna gospodarka wodna lub rybacka;
6) likwidowania naturalnych zbiorników wodnych, starorzeczy i obszarów wodno-błotnych.
Wyłącznie na terenie strefy funkcjonalnej A Obszaru obowiązują zakazy:
1) wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu, z wyjątkiem prac związanych z zabezpieczeniem przeciwsztormowym, przeciwpowodziowym lub przeciwosuwiskowym lub utrzymaniem, budową, odbudową, naprawą lub remontem urządzeń wodnych;
2) budowania nowych obiektów budowlanych w pasie szerokości:
a) 100 m od linii brzegów rzeki Postolińska Struga,
b) 100 m od linii brzegów jezior: Białe, Parlety, Brachlewo, Mątki, Karpiarnia i Czarne.
- z wyjątkiem urządzeń wodnych oraz obiektów służących prowadzeniu racjonalnej gospodarki rolnej, leśnej lub rybackiej.

Pomniki przyrody - wśród ustanowionych pomników przyrody w gminie Malbork zalicza się 2 dęby w Stogach oraz 1 klon srebrzysty w Tragaminie.

Dodatkowo spośród obszarów o wartościowych zasobach i wysokich walorach przyrodniczych na terenie gminy można wyróżnić korytarze ekologiczne. Korytarze ekologiczne spełniają ważną rolę w funkcjonowaniu przyrody jako drogi migracji zwierzyny umożliwiające wymianę genową poszczególnych populacji. Ustawa o ochronie przyrody z dnia 16 kwietnia 2004 r. definiuje korytarz ekologiczny jako „obszar umożliwiający migrację roślin, zwierząt lub grzybów".
Stanowi on istotny, z punktu widzenia funkcjonowania środowiska, element przestrzeni, gwarantujący (poprzez zachowanie warunków migracji organizmów) utrzymanie możliwości wymiany i istnienia określonej puli genetycznej, liczebności osobników i gatunków, a w konsekwencji zachowanie różnorodności biologicznej środowiska.
Do najważniejszych funkcji korytarzy zalicza się:

- zmniejszenie stopnia izolacji poszczególnych płatów siedlisk i ułatwienie przemieszczania się organizmów pomiędzy nimi, a co za tym idzie, zwiększenie prawdopodobieństwa kolonizacji izolowanych płatów,
- zwiększenie przepływu genów pomiędzy płatami siedlisk zapobiegające utracie,
- różnorodności genetycznej oraz przeciwdziałające depresji wsobnej,
- obniżenie śmiertelności, szczególnie wśród osobników młodych, wypartych z płatów dogodnych siedlisk, wskutek zachowań terytorialnych.

W planie zagospodarowania przestrzennego Województwa Pomorskiego 2030 wskazano koncepcję korytarzy ekologicznych. Według tej koncepcji obszar gminy Malbork położony jest w zasięgu regionalnego korytarza ekologicznego Doliny Nogatu. Ponadto na terenie gminy wskazuje się również korytarze ekologiczne rangi lokalnej: rzeki Święta i kanału Juranda.
W opracowanym planie ogólny obszary objęte formami ochrony przyrody obejmują głównie strefę otwartą, w której utrzymuję się dotychczasowy sposób użytkowania terenów nie wprowadzając na tych obszarach ustaleń mogących mieć wpływ na zachowanie wartości przyrodniczej obszarów prawnie chronionych.

9. OBSZARY SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA POWODZIĄ, WAŁY PRZECIWPOWODZIOWE ORAZ PASY O SZEROKOŚCI 50 M OD STOPY WAŁU

Zgodnie z mapami MZP i MRP na obszarze gminy znajdują się obszary szczególnego zagrożenia powodzią, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie (wynosi raz na 10 lat - 10%), obszary szczególnego zagrożenia powodzią, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie (wynosi raz na 100 lat - 1%), obszary, między linią brzegu rzeki, a wałem powodziowym lub naturalnym wysokim brzegiem, w który wbudowano trasę wału przeciwpowodziowego, a także wyspy i przymuliska. Ponadto na obszarze gminy występują obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie (wynosi raz na 500 lat - 0,2%) oraz obszary narażone na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wałów przeciwpowodziowych. Zgodnie z przepisami ustawy Prawo Wodne są to obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi.
Największe zagrożenie powodziowe na terenie gminy występuje w międzywalu rzeki Nogat, które spowodowane może być zjawiskami lodowymi lub długotrwałym spiętrzeniem się wody na rzece.
Do innych przyczyn zagrożeń powodziowych można zaliczyć wezbrania, które powstają np. w wyniku wystąpienia niesprawności urządzeń: śluz, jazów, wrót przeciwsztormowych i przeciwpowodziowych, zapór a także przerwanie wału przeciwpowodziowego w wyniku utrzymywania się przez dłuższy okres czasu wysokiego poziomu wód w rzekach.
Również gwałtowne zjawiska hydro-meteorologiczne (opady nawalne, roztopy) są przyczyną powstania zagrożeń powodziowych na terenie Żuław.
Wały przeciwpowodziowe w gminie Malbork występują głównie wzdłuż rzeki Nogat. Zgodnie z art. 176 ust. 1 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne w celu zapewnienia szczelności i stabilności wałów przeciwpowodziowych zakazuje się wykonywania robót lub czynności, które mogą wpływać na szczelność lub stabilność wałów przeciwpowodziowych, w tym: […]
5) wykonywania obiektów budowlanych, kopania studni, sadzawek, dołów oraz rowów w odległości mniejszej niż 50 m od stopy wału przeciwpowodziowego.
Wykonywanie robót w odległości mniejszej niż 50 m od stopy wału wymaga uzyskania decyzji zwalniającej z zakazów określonych w art. 176 ust. 1 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo Wodne. Organem właściwym sprawie zwolnienia z zakazów jest Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie, Regionalny Zarząd Gospodarki Wodnej w Gdańsku.
W opracowanym planie ogólny obszary szczególnego zagrożenia powodzią obejmują głównie tereny w międzywalu rzeki Nogat, gdzie utrzymuje się strefę otwartą. Pozostałe tereny to tereny zieleni i rekreacji przy rzece Nogat na wysokości miejscowości Wielbark, jak również tereny oznaczone symbolem 25-27SN wyznaczone dla potrzeb budowy stanowisk cumowniczych na górnych i dolnych stanowiskach – Śluza Rakowiec, Śluza Szonowo planowanych w ramach przedsięwzięcia „Pętla Żuławska, Zatoka Gdańska i Morze Bałtyckie.”

10. OBSZARY GRUNTÓW ZMELIOROWANYCH

Większość gruntów występujących w obszarze gminy Malbork są gruntami zmeliorowanymi, obszary te obejmują głównie północną i zachodnią część gminy.
Urządzeniami melioracji wodnych są: rowy wraz z budowlami związanymi z nimi funkcjonalnie, drenowania, rurociągi, stacje pomp służące wyłącznie do celów rolniczych, ziemne stawy rybne, groble na obszarach nawadnianych, systemy nawodnień grawitacyjnych oraz systemy nawodnień ciśnieniowych, o ile służą celom regulacji stosunków wodnych, zgodnie z zapisami art. 195 ustawy

Prawo Wodne. Dodatkowo przepisy dotyczące urządzeń melioracji wodnych stosuje się do: budowli wstrzymujących erozję wodną, dróg dojazdowych niezbędnych do użytkowania obszarów zmeliorowanych, fitomelioracji oraz agromelioracji, systemów przeciwerozyjnych, a także zagospodarowania zmeliorowanych trwałych łąk i pastwisk. W myśl zapisów Prawa Wodnego na obszarach zmeliorowanych obowiązuje zachowanie funkcjonalności istniejących urządzeń melioracyjnych lub ich przebudowa na zasadach określonych w przepisach odrębnych. Obowiązuje zakaz niszczenia brzegów śródlądowych wód powierzchniowych oraz gruntów pod tymi wodami, grodzenia nieruchomości przyległych do powierzchniowych wód publicznych w odległości mniejszej od 1,5 m od linii brzegowej, a także zakazywanie lub uniemożliwianie przechodzenia przez ten obszar.

11. TERENY ZAGROŻONE RUCHAMI MASOWYMI ZIEMI ORAZ TERENY, NA KTÓRYCH WYSTĘPUJĄ TE RUCHY

Zgodnie z art. 110a. ust. 1 ustawy prawo ochrony środowiska z dnia 27 kwietnia 2001 r. starosta powiatu Malborskiego jest organem prowadzącym obserwacje terenów zagrożonych ruchami masowymi ziemi, jak również terenów, na których występują te ruchy. Na terenie Gminy Malbork zgodnie z mapą systemu osłony przeciw osuwiskowej SOPO nie występują osuwiska, ani tereny zagrożone osuwiskami.

12. STREFY OCHRONNE UJĘĆ WODY

Na terenie opracowania nie występują strefy ochronne ujęć wód.

13. OBSZARY OCHRONNE ZBIORNIKÓW WÓD ŚRÓDLĄDOWYCH

Wody śródlądowe według Ramowej Dyrektywy Wodnej, czyli Dyrektywy 2000/60/WE Parlamentu Europejskiego i Rady z dnia 23 października 2000 r. ustanawiającej ramy wspólnotowego działania w dziedzinie polityki wodnej oznaczają wszystkie wody stojące lub płynące na powierzchni lądu i wszelkie wody podziemne po stronie lądu od linii bazowej (linia podstawowa morza terytorialnego w rozumieniu art. 5 ust. 2 ustawy z dnia 21 marca 1991 r. o obszarach morskich Rzeczypospolitej Polskiej i administracji morskiej, Dz. U. z 2024 r. poz. 1125).
Na terenie opracowania nie występują obszary ochronne zbiorników wód śródlądowych.

14. TERENY GÓRNICZE I OBSZARY GÓRNICZE WRAZ Z FILARAMI OCHRONNYMI

Na obszarze Gminy Malbork nie wyznaczono obecnie obszarów ani terenów górniczych, nie wyznaczono również górniczych filarów ochronnych. Ówczesny ustanowiony obszar i teren górniczy „Nowa Wieś Malborska I/II" został zniesiony decyzją nr DROŚ-G.7422.2.1.2022 z dnia 28.03.2022 r. wydaną przez Marszałka Województwa Pomorskiego.

15. UDOKUMENTOWANE ZŁOŻA KOPALIN, KOMPLEKSY PODZIEMNEGO SKŁADOWANIA DWUTLENKU WĘGLA I PODZIEMNE BEZZBIORNIKOWE MAGAZYNY SUBSTANCJI

Na obszarze gminy Malbork udokumentowano dotychczas jedno złoże kopaliny kruszywa naturalnego - piasek o nawie Nowa Wieś Malborska I w miejscowości Nowa Wieś (dz. nr 2212 – stary numer działki 8/453). Obecnie eksploatacja tego złoża została zaniechana a w miejscu wyrobiska powstał zbiornik wodny. Na terenie Gminy Malbork nie występują podziemne bezzbiornikowe magazyny substancji.

Zgodnie z ustawą Prawo geologiczne i górnicze kompleksem podziemnego składowania dwutlenku węgla jest podziemne składowisko dwutlenku węgla i otaczające je formacje geologiczne, które mogą mieć wpływ na stabilność i bezpieczeństwo podziemnego składowania dwutlenku węgla. Na terenie Gminy Malbork nie występuje udokumentowany kompleks podziemnego składowania dwutlenku węgla (zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Środowiska z dnia 3 września 2014 r. w sprawie obszarów, na których dopuszcza się lokalizowanie kompleksu podziemnego składowania dwutlenku węgla).

16. OBSZARY UZDROWISK ORAZ OBSZARY OCHRONY UZDROWISKOWEJ

Na terenie gminy Malbork nie występują obszary uzdrowiskowe oraz obszary ochrony uzdrowiskowej.

17. ZABYTKI OBJĘTE FORMAMI OCHRONY, O KTÓRYCH MOWA W USTAWIE Z DNIA 23 LIPCA 2003 R. O OCHRONIE ZABYTKÓW I OPIECE NAD ZABYTKAMI, LUB UJĘTE W WOJEWÓDZKIEJ LUB GMINNEJ EWIDENCJI ZABYTKÓW ORAZ DOBRA KULTURY WSPÓŁCZESNEJ

Zgodnie z art. 7 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, formami ochrony zabytków są:

1) wpis do rejestru zabytków;
2) wpis na Listę Skarbów Dziedzictwa;
3) uznanie za pomnik historii;
4) utworzenie parku kulturowego;
5) ustalenia ochrony w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego albo w decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego, decyzji o warunkach zabudowy, decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej, decyzji o ustaleniu lokalizacji linii kolejowej lub decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie lotniska użytku publicznego.

Na terenie Gminy Malbork nie występują obiekty ani obszary wpisane na Listę Skarbów Dziedzictwa, uznane za pomnik historii lub stanowiące park kulturowy.

Obiekty wpisane do rejestru zabytków

Na terenie gminy Malbork występują cztery obiekty wpisane do rejestru zabytków nieruchomych województwa pomorskiego, które zostały wyszczególnione poniżej.

Tabela 14. Nieruchomości wpisane do rejestru zabytków woj. Pomorskiego.

Lp.	Obiekt	Nr rejestru / dawny nr rejestru	Data wpisu do rejestru zabytków
1.	Dom w Lasowicach Wielkich nr 12 (d. nr 28) - dom podcieniowy	A-815/715	17.11.1974 r.
2.	Dom w Lasowicach Małych nr 20	A-816/716	17.11.1974 r.
3.	Cmentarz menonicki	A-1250/dawny nr woj. Elbląskiego 44/78	30.08.1988 r.
4.	Kościół parafialny p.w. Św. Andrzeja Apostoła z dzwonnicą i cmentarzem przykościelnym	A-1396/dawny nr województwa elbląskiego 291/93	28.07.1993 r.

Źródło: https://www.ochronazabytkow.gda.pl

W planie ogólnym gminy Malbork uwzględniono obiekty wpisane do rejestru zabytków. Wszelkie działania przy obiektach i w obszarach wpisanych do rejestru zabytków podlegają przepisom odrębnym, dotyczącym ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.
Przy wprowadzaniu nowego zainwestowania w ramach wyznaczonych stref planistycznych w bezpośrednim sąsiedztwie obiektów i obszarów chronionych prawem należy również zapewnić jedność kompozycyjną i funkcjonalną.
Na etapie opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego należy wyznaczyć strefy ochrony konserwatorskiej, w której to w zależności od potrzeb mogą zostać wskazane ustalenia ochrony w postaci nakazów, zakazów, ograniczeń i dopuszczeń.

Obiekty wpisane do Wojewódzkiej Ewidencji Zabytków

Na terenie gminy występuje liczna grupa obiektów wpisanych do Wojewódzkiej ewidencji zabytków przedstawionych poniżej.

Tabela 15 . Zabytki znajdujące się w Wojewódzkiej Ewidencji Zabytków Województwa Pomorskiego.

Lp.	Miejscowość	Ulica	Nr	Obiekt	Data	Nr rej. woj. Pom.
1	Cisy		4	budynek mieszkalny	1899	
2	Cisy		8	budynek mieszkalny (d. posterunek celny)	1935-1936	
3	Cisy		8	ogrodzenie- relikt	1935-1936	
4	Cisy		12	budynek mieszkalny	l.30. XX	
5	Cisy		12	budynek gospodarczy	l.30. XX	
6	Cisy		obok 12	kapliczka	1948	
7	Cisy		27	stodoła	1900	
8	Cisy		30	budynek mieszkalny	ok..1900	
9	Cisy		30	budynek gospodarczy	ok..1900	
10	Cisy		33	budynek mieszkalny	l.80.XIX w.	
11	Cisy		33	budynek gospodarczy-obora	1 ćw. XX	
12	Cisy		33	budynek gospodarczy-stodoła	1 ćw. XX	
13	Cisy		40	budynek mieszkalny	4 ćw. XX	
14	Grobelno		2	budynek mieszkalny	4 ćw. XX	
15	Grobelno		2	budynek gospodarczy-obora	ok..1910	
16	Grobelno		2	budynek gospodarczy-stodoła	l.30. XX	
17	Grobelno		2	budynek gospodarczy- d. pralnia	l.20.XX	
18	Grobelno		2	kapliczka	1947	
19	Grobelno		4	d. restauracja-Caffe Sansoucci, obecnie budynek mieszkalny	k. XIX	
20	Grobelno		10	budynek mieszkalny	1 ćw. XX	
21	Grobelno		32	budynek mieszkalny	l.30.XX	
22	Grobelno		32	budynek gospodarczy-stodoła	1909	
23	Grobelno		44	budynek mieszkalny	4 ćw. XIX/2003 r.	
24	Grobelno		44 (lub 42)	budynek gospodarczy	1 ćw. XX	
25	Grobelno		46/47	budynek mieszkalny	1943	
26	Grobelno		48	budynek mieszkalno-gospodarczy - spichlerz	1913	

27	Grobelno		50	budynek mieszkalny	3 ćw. XIX	
28	Grobelno		50	budynek gospodarczy	1 ćw. XX	
29	Grobelno		58	budynek mieszkalny	ok.1900/ l.90. XX	
30	Grobelno		68	budynek mieszkalny	4 ćw. XIX	
31	Grobelno		68	park przydomowy	4 ćw. XIX	
32	Grobelno		68	budynek gospodarczy	ok..1900	
33	Kałdowo (d. Czerwone Stogi)		13	budynek mieszkalno-gospodarczy	1 ćw. XX	
34	Kałdowo (d. Czerwone Stogi)		15	budynek mieszkalny	k. XIX	
35	Kałdowo (d. Czerwone Stogi)		obok 12	park przydomowy	4 ćw. XIX	
36	Kamienica		9-11	budynek mieszkalny	l.90.XIX	
37	Kamienica		13	budynek gospodarczy	l.30.XX	
38	Kamienica		15/17	budynek mieszkalny	1858	
39	Kamienica		17	budynek gospodarczy	XIX/XX	
40	Kamienica		21	budynek mieszkalny	l.30.XX	
41	Kamienica		25/27	budynek mieszkalny	l.20.XX	
42	Kamienica		27	spichlerz	l.80.XIX	
43	Kamienica		27	budynek gospodarczy	pocz. XX	
44	Kamienica		27	budynek gospodarczy, stodoła	l.20.XX	
45	Kamienica		30	budynek mieszkalny z częścią gospodarczą	XIX/XX	
46	Kamienica		39	budynek gospodarczym, spichlerz	pocz. XX	
47	Kamienice		2d	budynek mieszkalny i gospodarczy w typie wzdłużnym	k. XIX	
48	Kamienice		2d	budynek gospodarczy-obora	pocz.XX	
49	Kamienice		2d	park	XIX/XX	
50	Kamionka		3,3a	budynek mieszkalny	1890	
51	Kamionka		6	budynek mieszkalny	l.20.XX	
52	Kamionka		8	budynek mieszkalny	l.30.XX	
53	Kamionka		16	budynek mieszkalny	l.30.XX	
54	Kościeleczki		10	budynek mieszkalny	l.30.XX	
55	Kościeleczki		13a	budynek gospodarczy, d. mieszkalny	1870	
56	Kościeleczki		13a	budynek gospodarczy	ok..1900	
57	Kościeleczki		14	budynek mieszkalny	1900	
58	Kościeleczki		14	stodoła	l.20.XX	
59	Kościeleczki		17	budynek mieszkalny	l.20.XX	
60	Kościeleczki		17	budynek gospodarczy, spichlerz	pocz. XX	
61	Kościeleczki		19	budynek mieszkalny	1 ćw. XX	
62	Kościeleczki		19	budynek gospodarczy, d. stajnia	k. XIX	
63	Kościeleczki		21	budynek mieszkalny	l.30.XX	
64	Kościeleczki		30	budynek mieszkalny	pocz. XX	
65	Kościeleczki		34	budynek mieszkalny	l.20.XX	

66	Kościeleczki		35	budynek mieszkalny	l.20.XX	
67	Kościeleczki		35	budynek gospodarczy, stodoła z oborą	l.20 XX	
68	Kościeleczki		36	budynek mieszkalny	pocz. XX	
69	Kościeleczki		44	budynek mieszkalny	1819	
70	Kościeleczki		44	budynek gospodarczy, spichlerz	1934-1940	
71	Kościeleczki		52	budynek mieszkalny	ok..1810	
72	Kościeleczki		52	budynek gospodarczy, inwentarski	ok..1900	
73	Kościeleczki		52	budynek gospodarczy, spichlerz	poł. XIX	
74	Kraśniewo	centrum wsi		cmentarz ewangelicki	XIX	
75	Kraśniewo	przy kościele		cmentarz katolicki z wysoką zielenią	1 poł. XX	
76	Kraśniewo	przy nowym cmentarzu		dawna kaplica	1 ćw. XX	
77	Kraśniewo		1	budynek mieszkalny	1 ćw. XIX	
78	Kraśniewo		5	budynek mieszkalny	4 ćw. XIX	
79	Kraśniewo		8	budynek mieszkalny	1912/2000 r.	
80	Kraśniewo		9	budynek mieszkalny	4 ćw. XIX	
81	Kraśniewo		9	budynek gospodarczy-piwniczka	ok..1900	
82	Kraśniewo		21	budynek mieszkalny	4 ćw. XIX	
83	Kraśniewo		21	park przydomowy	4 ćw. XIX	
84	Kraśniewo		21	budynek gospodarczy	1 ćw. XX	
85	Kraśniewo		29	budynek mieszkalny	ok..1900	
86	Kraśniewo		29	park przydomowy	ok..1900	
87	Kraśniewo		29	budynek gospodarczy	ok..1900-1910	
88	Kraśniewo		31	budynek mieszkalno-gospodarczy	1930	
89	Kraśniewo		34/36	budynek mieszkalny	l.30.XX	
90	Kraśniewo		39	budynek mieszkalno-gospodarczy	ok..1900	
91	Kraśniewo		42/44	budynek mieszkalny	l.30.XX	
92	Kraśniewo		46	budynek mieszkalny, d. szkoła ludowa	ok..1900	
93	Kraśniewo		46	budynek gospodarczy	1 ćw. XX	
94	Kraśniewo		46	ogrodzenie	ok..1900	
95	Kraśniewo		54	budynek mieszkalny, d. mleczarnia	ok..1900-1905	
96	Kraśniewo		54	budynek gospodarczy	1905	
97	Kraśniewo		54	brama (m. budynkiem mieszkalnym a gospodarczym	1905	
98	Kraśniewo		60	budynek mieszkalny	1910-1915	
99	Kraśniewo		60	budynek gospodarczy	1922	
100	Kraśniewo		60	relikt parku przydomowego	1910	
101	Kraśniewo		66	budynek mieszkalny	l.30.XX	
102	Kraśniewo		70/72 (d.44)	budynek mieszkalny	1900	
103	Kraśniewo		74	budynek mieszkalny	k. XIX	
104	Kraśniewo		74	budynek gospodarczy	ok..1900	
105	Kraśniewo		74	brama	k. XIX	

106	Kraśniewo		78	budynek mieszkalno-gospodarczy	ok..1900	
107	Kraśniewo		80	budynek gospodarczy	1910-1920	
108	Kraśniewo-Szonowo			Śluza Komorowa Szonowo	1913-1915	
109	Kraśniewo-Szonowo			Stopień wodny "Szonowo"-zespól	1913-1915	
110	Kraśniewo-Szonowo			Zapora ziemna i jaz 'Szonowo"	1913-1915	
111	Kraśniewo-Szonowo			budynek administracyjno-mieszkalny	1913-1915	
112	Lasowice Małe		8	budynek mieszkalny	l.30.XX	
113	Lasowice Małe		9	budynek mieszkalny	l.20 .XX	
114	Lasowice Małe		11	budynek mieszkalny	1825	
115	Lasowice Małe		11	budynek gospodarczy-spichlerz	l.30.XX	
116	Lasowice Małe		12	budynek mieszkalny	1930	
117	Lasowice Małe		13	budynek mieszkalny	pocz. XX	
118	Lasowice Małe		13	budynek gospodarczy-obora	1936	
119	Lasowice Małe		15	budynek mieszkalny	1820	
120	Lasowice Małe		18	budynek mieszkalny - spichlerz	l.80.XIX w.	
121	Lasowice Małe		20	dom podcieniowy	1805	816
122	Lasowice Małe		28	budynek mieszkalny	1831	
123	Lasowice Małe		28	budynek gospodarczy	pocz. XX	
124	Lasowice Małe		30	budynek mieszkalny	l.30.XX	
125	Lasowice Małe		30	budynek gospodarczy	l.30.XX	
126	Lasowice Małe		34	budynek mieszkalny	1939	
127	Lasowice Małe		36	budynek mieszkalny	1934	
128	Lasowice Małe		36	budynek gosp-spichlerz	1934	
129	Lasowice Wielkie			układ ruralistyczny wsi		
130	Lasowice Wielkie	w płd. części wsi		cmentarz ewangelicki wraz z ogrodzeniem i bramami oraz zielenią wysoką (pow. 0,30 ha)	1843	
131	Lasowice Wielkie			kościół parafialny p.w. Św. Andrzeja Apostoła	1895	1396
132	Lasowice Wielkie			dzwonnica przy kościele	1824	1396
133	Lasowice Wielkie	w centrum wsi		cmentarz parafialny, katolicki przy kościele p.w. Św. Andrzeja Apostoła	1896	1396
134	Lasowice Wielkie	w centrum wsi		ogrodzenie cmentarza przykościelnego	XIX	
135	Lasowice Wielkie			brama kościelna	XIX/XX	
136	Lasowice Wielkie		76	budynek mieszkalny - plebania	1840	
137	Lasowice Wielkie		76	budynek gospodarczy-stajnia przy plebanii	po 1910	
138	Lasowice Wielkie		4	budynek gospodarczy, spichlerz	l.20.XX	
139	Lasowice Wielkie		4	budynek mieszkalny	1927	
140	Lasowice Wielkie		6	budynek mieszkalny	l.20.XX	

141	Lasowice Wielkie		10	budynek mieszkalny (d. spichlerz)	1903	
142	Lasowice Wielkie		10,11	ogrodzenie, brama	1903	
143	Lasowice Wielkie		12	dom podcieniowy	1837	816
144	Lasowice Wielkie		12	budynek gospodarczy-spichlerz i obora	1 ćw. XX	
145	Lasowice Wielkie		14	budynek mieszkalny	l.20.XX	
146	Lasowice Wielkie		15	budynek mieszkalny	l.80.XIX	
147	Lasowice Wielkie		15	budynek gospodarczy-spichlerz	pocz. XX	
148	Lasowice Wielkie		15	brama	1900	
149	Lasowice Wielkie		19	budynek mieszkalny	l.70.XIX	
150	Lasowice Wielkie		21	budynek mieszkalny	pocz. XX	
151	Lasowice Wielkie		22-24	budynek mieszkalny	1 ćw. XX	
152	Lasowice Wielkie		26	budynek mieszkalny	l.20.XX	
153	Lasowice Wielkie		28	budynek mieszkalny	l.20.XX	
154	Lasowice Wielkie		30	budynek mieszkalny	3 ćw. XIX	
155	Lasowice Wielkie		32	budynek mieszkalny	pocz. XX	
156	Lasowice Wielkie		34	budynek mieszkalny	1928-1930	
157	Lasowice Wielkie		35a	budynek gospodarczy-d. ubojnia bydła	1 ćw. XX	
158	Lasowice Wielkie		37	budynek mieszkalny	pocz. XX	
159	Lasowice Wielkie		42	budynek mieszkalny d. plebania	1830	
160	Lasowice Wielkie		53	budynek mieszkalny	pocz. XX	
161	Lasowice Wielkie		53	budynek mieszkalny, d. budynek mleczarni, bez niższej wsch. części budynku	l.20.XX	
162	Lasowice Wielkie		56	budynek mieszkalny- d. spichlerz/magazyn	pocz. XX	
163	Lasowice Wielkie		56	budynek gospodarczy-obora	pocz. XX	
164	Lasowice Wielkie		72	budynek mieszkalny	1 ćw. XX	
165	Lasowice Wielkie		72	budynek gospodarczy	1 ćw. XX	
166	Lasowice Wielkie		74	budynek mieszkalny	l.20.XX	
167	Lasowice Wielkie		74	budynek gospodarczy	l.20.XX	
168	Lasowice Wielkie		86	budynek mieszkalny	l.20.XX	
169	Lasowice Wielkie		88	budynek mieszkalny, d. organistówka i szkoła	ok..1888	
170	Lasowice Wielkie		88	budynek gospodarczy	pocz. XX	

171	Nowa Wieś Malborska	Moniuszki	7	budynek mieszkalny	ok..1900	
172	Nowa Wieś Malborska	Moniuszki	12	budynek mieszkalny	ok..1900	
173	Nowa Wieś Malborska	Moniuszki	12	budynek gospodarczy	ok..1910-1920	
174	Nowa Wieś Malborska	Moniuszki	20	zagroda w typie wzdłużnym -budynek mieszkalny, budynek gospodarczy	4 ćw. XIX	
175	Nowa Wieś Malborska	Moniuszki	24	d. szkoła ludowa- ob. szkoła podstawowa	1928/2011 r.	
176	Nowa Wieś Malborska	Moniuszki	25	budynek mieszkalny, d. dom nauczycieli	1928/2011	
177	Nowa Wieś Malborska	Moniuszki	26	budynek mieszkalny, d. dom nauczycieli	1928/2011	
178	Nowa Wieś Malborska	Moniuszki	54 (d.50)	budynek mieszkalny	1933	
179	Nowa Wieś Malborska	Moniuszki	67	budynek mieszkalny	l.30.XX	
180	Nowa Wieś Malborska	Moniuszki	76	budynek mieszkalny	1900-1010	
181	Nowa Wieś Malborska	Moniuszki	90	budynek mieszkalny	1900-1910	
182	Nowa Wieś Malborska	Moniuszki	91	budynek mieszkalny	1900-1910	
183	Nowa Wieś Malborska	Moniuszki	95	d. zajazd Ernsta wischera, ob. budynek mieszkalny	1900-1910	
184	Nowa Wieś Malborska	Gen.de Gaulle'a (d. K. Marksa)	42	budynek mieszkalny	l.30.XX	
185	Nowa Wieś Malborska	Gen.de Gaulle'a (d. K. Marksa)	45	budynek mieszkalny	190--1910	
186	Nowa Wieś Malborska	Gen.de Gaulle'a (d. K. Marksa)	(m. nr 42 a 45 , po Zach. stronie szosy)	budynek wodociągów	1910-1920	
187	Nowa Wieś Malborska	Gen.de Gaulle'a (d. K. Marksa)	57	budynek mieszkalny	4 ćw. XIX	
188	Nowa Wieś Malborska	Działdowska	3/3A	budynek mieszkalny	ok..1900	
189	Nowa Wieś Malborska	Działdowska	4	budynek mieszkalny	4 ćw. XIX	
190	Nowa Wieś Malborska	Działdowska	4	budynek gospodarczy	1926	
191	Nowa Wieś Malborska	Działdowska	8	budynek gospodarczy	ok..1900	
192	Nowa Wieś Malborska	Lipowiec	51	budynek mieszkalny	1910-1910	
193	Nowa Wieś Malborska	Lipowiec	53	budynek mieszkalno-gospodarczy	1910-1920	
194	Nowa Wieś Malborska	Lipowiec	55	budynek mieszkalny	1910-1920	
195	Nowa Wieś Malborska	Lipowiec	56	budynek mieszkalny	1910-1920	
196	Pielica		10/12	budynek mieszkalny	l.60.XIX	
197	Pielica		10/12	budynek gospodarczy-d. chlewnia	ok..1900	

198	Pielica		10/12	budynek magazynowy, skład	ok..1900	
199	Pielica		10/12	budynek gospodarzy	1923	
200	Stogi	wsch. część wsi		cmentarz menonicki	XVIII	1250
201	Stogi		1	budynek mieszkalny	1937	
202	Stogi		2	budynek gospodarczy	1900	
203	Stogi		3	budynek mieszkalno-gospodarczy	1 ćw. XX	
204	Stogi		3A	budynek mieszkalny	ok..1900	
205	Stogi		4	budynek mieszkalny	ok..1900/l.60.XX	
206	Stogi		4	budynek gospodarczy	l.30.XX	
207	Stogi		4	park siedliskowy	ok..1900	
208	Stogi		5	zagroda w typie kątowym- budynek mieszkalny, obora, stodoła	1859	
209	Stogi		5	spichlerz	1850	
210	Stogi		9 (d.25)	dom podcieniowy (obiekt nie istnieje , ale nie został skreślony z rejestru zabytków)	XVIII/XIX	233
211	Stogi		14	budynek mieszkalny (w d. zagrodzie w typie wzdłużnym)	1850/2010	
212	Stogi		26	budynek mieszkalny w zagrodzie w typie wzdłużnym	1791/1844	
213	Stogi		36	spichlerz	3 ćw. XIX	
214	Stogi		30	budynek gospodarczy, d. remiza strażacka	k. XIX	
215	Stogi		38	budynek usługowo-mieszkalny z budynkiem gospodarczym, (sklep) .d. mleczarnia	k. XIX	
216	Stogi		39A	budynek gospodarczy I - obora	1911	
217	Stogi		39A	budynek gospodarczy II - obora	1900-1910	
218	Stogi		41	budynek mieszkalny	1 ćw. XX	
219	Stogi		45	budynek mieszkalno-gospodarczy	k. XIX	
220	Stogi	przy stacji kolejowej Stogi Malborskie	46	zagroda w typie wzdłużnym- budynek mieszkalny, budynek gospodarczy	1890	
221	Stogi		46	park przydomowy	k. XIX	
222	Stogi		46	spichlerz	l.80.XIX w.	
223	Stogi		53	d. budynek stacji, ob. budynek mieszkalny	1900	
224	Stogi		53	budynek pomocniczy	1900	
225	Stogi		53	komponowane nasadzenia zieleni wysokiej na terenie d. stacji kolejowej	1900	
226	Szawałd		10	budynek mieszkalny	l.30.XX	
227	Szawałd		15,15a	budynek mieszkalny	p. XX	
228	Szawałd			kościół z terenem pocmentarnym, bramą , ogrodzeniem i wysoką zielenią	XIX/XX	

229	Szawałd		15b	budynek mieszkalny	l.20.XX	
230	Tragamin			kapliczka	k. XIX	
231	Tragamin		18	budynek mieszkalny	ok..1900	
232	Tragamin		25	budynek mieszkalno-usługowy	ok..1880	
233	Tragamin		25	ogrodzenie	ok..1880	
234	Tragamin		25	brama	ok./1900	
235	Tragamin		25	założenie parkowe	2 poł. XIX	
236	Tragamin		25	budynek gospodarczy-obora	ok..1901	
237	Tragamin		25	budynek gospodarczy-spichlerz	ok..1900	
238	Tragamin		25	budynek gospodarczy-obora	ok..1900	
239	Tragamin		25	budynek gospodarczy-d. spichlerz	ok..1900	
240	Tragamin		25	budynek gospodarczy-stajnia	ok..1900	
241	Tragamin		25	budynek gospodarczy-obora	pocz. XX	
242	Tragamin		25	budynek magazynowy	l.20.XX	
243	Tragamin		25	budynek magazynowy	l.20.XX	
244	Wielbark			Fort IV W1 Twierdzy Malbork	1899-1903	
245	Wielbark			Bateria stała B1 Twierdzy Malbork	1899-1903	
246	Wielbark			Fort IV W2 Twierdzy Malbork	1899-1903	
247	Wielbark			Bateria stała B2 Twierdzy Malbork	1899-1903	
248	Wielbark			Schron artylerzystów A1 Twierdzy Malbork	1899-1903	
249	Wielbark			Schron artylerzystów A2 Twierdzy Malbork	1899-1903	

Źródło: www.ochronazabytkow.gda.pl

W planie ogólnym gminy Malbork uwzględniono obiekty wpisane do wojewódzkiej ewidencji zabytków. Obecnie dla gminy Malbork nie została opracowana gminna ewidencja zabytków. Ochronę obszarów i obiektów wpisanych do wojewódzkiej ewidencji zabytków należy uwzględnić na etapie opracowywania miejscowych planów miejscowych.

Zabytki archeologiczne

Na terenie gminy Malbork znajdują się liczne stanowiska archeologiczne, pochodzące z różnych epok historycznych i pradziejowych. Są one odkrywane i wprowadzane do wojewódzkiej ewidencji zabytków w ramach systematycznego, ogólnopolskiego programu „Archeologiczne Zdjęcie Polski" (AZP) realizowanego od lat 70- tych XX wieku, ale także w efekcie prowadzenia innych programów badawczych i dokonywania odkryć przypadkowych. Są to przede wszystkim pozostałości dawnego osadnictwa, zespołów produkcyjnych oraz nekropolii. Stanowią one istotny element dziedzictwa kulturowego jako materialne świadectwo życia i działalności człowieka w minionych epokach. Relikty archeologiczne znajdują się w większości przypadków pod obecnym poziomem użytkowym (pod powierzchnią ziemi lub pod wodą). Wyjątkami są stanowiska archeologiczne o własnej formie terenowej (np. grodziska i kurhany), które oprócz walorów naukowych posiadają również istotne znaczenie dla krajobrazu kulturowego. Na terenie gminy Malbork nie zewidencjonowano na chwilę

obecną stanowisk archeologicznych o własnej formie terenowej. Poniżej zawarto wykaz stanowisk archeologicznych ujętych w ewidencji zabytków występujących na terenie gminy Malbork:

Tabela 16. Wykaz zabytków ujętych w Wojewódzkiej Ewidencji Zabytków Archeologicznych.

LP.	Miejscowość	Nr stanowiska	Rodzaj stanowiska	Chronologia
Obszar 17-47.				
1.	Stogi	7	Znalezisko luźne	Epoka nieokreślona
2.	Stogi	9	Osada	Neolit /epoka brązu
3.	Stogi	10	Punkt osadniczy	Neolit/epoka brązu
4.	Stogi	13	Punkt osadniczy	Średniowiecze
Obszar 17-48				
5.	Lasowice Wielkie	5	Ślad osadnictwa	Średniowiecze
6.	Lasowice Wielkie	6	Osada	Średniowiecze
7.	Lasowice Wielkie	7	Cmentarzysko	Okres wpływów rzymskich
8.	Lasowice Wielkie	8	Cmentarzysko grobów skrzynkowych	Wczesna epoka żelaza
9.	Lasowice Wielkie	9	Ślad osadnictwa	Średniowiecze
10.	Lasowice Wielkie	11	Osada; Osada; Cmentarzysko	Neolit; Okres wpływów rzymskich;
11.	Lasowice Wielkie	12	Ślad osadnictwa	Epoka nieokreślona
12.	Tragamin	4	Ślad osadnictwa	Średniowiecze
Obszar 18-47				
13.	Cisy	1	Ślad osadnictwa	Średniowiecze
14.	Cisy	2	Ślad osadnictwa	Średniowiecze
15.	Czerwone Stogi	5	Ślad osadnictwa	Średniowiecze
16.	Czerwone Stogi	6	Ślad osadnictwa	Średniowiecze
17.	Czerwone Stogi	7	Osada	Okres wpływów rzymskich B2-B2/C1
18.	Stogi	11	Ślad osadnictwa	Neolit
19.	Stogi	12	Punkt osadniczy	Średniowiecze
Obszar AZP 18-48				
20.	Kamionka	1	Ślad osadnictwa	Późne średniowiecze / okres nowożytny
21.	Kamionka	2	Ślad osadnictwa	Późne średniowiecze
22.	Kamionka	3	Ślad osadnictwa	Późne średniowiecze / okres nowożytny
23.	Kamionka	4	Ślad osadnictwa	Późne średniowiecze
24.	Kamionka	5	Ślad osadnictwa	Późne średniowiecze / okres nowożytny
25.	Kamionka	6	Osada; Huta szkła	Okres nowożytny; okres nowożytny
26.	Kamionka	7	Ślad osadnictwa	Okres nowożytny
27.	Kamienica	8 (Kamienica 1)	Osada	Wczesne średniowiecze
28.	Kamienica	9	Ślad osadnictwa; Ślad osadnictwa	Późne średniowiecze /okres nowożytny; okres nowożytny
29.	Kamienica	10	Ślad osadnictwa	Okres nowożytny
30.	Kamienica	11	Ślad osadnictwa	Okres nowożytny
31.	Kamienica	12	Ślad osadnictwa	Okres nowożytny
32.	Szawałd	17	Ślad osadnictwa	Okres nowożytny
Obszar 19-47				
Malbork-Wielbark; określane w literaturze jako	71	Cmentarzysko; Cmentarzysko; Osada; Osada;	Młodszy okres przed rzymski; Okres wpływów rzymskich;	

stanowisko 1 – obecnie w granicach miasta Malborka (ul. Zagórna).		Cmentarzysko grobów skrzynkowych Osada; Ślad osadnictwa; Cmentarzysko	Wczesna epoka żelaza; Wczesne średniowiecze; Hallastatt D; Okres lateński; Okres wpływów rzymskich; Hallstatt D	
33.	Malbork-Wielbark; określane w literaturze jako stanowisko nr 2	Osada; Cmentarzysko; Osada; Osada; Znalezisko luźne; Znalezisko luźne; Znalezisko luźne	Okres wpływów rzymskich; Okres wpływów rzymskich; Wczesne średniowiecze; Późne średniowiecze; Okres nowożytny; Okres wpływów rzymskich; Wczesne średniowiecze; Okres nowożytny	
34.	Malbork-Wielbark	64	Osada	Okres wpływów rzymskich
35.	Malbork-Wielbark	46	Ślad osadnictwa;	Wczesna epoka żelaza; Okres wpływów
36.	Malbork-Wielbark	Osada	Okres wpływów rzymskich	
37.	Malbork-Wielbark	48	Ślad osadnictwa	Wczesne średniowiecze
38.	Malbork-Wielbark	49	Osada; Ślad osadnictwa; Ślad osadnictwa	Okres wpływów rzymskich; Wczesne średniowiecze; Średniowiecze
39.	Malbork-Wielbark	50	Ślad osadnictwa; Ślad osadnictwa	Wczesne średniowiecze; Późne średniowiecze
40.	Malbork-Wielbark	51	Punkt osadniczy; Ślad osadnictwa; Ślad osadnictwa	Późne średniowiecze; Okres wpływów rzymskich; Neolit
41.	Malbork-Wielbark	52	Ślad osadnictwa	Wczesna epoka żelaza
42.	Malbork-Wielbark	63	Ślad osadnictwa; Cmentarzysko; Punkt osadniczy; Punkt osadniczy	Neolit; Okres wpływów rzymskich; Wczesne średniowiecze; Średniowiecze
43.	Malbork-Wielbark	54	Ślad osadnictwa	Późne średniowiecze
44.	Malbork-Wielbark	Osada; Osada	Wczesne średniowiecze; Późne średniowiecze	
45.	Malbork-Wielbark	88	Osada	Neolit
46.	Malbork-Wielbark	89	Osada	Wczesne średniowiecze / średniowiecze
47.	Malbork-Wielbark	90	Znalezisko luźne	Wczesne średniowiecze
48.	Malbork-Wielbark	91	Znalezisko luźne	Neolit
49.	Malbork-Wielbark	92	Osada	Wczesne średniowiecze
50.	Malbork-Wielbark	93	Znalezisko luźne	Neolit
51.	Malbork-Wielbark	94	Znalezisko luźne	Neolit
52.	Malbork-Wielbark	95	Znalezisko luźne	Neolit
53.	Malbork-Wielbark	96	Osada	Neolit
54.	Malbork-Wielbark	97	Osada	Wczesne średniowiecze

55.	Malbork-Wielbark	98	Znalezisko luźne	Wczesne średniowiecze
56.	Malbork-Wielbark	99	Znalezisko luźne	Neolit
57.	Malbork-Wielbark	100	Ślad osadnictwa	Neolit
58.	Malbork-Wielbark	112	Ślad osadnictwa	Paleolit
59.	Malbork-Wielbark	Ślad osadnictwa; Punkt osadniczy	Okres wpływów rzymskich/Wczesne średniowiecze	
60.	Gościszewo 57	47	Ślad osadnictwa	Okres wpływów rzymskich
61.	Malbork-Wielbark	Punkt osadniczy; Ślad osadnictwa	Okres wpływów rzymskich /Wczesne średniowiecze	
62.	Malbork-Wielbark	23	Ślad osadnictwa; Punkt osadniczy; Osada	Neolit; Wczesne średniowiecze; Wczesny i środkowy okres lateński
63.	Malbork-Wielbark	24	Osada; Osada; Cmentarzysko; Ślad osadnictwa	Okres wpływów rzymskich; Wczesne średniowiecze; Wczesne średniowiecze; Średniowiecze
64.	Malbork-Wielbark	25	Punkt osadniczy; Osada; Ślad osadnictwa	Okres wpływów rzymskich; Wczesne średniowiecze; Średniowiecze
65.	Kraśniewo	57	Ślad osadnictwa; Ślad osadnictwa	Okres wpływów rzymskich; Średniowiecze
66.	Kraśniewo	58	Punkt osadniczy	Okres wpływów rzymskich
67.	Kraśniewo	59	Punkt osadniczy	Późne średniowiecze / okres nowożytny
68.	Kraśniewo	62	Ślad osadnictwa	Neolit
69.	Kraśniewo	101	Cmentarzysko	Młodszy okres przed rzymski / okres wpływów rzymskich
70.	Kraśniewo	102	Ślad osadnictwa	Wczesne średniowiecze
Obszar 19-48				
71.	Nowa Wieś Malborska	1	Ślad osadnictwa	Średniowiecze
72.	Nowa Wieś Malborska	2	Ślad osadnictwa	Średniowiecze
73.	Dolna (Lipowiec)	17	Cmentarzysko grobów skrzynkowych	Wczesny i środkowy okres lateński
74.	Dolna (Lipowiec)	18	Cmentarzysko grobów skrzynkowych	Hallstatt D / wczesny i środkowy okres lateński
75.	Dolna (Lipowiec)	12	Cmentarzysko	Okres wpływów rzymskich lub okres wędrówek ludów
76.	Dolna (Lipowiec)	Znalezisko luźne	Okres wpływów rzymskich	
77.	Dolna (Lipowiec)	20	Znalezisko luźne	Neolit
78.	Dolna (Lipowiec)	21	Cmentarzysko; Cmentarzysko	Neolit; wczesna epoka

Źródło: UG Malbork

Na etapie sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego należy uwzględnić strefy ochrony archeologicznej.

18. OBSZARY POMNIKÓW ZAGŁADY I ICH STREFY OCHRONNE

Na terenie gminy Malbork obszary pomników zagłady i ich stref ochronnych nie występują.

19. TERENY ZAMKNIĘTE I ICH STREFY OCHRONNE

Na terenie gminy Malbork występują dwa rodzaje terenów zdefiniowanych według przepisów prawnych jako tereny zamknięte. Należą do nich tereny kolejowe oraz zamknięte tereny specjalne użytkowane przez wojsko.

Za tereny kolejowe jako zamknięte uznano zgodnie z Decyzją nr 14 Ministra Infrastruktury z dnia 18 września 2020 r. w sprawie ustalenia terenów zamkniętych, przez które przebiegają linie kolejowe, jako terenów zamkniętych - tereny linii kolejowej nr 207 (Toruń Wschodni-Malbork), nr 256 (Szymankowo-Nowy Dwór Gdański), nr 9 (Warszawa Wschodnia Osobowa-Gdańsk Główny). Zgodnie z załącznikiem do decyzji Ministra Infrastruktury na terenie gminy Malbork granice działek nr 124/6, 165/2 obręb Czerwone Stogi, działki nr 44, 258, 260 obręb Kościeleczki, działki nr 10, 24/2, 80/3, 192, 205, 207 obręb Nowa Wieś, działki nr 88/4, 146/1, 207 obręb Stogi są granicami terenów zamkniętych. Dla terenów tych nie określono stref ochronnych. W planie ogólnym tereny zakwalifikowano do strefy komunikacyjnej.

Z kolei tereny wojskowe, tj. tereny zamknięte o których mowa w Rozporządzeniu Ministra Obrony Narodowej z dnia 18 lipca 2003 r. w sprawie terenów zamkniętych niezbędnych dla obronności państwa (Dz. U. z 2003 r., Nr 141, poz. 1368) zlokalizowane są w południowo-wschodniej oraz północno-wschodniej części gminy.

Tereny te zostały wyszczególnione w załączniku do decyzji nr 80/MON Ministra Obrony Narodowej z dnia 8 czerwca 2022 r. w sprawie ustalenia terenów zamkniętych w resorcie obrony narodowej (Dz. Urz. Min. Obr. Nar. z 2022 r. poz. 92, z późn. zm.).

Tereny zamknięte ustalone przez MON są wykluczone z obowiązujących przepisów planowania przestrzennego, w tym zapisów planu ogólnego gminy. Podstawą prawną, która reguluje te kwestie, jest ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o zagospodarowaniu przestrzennym. Zgodnie z art. 13a tej ustawy plan ogólny obowiązuje na terenie gminy z wyłączeniem terenów zamkniętych innych niż te ustalone przez ministra właściwego do spraw transportu.

Natomiast pomimo braku ustaleń w planie ogólnym dla terenów zamkniętych to w planie tym należy uwzględnić ustalone strefy ochronne dla tych terenów obowiązujące na terenie gminy.

Dla części kompleksu wojskowego nr 6010 obręb Nowa Wieś Malborska ustanowiono strefy ochronne terenów zamkniętych wynikające z zagrożeń bezpieczeństwa dla otoczenia.

W granicach ustanowionych stref ochronnych dla działek sąsiadujących z terenem zamkniętym ustala się ograniczenia i zakazy:

- w strefie zagrożenia C – zakaz wznoszenia obiektów użyteczności publicznej, w których gromadzi się duża liczba ludzi,
- w strefie zagrożenia B – zakaz strefy zagrożenia C oraz dodatkowo zakaz wznoszenia zabudowy zwartej oraz budowy dróg o dużym natężeniu ruchu i autostrad,
- w strefie zagrożenia A – zakazy strefy zagrożenia B i C oraz zakaz wznoszenia zabudowy rozproszonej.

Również dla kompleksu wojskowego nr 5429 obręb Lasowice Wielkie ustanowiono strefę ochronną na podstawie decyzji lokalizacyjnej Komisji Planowania przy Radzie Ministrów nr 742/68 z dnia 24.07.1968 r., w której obowiązuje zakaz:

- budowy linii elektroenergetycznych wysokiego napięcia,
- budowy pojedynczych budynków i osiedli mieszkaniowych,
- budowy obiektów przemysłowych i stacji kolejowych,
- zakładania upraw leśnych.

20. OBSZARY OGRANICZONEGO UŻYTKOWANIA

Zgodnie z art. 135 § 1 ustawy Prawo ochrony środowiska w przypadku gdy pomimo zastosowania dostępnych rozwiązań technicznych, technologicznych i organizacyjnych nie jest możliwe dotrzymanie standardów jakości środowiska poza terenem zakładu lub innego obiektu, dla takich instalacji jak oczyszczalnie ścieków, składowiska odpadów komunalnych, kompostownie, trasy komunikacyjne, lotniska, linie i stacje elektroenergetyczne, obiekty sieci gazowej oraz instalacje radiokomunikacyjne, radionawigacyjne i radiolokacyjne, tworzy się obszar ograniczonego użytkowania (OOU).

Celem utworzenia OOU jest ograniczenie negatywnego oddziaływania wskazanych obiektów na otoczenie. Obszar ten co do zasady wyznaczany jest tam, gdzie dochodzi do przekroczenia dopuszczalnych norm środowiskowych. Organem właściwym do podjęcia uchwały o utworzeniu OOU jest sejmik województwa (w zakresie określonym w art. 135 ust. 2 ustawy) lub rada powiatu (zgodnie z art. 135 ust. 3).

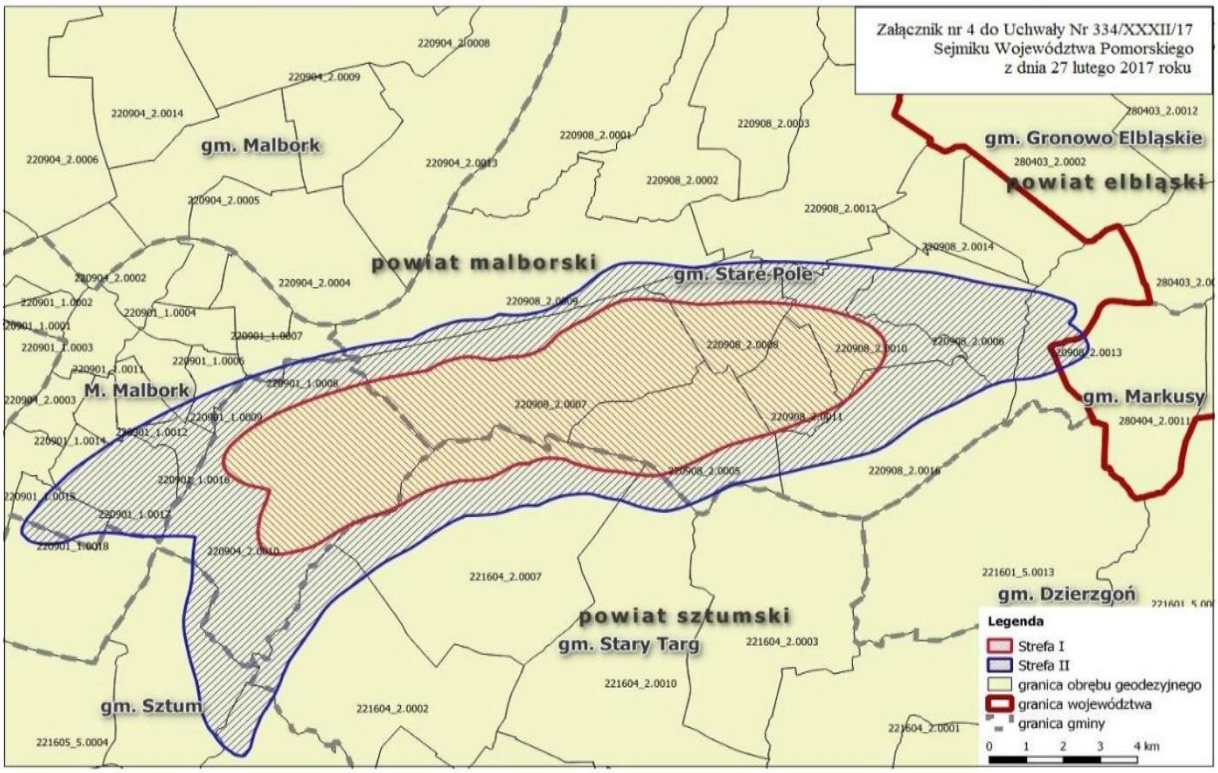
Ustanowienie obszaru ograniczonego użytkowania wiąże się z ograniczeniem prawa do korzystania z nieruchomości znajdujących się w jego granicach.

Sejmik Województwa Pomorskiego uchwałą nr 334/XXXII/17 z dnia 27 lutego 2017 r. (data wejścia w życie 12 kwietnia 2017 r.) w sprawie utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania wokół Lotniska Wojskowego w Królewie Malborskim - JW1128 Malbork/Krasnołęka, dla części leżącej na terenie województwa pomorskiego wprowadził obszar ograniczonego użytkowania. Obszar ograniczonego użytkowania został wprowadzony z uwagi na przekraczający normy hałas lotniczy, który jest szkodliwy dla zdrowia.

W obszarze ograniczonego użytkowania wyróżnia się dwie strefy ze względu na rodzaj chronionego terenu:

- strefa I (strefa wewnętrzna), ograniczona od zewnątrz obwiednią izolinii 50 dB w porze nocnej i 60 dB w porze dziennej oraz od wewnątrz - granicą terenu lotniska,
- strefa II (strefa zewnętrzna), ograniczona od zewnątrz granicą obszaru ograniczonego użytkowania (obwiednia izolinii 45 dB w porze nocnej, wymaganej dla terenów o podwyższonych standardach akustycznych) oraz od wewnątrz - obwiednią izolinii 50 dB w porze nocnej i 60 dB w porze dziennej (wymaganą dla terenów zabudowy mieszkaniowej).

Rysunek 1. Załącznik nr 4 Uchwały nr 334/XXXII/17 Sejmiku Województwa Pomorskiego z dnia 27 lutego 2017 r.



Źródło: kancelariarewers.pl

W obszarze ograniczonego użytkowania wprowadza się następujące ograniczenia w zakresie przeznaczenia terenu i sposobu korzystania z terenów:

W strefie I:

a) zakazuje się przeznaczenia terenu pod budowę szpitali, domów opieki społecznej i budynków związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, takich jak szkoły, przedszkola, internaty, domy dziecka itp., zakaz tworzenia stref ochronnych „A" uzdrowiska,
b) zakazuje się lokalizowania nowych obiektów pełniących funkcje szpitali, domów opieki społecznej oraz budynków związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, takich jak szkoły, przedszkola, internaty, domy dziecka itp.,
c) zakazuje się zmiany funkcji istniejących budynków na obiekty pełniące funkcje szpitali, domów opieki społecznej oraz budynków związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży,
d) dopuszcza się przeznaczanie nowych terenów pod zabudowę mieszkaniową na warunkach określonych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, a w przypadku braku planu miejscowego na warunkach określonych w decyzji o warunkach zabudowy, pod warunkiem zapewnienia odpowiedniej izolacyjności przegród budowlanych oraz właściwego klimatu akustycznego w pomieszczeniach wymagających ochrony akustycznej,
e) dopuszcza się lokalizowanie obiektów zabudowy mieszkaniowej, pod warunkiem zapewnienia właściwego klimatu akustycznego w pomieszczeniach wymagających ochrony akustycznej,
f) dopuszcza się rozbudowę i przebudowę istniejących obiektów podlegających ochronie akustycznej pod warunkiem zapewnienia właściwego klimatu akustycznego wewnątrz budynków,
g) nie wprowadza się ograniczeń dla obiektów niepodlegających ochronie akustycznej.

W strefie II:

a) zakazuje się przeznaczenia terenu pod budowę szpitali, domów opieki społecznej i budynków związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, takich jak szkoły, przedszkola, internaty, żłobki, domy dziecka itp., zakaz tworzenia stref ochronnych „A" uzdrowiska,
b) zakazuje się lokalizowania nowych obiektów pełniących funkcje szpitali, domów opieki społecznej i budynków związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, takich jak szkoły, przedszkola, internaty, domy dziecka itp.,
c) zakazuje się zmiany funkcji istniejących budynków na obiekty pełniące funkcje szpitali, domów opieki społecznej i budynków związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży,
d) dopuszcza się przeznaczenie terenów pod zabudowę mieszkaniową i mieszkaniowo usługową,
e) dopuszcza się lokalizowanie obiektów zabudowy mieszkaniowej i mieszkaniowo usługowej,
f) dopuszcza się możliwość rozbudowy, przebudowy, nadbudowy, odbudowy istniejących obiektów pełniących funkcje szpitali, domów opieki społecznej, budynków związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży pod warunkiem zapewnienia właściwego klimatu akustycznego w pomieszczeniach wymagających ochrony akustycznej,
g) nie wprowadza się ograniczeń w zakresie przeznaczenia terenów pod zabudową niepodlegającą ochronie akustycznej.

Na terenie gminy Malbork obszar ograniczonego użytkowania obejmuje tereny w południowo wschodniej części gminy i został utworzony ze względu przekraczający normy hałas lotniczy, który jest szkodliwy dla zdrowia. W planie ogólnym ustanawiając strefy planistyczne wzięto pod uwagę ograniczenia w zakresie przeznaczenia terenu i sposobu korzystania z terenów, nie mniej jednak na terenie Nowej Wsi Malborskiej istnieje i funkcjonuje szkoła podstawowa dla której ustalono strefę usługową sankcjonując istniejący sposób korzystania z terenu. Szczegółowe ustalenia w zakresie dopuszczonych funkcji w ramach wyznaczonych stref planistycznych należy uszczegółowić na etapie opracowywania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego i wydawanych decyzji o warunkach zabudowy.

21. OBSZARY WYMAGAJĄCE PRZEKSZTAŁCEŃ, REHABILITACJI, REKULTYWACJI LUB REMEDIACJI

Na terenie gminy Malbork nie występują obszary wymagające natychmiastowych działań związanych z przekształceniami i rehabilitacją.

Natomiast rekultywacją powinny zostać objęte tereny zdegradowane i przekształcone przez działalność człowieka. Do obszarów wymagających rekultywacji zaliczono obszary eksploatacji kruszywa.

Decyzje administracyjne dotyczące terenów wskazanych do rekultywacji wydawane są na podstawie przepisów odrębnych. Prawidłowo przeprowadzona rekultywacja, polegająca na przywróceniu wartości użytkowych i przyrodniczych terenom zdegradowanym pozwala na wykorzystanie wartości użytkowych terenu. Tereny poeksploatacyjne należy rekultywować zgodnie z kierunkiem i w terminie określonym w decyzjach administracyjnych regulujących działalność złoża.

22. OBSZARY ZDEGRADOWANE I OBSZARY REWITALIZACJI

Dla obszaru Gminy Malbork nie została podjęta uchwała w sprawie wyznaczenia obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz przepisów odrębnych.

23. OBSZARY CICHE W AGLOMERACJI ORAZ OBSZARY CICHE POZA AGLOMERACJĄ

Na terenie gminy Malbork nie występują obszary ciche w aglomeracji oraz obszary ciche poza aglomeracją.

24. GRUNTY ROLNE STANOWIĄCE UŻYTKI ROLNE KLAS I–III ORAZ GRUNTY LEŚNE

Gmina Malbork charakteryzuje się bardzo wysokim potencjałem agroekologicznym. Powierzchnia gruntów rolnych w granicach całej gminy wynosi ok. 8776,22 ha, z czego 7 325,29 ha stanowią grunty rolne chronione klasy I-III, co stanowi 83,5 % wszystkich gruntów rolnych w gminie. Tereny te są intensywnie użytkowane, jako grunty orne, łąki i pastwiska, co znajduje odzwierciedlenie w strukturze użytkowania gruntów - 91,8% powierzchni użytków rolnych stanowią grunty orne chronione. W związku z powyższym należy chronić przed zabudową tereny rolne otwarte o najwyższych klasach bonitacyjnych nie wskazane do zainwestowania, które powinny być traktowane jako strategiczna przestrzeń produkcji rolnej.
Potencjał leśny gminy Malbork jest bardzo słaby, lesistość gminy wynosi niecały 1%. Na terenie gminy lasy występują w jej południowej części, blisko granicy z miastem Malbork (Las Wielbarski). Niewielkie fragmenty lasów występują też w dolinach cieków, przy czym część z nich klasyfikowana jest nie jako lasy, lecz zadrzewienia. W związku z powyższym przyjęto zasadę utrzymania i nieprzeznaczania na cele nieleśne terenów leśnych.

25. ZAKŁADY O ZWIĘKSZONYM I DUŻYM RYZYKU WYSTĄPIENIA POWAŻNEJ AWARII PRZEMYSŁOWEJ ORAZ OBSZARY PASA NADBRZEŻNEGO, W TYM W SZCZEGÓLNOŚCI PASA TECHNICZNEGO

Na terenie gminy Malbork nie występują zakłady o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, nie występują również obszary pasa nadbrzeżnego w tym w szczególności pasa technicznego.

26. ROZMIESZCZENIE ISTNIEJĄCYCH I PLANOWANYCH OBIEKTÓW INFRASTRUKTURY SPOŁECZNEJ, TRANSPORTOWEJ I TECHNICZNEJ WRAZ Z OBOWIĄZUJĄCYMI DLA NICH OGRANICZENIAMI W ZAGOSPODAROWANIU

1) Obiekty infrastruktury społecznej

Gmina Malbork jest organem prowadzącym dla dwóch szkół podstawowych z oddziałami przedszkolnymi tj.: Szkoły Podstawowej przy ul. Głównej 5 w Malborku oraz Szkoły Podstawowej w Nowej Wsi Malborskiej przy ul. Moniuszki 24. Istniejące placówki oświatowe obejmujące oddziały przedszkolne wraz z oddziałami szkoły podstawowej zaspokajają w pełni aktualne potrzeby mieszkańców gminy.
Na terenie gminy funkcjonują placówki kultury do których należą Gminne Centrum Kultury (z siedzibą w Urzędzie Gminy Malbork) wraz z podległymi świetlicami wiejskimi w Cisach,

Kościeleczkach, Kamienicy, Kraśniewie, Szawałdzie i Tragaminie, a także salami wielofunkcyjnymi znajdującymi się w remizach: Stogi, Lasowice Wielkie.
Gmina Malbork posiada trzy jednostki Ochotniczej Straży Pożarnej, w Lasowicach Wielkich, Stogach i Szawałdzie.
Na terenie gminy znajdują się również obiekty sportowe mające znaczenie w promowaniu kultury fizycznej do których należą, boisko sportowe LKS „Jurand" w Lasowicach Wielkich, a także boisko wielofunkcyjne w Nowej Wsi Malborskiej przy szkole podstawowej.
W zakresie ochrony zdrowia mieszkańcy gminy korzystają z Niepublicznego Ośrodka Zdrowia zlokalizowanego w Malborku, przy ul. Solskiego 1, w obiekcie znajduje się również apteka, budynek należy do gminy Malbork.
W ramach indywidualnych praktyk lekarskich na ternie gminy głównie w Nowej Wsi Malborskiej znajdują się prywatne gabinety lekarskie wybranych specjalizacji.
Najważniejszą, placówką służby zdrowia dla mieszkańców Gminy jest Powiatowe Centrum Zdrowia Sp. z o.o., Szpital im. dr Jadwigi Obodzińskiej- Król w Malborku.

W planie ogólnym poprzez ustanowione strefy planistyczne uwzględniono możliwość funkcjonowania oraz rozwoju infrastruktury społecznej odpowiadającej za zaspokajanie podstawowych potrzeb w zakresie edukacji, ochrony zdrowia, kultury i sportu oraz pozostałych usług publicznych.

2) Infrastruktura transportowa

a) Komunikacja drogowa

Poprzez teren gminy Malbork przebiegają połączenia drogowe szczególnie ważne dla dostępności zewnętrznej województwa tj. droga krajowa nr 22 klasy GP- ruchu przyspieszonego (gr. państwa - Gorzów Wielkopolski - Człuchów - Chojnice - Starogard Gdański - Malbork - Elbląg - gr. państwa). Ponadto na terenie gminy znajduje się również infrastruktura drogowa szczególnie ważna dla dostępności wewnętrznej województwa tj. droga nr 55 klasy G - główna (odcinek: Nowy Dwór Gdański - Malbork - Sztum - Kwidzyn - Gardeja) oraz droga nr 515 klasy G - główna (Malbork - Dzierzgoń - Susz).
Natomiast powiązania z siecią dróg wojewódzkich i krajowych zapewniają dogi powiatowe, które wraz drogami gminnymi stanowią podstawowy układ drogowy w gminie.

b) Komunikacja kolejowa

Kolejowy układ transportowy na terenie gminy Malbork tworzą:

- linia nr 9 Warszawa Wschodnia Osobowa - Gdańsk Główny (przez Malbork), na całej długości linia wielotorowa i zelektryfikowana, czynna w ruchu pasażerskim i towarowym. Objęta umowami AGC i AGTC w związku z czym dostosowywana jest do prędkości 160 km/h dla pociągów pasażerskich i 120 km/h dla pociągów towarowych,
- linia nr 207 Toruń Wschodni - Malbork (przez Sztum), linia jednotorowa i niezelektryfikowana. Na terenie województwa pomorskiego prędkość maksymalna nie przekracza 80 km/h. Prowadzony jest ruch pasażerski i towarowy.

c) *Komunikacja wodna*

Północno - wschodnią granicą gminy przepływa rzeka Nogat - ujściowa odnoga rzeki Wisły będąca międzynarodową drogą wodną E70. Droga Wodna Nogatu - na całej swej długości (62 km) zaliczana jest do klasy II śródlądowych dróg wodnych o znaczeniu regionalnym. Obecnie jest w niewielkim stopniu wykorzystywana jako droga żeglowna.

W planie ogólnym uwzględniono tereny istniejącej oraz planowanej infrastruktury transportowej w ramach ustanowionych stref planistycznych dających możliwość ich rozwoju i dostosowania do potrzeb gminy. Zgodnie z przepisami Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów (Dz. U. z 2023 r. poz. 2758 z późn. zm.) w każdej z ustanowionych stref dopuszcza się tereny komunikacji.

3) Infrastruktura techniczna

a) Zaopatrzenie w wodę

Gmina Malbork zaopatrywana jest w wodę do celów bytowych z ujęć wody eksploatowanych przez:
- Przedsiębiorstwo Wodociągów i Kanalizacji, ul. Chrobrego 31, Malbork (z sieci miejskiej miasta Malbork zaopatrywane są miejscowości: Nowa Wieś i Grobelno),
- Centralny Wodociąg Żuławski, ul. Warszawska 28A, Nowy Dwór Gdański (ujęcie Kraśniewo zaopatruje miejscowości: Kraśniewo, Cisy; natomiast miejscowości Lasowice Małe, Lasowice Wielkie, Kościeleczki, Kamienica, Kamionka, Gajewo – Tragamin, Stogi i Kapustowo są podłączone do sieci CWŻ),
- Przedsiębiorstwo Wodociągów i Kanalizacji, ul. Kochanowskiego 28, Sztum (Wielbark),
- Gminny Zakład Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej (ujęcia lokalne: Kamienica – zaopatruje Kamienice, Szawałd – zaopatruje Szawałd; właścicielem ujęć jest Gmina Malbork),
- Gminny Zakład Gospodarki Komunalnej w Miłoradzu, ul. Główna 5, 82-213 Miłoradz (część miejscowości Kraśniewo).

Według danych GUS w 2023 z sieci wodociągowej w gminie Malbork korzystało 4589 osób, a długość czynnej sieci rozdzielczej w 2023 roku wynosiła 55,2 km.

b) Odprowadzanie ścieków

Na terenie gminy Malbork funkcjonuje system zbiorowego odprowadzania ścieków komunalnych poprzez systemy kanalizacji eksploatowane przez:
- Przedsiębiorstwo Wodociągów i Kanalizacji w Malborku,
- Gminny Zakład Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej w Malborku.

Długość czynnej sieci kanalizacyjnej według danych GUS w 2023 roku wynosiła 21,9 km. Liczba mieszkańców korzystających z sieci kanalizacyjnej w 2023 roku wynosiła 1 460 osoby.
Według danych urzędowych miejscowości Grobelno, Kościeleczki i Tragamin posiadają kanalizację sanitarną, a prawie 100% posesji w tych miejscowościach jest przyłączonych do sieci. Natomiast częściowo jest skanalizowana miejscowość Nowa Wieś Malborska, Stogi (Zakład Rolny), Szawałd oraz Kapustowo.
Na terenie gminy znajduje się biologiczno-mechaniczna oczyszczalnia ścieków zlokalizowana w Kamionce i jest w zarządzaniu Spółki Wodno-Ściekowej „NOGAT”.

Oczyszczalnia obsługuje mieszkańców miasta Malbork, mieszkańców miasta i gminy Nowy Staw, mieszkańców gminy Lichnowy oraz mieszkańców gminy Malbork. Odbiornikiem oczyszczonych ścieków jest rzeka Nogat.
Teren gminy Malbork częściowo znajduje się na obszarze Aglomeracji Wodno- Ściekowej Malbork, uchwalonej uchwałą Nr XXVII/239/2020 Rady Miasta Malborka z dnia 29 grudnia 2020 r. w sprawie w sprawie wyznaczenia obszaru i granic aglomeracji Malbork.

c) Gospodarka odpadami komunalnymi

Według danych na 2023 r. Gmina Malbork posiada system odbioru odpadów komunalnych od nieruchomości, na których zamieszkują mieszkańcy oraz od nieruchomości mieszanych tj. takich, na których w części zamieszkują mieszkańcy, a w części nie zamieszkują mieszkańcy a powstają odpady komunalne.
Na terenie Gminy Malbork nie ma możliwości przetwarzania odpadów komunalnych. W związku z powyższym wszystkie odpady komunalne zmieszane oraz segregowane zebrane z terenu Gminy Malbork w 2023 roku były przekazywane do Zakładu Utylizacji Odpadów Stałych w Tczewie przy ul. Rokicka 5A 83-110 Tczew.

d) Zaopatrzenie w ciepło

Na terenie gminy nie ma zorganizowanego systemu zaopatrzenia w ciepło. Zaspokajanie potrzeb cieplnych odbywa się obecnie w oparciu o:

- lokalne kotłownie opalane węglem i olejem opalowym, w niewielkim stopniu gazem zasilające budynki mieszkalne wielorodzinne obiekty użyteczności publicznej i usługowe,
- indywidualne źródła w domach mieszkalnych jedno i wielorodzinnych oraz obiektach usługowych, na paliwa stałe – głównie węgiel i w niewielkim stopniu drewno, jego odpady oraz gaz ziemny dostarczające energię cieplną na potrzeby centralnego i przygotowania cieplej wody. W szczątkowej formie występują też elektryczne urządzenia grzewcze.

e) Zaopatrzenie w gaz

Rozprowadzanie gazu ziemnego do odbiorców na terenie gminy Malbork odbywa się poprzez dystrybucyjną sieć gazową Polskiej Spółki Gazownictwa sp. z o.o.
Przez obszar południowej części gminy przebiega gazociąg wysokiego ciśnienia o średnicy DN200 relacji Sztumska Wieś - Zarzecze, który zasila stację redukcyjno pomiarową wysokiego ciśnienia Nowa Wieś Malborska o przepustowości Q= 8000 Nm^3/h. W stacji tej ciśnienie redukowane jest do 0,5 MPa i dalej rozprowadzane siecią średniego ciśnienia do odbiorców.
Przez obręb Szawałd, Pielica i Lasowice Wielkie przechodzi gazociąg wysokiego ciśnienia DN200 relacji Królewo - Nowy Dwór Gdański.
W obrębie Nowa Wieś Malborska występuje również gazociąg wysokiego ciśnienia DN100 relacji Malbork-Dzierzgoń.
Na terenie gminy sieć gazowa obejmuje południową i południowo-wschodnią część gminy, co stanowi, że na pozostałym terenie nadal w gospodarstwach domowych wykorzystuje się gaz butlowy.

f) Zaopatrzenie w energię elektryczną

Przez teren gminy przebiega tranzytem linia elektroenergetyczna najwyższych napięć 400 kV relacji Gdańsk Błonia- Grudziądz Węgrowo (właściciel- Polskie Sieci Elektroenergetyczne). Zgodnie z

opinią Polskich Sieci Elektroenergetycznych w Bydgoszczy znak: 347-DE-DSB-DUB-WFB.071.453.2024.4 z dnia 11.02.2026 r. dla przedmiotowej linii najwyższych napięć 400 kV obowiązuje pas technologiczny o szerokości 80m (po 40m od osi linii w obu kierunkach w rzucie poziomym) i ograniczenia w zagospodarowaniu terenu występujące w pasach technologicznych:

1) zakaz realizacji budynków mieszkalnych, budynków zamieszkania zbiorowego i budynków użyteczności publicznej;
2) lokalizacja pozostałych obiektów i urządzeń budowlanych (związanych np. z działalnością gospodarczą lub rekreacyjną, zawierających materiały niebezpieczne pożarowo, stacji paliw i stref zagrożonych wybuchem) musi uwzględniać wymogi określone w przepisach odrębnych oraz normach dotyczących projektowania linii elektroenergetycznych;
3) zakaz tworzenia hałd, nasypów oraz zwiększania rzędnych terenu;
4) zakaz sadzenia roślinności o wysokości przekraczającej 3 m;
5) dla lokalizacji farm wiatrowych w sąsiedztwie sieci elektroenergetycznej najwyższych napięć (stacji i linii), minimalna odległość między rzutem poziomym istniejącej sieci elektroenergetycznej najwyższych napięć, a linią rozgraniczającą teren, którego sposób zagospodarowania dopuszcza budowę elektrowni, winna być równa lub większa od trzykrotności maksymalnej średnicy wirnika wraz z łopatami (3D) albo równa lub większa od dwukrotności maksymalnej całkowitej wysokości elektrowni wiatrowej (2H) w zależności od tego, która z tych wartości jest większa;
6) lokalizacja urządzeń i obiektów farm fotowoltaicznych w pasie technologicznym linii przesyłowych dopuszczalna jest poza obszarami:
   - wokół słupów w kształcie koła o promieniu, co najmniej równym wysokości słupa oraz w obszarze pomiędzy słupami wzdłuż osi linii, w pasie o szerokości równej odległości pomiędzy skrajnymi przewodami, powiększonej o 5 m w każdą stronę,
   - na załomach trasy linii, na przedłużeniu osi linii, zostanie pozostawiony niezabudowany pas, którego długość liczona od fundamentów słupa po przedłużeniu osi trasy linii będzie równa potrójnej wysokości słupa, a szerokość równa odległości pomiędzy skrajnymi przewodami, powiększonej o 5 m w każdą stronę.

Ponadto przez tren gminy przebiega linia WN 110 kV Malbork Południe - Sztum oraz linia WN 110 kV Malbork Rakowiec - Farmy Wiatrowe koło Nowego Stawu.

Dostawa energii elektrycznej w obszarze gminy realizowana jest za pośrednictwem stacji 110kV/15 kV:

- GPZ Malbork Rakowiec,
- GPZ Malbork Południe,
- GPZ Sztum.

Jednostki osadnicze zasilane są z sieci 15 kV wyprowadzonych z GPZ. Linie te stanowią sieć rozdzielczą, która poprzez stacje transformatorowe 15/0,4 kV zasilają końcowych odbiorców energii. W obszarze pasów technologicznych linii elektroenergetycznych obowiązują ograniczone możliwości zagospodarowania terenu, zgodnie z przepisami odrębnymi.

W planie ogólnym poprzez ustanowione strefy planistyczne uwzględniono możliwość funkcjonowania oraz dalszego rozwoju infrastruktury technicznej. Wyznaczając strefy planistyczne

wzięto pod uwagę ograniczenia wynikające z występowania i funkcjonowania istniejących sieci oraz obiektów infrastruktury technicznej.

27. REKOMENDACJE I WNIOSKI ZAWARTE W AUDYCIE KRAJOBRAZOWYM ORAZ KRAJOBRAZY PRIORYTETOWE

Audyt krajobrazowy został przyjęty przez Sejmik Województwa Pomorskiego w dniu 28 lipca 2025 roku uchwałą Nr 190/XVII/25 w sprawie uchwalenia Audytu Krajobrazowego Województwa Pomorskiego. Na terenie gminy Malbork występuje jeden krajobraz priorytetowy:

- Dolina rzeki Nogatu (kod 22-313.54-11) położony na terenie gmin: Malbork (m.), Nowy Staw (m-w), Stare Pole (w.), Nowy Dwór Gdański (m-w), Malbork (w.), Miłoradz (w.), Sztutowo (w.), Sztum (m-w). Krajobraz szczególnie cenny ze względu na wyróżniający się krajobraz dolin rzecznych delty Wisły, charakteryzujący się wysokimi walorami przyrodniczymi i fizjonomicznymi. Celem ochrony jest zachowanie w stanie niezmienionym ekosystemów brzegowych obszaru międzywala doliny rzecznej Nogatu.

Krajobraz priorytetowy wyznaczono obejmując rzekę Nogat i jej międzywale, głównie obejmuje on strefę otwartą, natomiast na wysokości Wielbarka obejmuje częściowo strefę usługową, strefę wielofunkcyjną z zabudową mieszkalną jednorodzinną oraz strefę zieleni i rekreacji jest to podyktowane zarówno obowiązującym na tym obszarze planem miejscowym jak i procedowaną zmianą obecnego planu. Wyznaczając strefy planistyczne w ramach planu ogólnego wzięto pod uwagę rekomendacje zawarte w audycie krajobrazowym zachowując ciągłość użytkowania rolniczego w dolinie rzeki Nogatu za wyjątkiem terenów na których obowiązujące plany miejscowe i projektowane wskazują inną niż rolniczą formę użytkowania. Uwzględniono również rekomendację aby w tych obszarach nie lokalizować farm fotowoltaicznych wraz z towarzyszącą infrastrukturą.

28. OPRACOWANIE EKOFIZJOGRAFICZNE W ZAKRESIE WYMAGAŃ, O KTÓRYCH MOWA W ART. 72 UST. 1–3 USTAWY Z DNIA 27 KWIETNIA 2001 R. – PRAWO OCHRONY ŚRODOWISKA

Opracowanie ekofizjograficzne dla planu ogólnego gminy Malbork zawiera:

1) rozmieszczenie i charakterystykę stanu oraz funkcjonowania środowiska;
2) diagnozę stanu i funkcjonowania środowiska;
3) wstępną prognozę dalszych zmian zachodzących w środowisku;
4) predyspozycje przyrodnicze do kształtowania struktury funkcjonalno-przestrzennej;
5) ocenę przydatności środowiska pod względem możliwości rozwoju i ograniczeń dla różnych rodzajów użytkowania;
6) określenie uwarunkowań ekofizjograficznych oraz możliwości rozwoju dla różnych funkcji użytkowania terenu.

Poniżej przedstawiono ocenę przydatności środowiska pod względem możliwości rozwoju i ograniczeń dla różnych rodzajów użytkowania.

Analizując elementy środowiska przyrodniczego gminy Malbork określić można ich przydatność dla różnych rodzajów użytkowania. Decydujący wpływ na wyznaczenie terenów korzystnych i niekorzystnych dla zainwestowania mają: rodzaj gruntów, ukształtowanie terenu, położenie zwierciadła wód gruntowych, klimat, ewentualnie zagrożenie procesami geodynamicznymi.

Żuławy są dość monotonną, płaską równiną aluwialną, niewiele wzniesioną nad poziom morza (około 10 m n.p.m. na krańcach południowych w okolicach Kraśniewa) i opadającą łagodnie

ku północy, lokalnie położoną na terenach przydepresyjnych (0,7 m n.p.m. w rejonie m. Stogi). Rzeźbę urozmaica koryto Nogatu oraz nielicznie dobrze zachowane starorzecza. Pojezierze Iławskie wykazuje typowo młodoglacjalną pagórkowatą rzeźbę na wysoczyźnie morenowej wznoszącej się od kilkunastu metrów nad poziom morza na północnych krańcach w rejonie Nowej Wsi Malborskiej do przeszło 50 m n.p.m. w kulminacjach na południowej granicy gminy w Wielbarku. Wysoczyzna oddzielona jest od równiny aluwialnej Żuław przeważnie wyraźną krawędzią morfologiczną, choć w różnym stopniu rozczłonkowaną i o zmiennej wysokości. Szczególnie wyraźną postać skarpy przybiera krawędź od strony Nogatu osiągająca na południowym krańcu gminy Malbork wysokość względną rzędu 40 m i zmniejszającą się stopniowo ku północy.

Obszar gminy w przeważającej części charakteryzuje się korzystnymi warunkami gruntowymi do posadowienia budynków.

Uwzględniając wykonane analizy wyszczególniono obszary predysponowane do wyłączenia z zainwestowania. Należą do nich przede wszystkim:

- zwarte kompleksy leśne (objęte ochroną prawną),
- tereny wód powierzchniowych,
- tereny wodno-błotne.

Wyznaczono również tereny ograniczeń w zabudowie, są to:

- tereny występowania gleb wysokich klas bonitacyjnych,
- tereny występowania gleb organicznych,
- tereny występowania złóż surowców,
- tereny z ustanowionymi ograniczeniami w zabudowy wynikającymi z przepisów odrębnych.

Na potrzeby rozwoju osadnictwa obok zakazów i ograniczeń zabudowy wskazano również tereny predysponowane w pierwszej kolejności do zajmowania pod inwestycje, należą do nich:

- tereny zabudowane (dogęszczenie zabudowy),
- tereny po wojskowe,
- tereny w sąsiedztwie istniejącej zabudowy (przeciwdziałanie rozpraszaniu się zabudowy),
- tereny posiadające uzbrojenie techniczne oraz dostęp z dróg publicznych (zminimalizowanie kosztów uzbrojenia terenu),
- tereny nieużytków lub gleb o niskiej klasie bonitacyjnej.

W ramach określonych uwarunkowań ekofizjograficznych z zabudowy mieszkaniowej należy wykluczyć:

- tereny leśne,
- tereny otwarte,
- obszary form prawnej ochrony przyrody, gdzie obowiązuje zakaz zabudowy,
- strefy cmentarzy grzebalnych.

29. ZAPOTRZEBOWANIE NA NOWĄ ZABUDOWĘ MIESZKANIOWĄ W GMINIE

1) Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową

Zgodnie z zasadą ustaloną w art. 13d ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, wyznaczając strefy planistyczne, brane są pod uwagę potrzeby mieszkaniowe w gminie, będące pochodną m.in. zmian demograficznych i zmieniającego się standardu życia oraz możliwości

racjonalnego zagęszczenia istniejącego zagospodarowania. W myśl przepisów nowe tereny mieszkaniowe będzie można wyznaczać tylko wtedy, gdy rezerwy terenów wyznaczonych w obowiązujących planach miejscowych oraz luki w zabudowie nie zapewnią zaspokojenia przewidywanych potrzeb w zakresie zabudowy mieszkaniowej. Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w gminie oblicza się na podstawie wzoru:

$$ZAP = M_{20} - \frac{PUM_0}{P_{20}}$$

ZAP - zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową
M_{20} - prognozowana liczba mieszkańców gminy w oparciu o dane udostępniane przez statystykę publiczną, powiększona o 5%
PUM_0 - łączna powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie zgodna z najnowszymi danymi
P_{20} - prognozowana powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie na jednego mieszkańca
W 2023 r. gminę zamieszkiwało 5 090 osób wg Banku Danych Lokalnych. Prognozowana liczba mieszkańców w 2043 roku wyniesie 6641 osób. *5% = 6973,05 osób.
Przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkania przypadająca na jednego mieszkańca w perspektywie na 20 lat należy określić na podstawie danych na 2003, 2013 i 2023 r.

Tabela nr 17. Przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkania przypadająca na jednego mieszkańca w gminie Malbork.

Lata	2003 r.	2013 r.	2023 r.
Przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkania przypadająca na jednego mieszkańca	21,3 m	26,3 m	32,8 m

Źródło:bdl.stat.gov.pl, dostęp 27.11.2024r.

Do obliczenia prognozowanej powierzchni użytkowej mieszkania przypadającej na jednego mieszkańca użyto poniższego wzoru:

$$P_{20} = P_0 + 2(P_0 - P_{-10}) \quad \textbf{czyli po skróceniu:} \quad P_{20} = 3P_0 - 2P_{-10}$$

$P_{20} = 3P_0 - 2\ P_{-10} = 3x32{,}8m^2 - 2x26{,}3m^2 = 98{,}4m^2 - 52{,}6m^2 = \mathbf{45{,}8m^2}$

P_0 - oznacza powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca zgodna z najnowszymi danymi
P_{-10} - oznacza powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca zgodną z danymi udostępnianymi przez statystykę publiczną, według stanu na 10 lat przed rokiem, z którego pochodzą najnowsze dane
P_{-20} - oznacza powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca zgodna z danymi udostępnianymi przez statystykę publiczną, według stanu na 20 lat przed rokiem, z którego pochodzą najnowsze dane

Na podstawie wcześniej zgromadzonych danych, można obliczyć zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową na najbliższe 20 lat. W tym celu należy posłużyć się wzorem:

$$ZAP = M_{20} - \frac{PUM_0}{P_{20}}$$

gdzie:
ZAP - oznacza zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową, M20 - oznacza prognozowaną liczbę mieszkańców gminy powiększoną o 5%, PUM0 - oznacza łączną powierzchnię użytkową mieszkań w gminie w 2023 roku.
Do obliczenia zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową (ZAP) przyjęto zasoby mieszkaniowe przedstawiane przez Główny Urząd Statystyczny. W gminie Malbork w 2023 r. wyniosły one 167 233 m^2.

$$\text{ZAP} = 6973 \text{ os.} - \frac{167233}{45{,}8} = 6973 - 3651 = 3322\ os.$$

Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową wyrażone w liczbie mieszkańców wyniosło w gminie Malbork 3322 osób.

30. Obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego w tym obszary niezabudowane o wyznaczonej funkcji mieszkaniowej.

W granicach gminy Malbork obowiązuje 11 miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, które zostały zaprezentowane w tabeli nr 18.

Tabela nr 18. Wykaz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego w gminie Malbork.

Lp.	Nazwa opracowania	Nr uchwały oraz data uchwalenia	Miejsce i data publikacji	Powierzchnia obszaru mpzp w [ha]
				uchwalona
1.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego zespołu usługowo- turystycznego w gminie Malbork, obręb Nowa Wieś, miejscowość Wielbark	Uchwała nr XXI/124/2000 Rady Gminy Malbork z dnia 30 grudnia 2000 r.	Dziennik Urzędowy Województwa Pomorskiego Nr 17 poz. 145 z dnia 26 lutego 2001 r.	103
2.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów inwestycyjnych w obrębie Nowa Wieś, arkusz 4 Wielbark	Uchwała nr XXXI/179/2005 Rady Gminy Malbork z dnia 30 czerwca 2005 r.	Dziennik Urzędowy Województwa Pomorskiego Nr 122 poz. 2482 z dnia 30 listopada 2005 r.	90,6
3.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu obejmującego działki nr 168/14, 168/15, 168/18, 168/19, 168/20, 168/21, 168/22, 168/23, 168/24, 168/25 i 168/26, obręb Grobelno.	Uchwała nr XV/104/2007 Rady Gminy Malbork z dnia 18 grudnia 2007 r.	Dziennik Urzędowy Województwa Pomorskiego nr 39 poz. 1153 z dnia 20 maja 2008 r.	2,1

4.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów położonych w obrębach Szawałd, Lasowice Małe, Lasowice Wielkie, gmina Malbork.	Uchwała nr VI/52/2015 Rady Gminy Malbork z dnia 12 czerwca 2015 r.	Dziennik Urzędowy Województwa Pomorskiego z 2015 r. poz. 2132 z 10 lipca 2015 r.	839
5.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego na terenie gminy Malbork w części obrębów geodezyjnych: Kraśniewo i Nowa Wieś.	Uchwała nr XXXVII/318/2018 Rady Gminy Malbork z dnia 26 października 2018 r.	Dziennik Urzędowy Województwa Pomorskiego z 2018 r. poz. 4853 z dnia 5 grudnia 2018 r.	11,2
6.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów inwestycyjnych w obrębie Nowa Wieś, arkusz 4, gmina Malbork	Uchwała nr XIV/124/2020 Rady Gminy Malbork z dnia 25 maja 2020 r.	Dziennik Urzędowy Województwa Pomorskiego z 2020 r. poz. 2990 z 06 lipca 2020 r.	77,4
7.	Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zespołu usługowo-turystycznego w gminie Malbork dla terenu działki nr 1/7, arkusz mapy nr 5, obręb geodezyjny Nowa Wieś, Gmina Malbork	Uchwała nr XLII/329/2023 Rady Gminy Malbork z dnia 23 marca 2023r.	Dziennik Urzędowy Województwa Pomorskiego poz. 1869 z dnia 24 kwietnia 2023 r.	8,0
8.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu działek nr 96/11, 97/11 oraz części działek nr 96/5, 96/12 obręb Czerwone Stogi	Uchwała nr XLIV/344/2023 Rady Gminy Malbork z dnia 16 czerwca 2023 r.	Dziennik Urzędowy Województwa Pomorskiego poz. 3218 z dnia 05 lipca 2023 r.	1,13
9.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów inwestycyjnych w obrębie Nowa Wieś, arkusz 4, część II, gmina Malbork	Uchwała nr XLVIII/372/2023 Rady Gminy Malbork z dnia 16 listopada 2023 r.	Dziennik Urzędowy Województwa Pomorskiego poz. 5714 z dnia 12 grudnia 2023 r.	37,83
10.	Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zespołu usługowo-turystycznego w gminie Malbork, obręb Nowa Wieś, miejscowość Wielbark	Uchwała nr V/32/2024 Rady Gminy Malbork z dnia 26 września 2024 r.	Dziennik Urzędowy Województwa Pomorskiego poz. 4290 z dnia 16 października 2024 r.	53,50
11.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w gminie Malbork, w obrębie Lasowice Małe oraz Lasowice Wielkie	Uchwała nr XIV/109/2025 Rady Gminy Malbork z dnia 24 lipca 2025 r.	Dziennik Urzędowy Województwa Pomorskiego poz. 3007 z dnia 19 sierpnia 2025 r.	167,03

Źródło: Opracowanie własne.

Analizując zapisy poszczególnych planów miejscowych ustalono, które plany umożliwiają realizację funkcji mieszkaniowej oraz powierzchnię terenów wolnych od zabudowy na których funkcja ta może być zrealizowana:

Tabela nr 19. Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego w ramach których dopuszczono realizację funkcji mieszkaniowej.

Lp.	Nazwa opracowania	Przeznaczenie terenu	Pow. w [ha]	Uwagi
1.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego zespołu usługowo-turystycznego w gminie Malbork, obręb Nowa Wieś, miejscowość Wielbark (Uchwała nr XXI/124/2000 Rady Gminy Malbork z dnia 30 grudnia 2000 r.)	MN -zabudowa mieszkaniowa wolnostojąca	0,48	
2.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów inwestycyjnych w obrębie Nowa Wieś, arkusz 4 Wielbark (Uchwała nr XXXI/179/2005 Rady Gminy Malbork z dnia 30 czerwca 2005 r.)	MN -zabudowa mieszkaniowa wolnostojąca	6,1	Teren górniczy, obszar powierzchniowej eksploatacji złóż, z racji pełnionej obecnie funkcji zbiornika wodnego i wyrobiska nie jest możliwe zagospodarowanie terenu pod ustaloną funkcję zabudowy mieszkalnej jednorodzinnej
3.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów położonych w obrębach Szawałd, Lasowice Małe, Lasowice Wielkie, gmina Malbork. (Uchwała nr VI/52/2015 Rady Gminy Malbork z dnia 12 czerwca 2015 r.)	MR - zabudowa zagrodowa	2,1	
4.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów inwestycyjnych w obrębie Nowa Wieś, arkusz 4, gmina Malbork (Uchwała nr XIV/124/2020 Rady Gminy Malbork z dnia 25 maja 2020 r.)	MN- tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	15,3	
		U/MN - tereny zabudowy usługowej i mieszkaniowej jednorodzinnej	2,53 (1,26)	Dla terenu U/MN przyjęto że 50 % terenu kwalifikuje się pod funkcję mieszkalną jednorodzinną.
		U/MW - tereny zabudowy usługowej i mieszkaniowej wielorodzinnej	2,2 (1,1)	Dla terenu U/MW przyjęto że 50 % terenu kwalifikuje się pod funkcję mieszkalną wielorodzinną.
5.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów inwestycyjnych w obrębie Nowa Wieś, arkusz 4, część II, gmina Malbork (Uchwała nr XLVIII/372/2023 Rady Gminy Malbork z dnia 16 listopada 2023 r.)	MNW- tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej	18,3	
		MNW-U - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług	2,5 (1.5)	Dla ternu MNW-U funkcja usługowa może stanowić 50% w budynku mieszkalnym. Przyjęto, że funkcja mieszkaniowa będzie stanowiła 60% pow. terenów.

		U-MN- teren zabudowy usług lub zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	0,59 (0,17)	Dla ternu U-MN funkcja mieszkalna może stanowić maksymalnie 50% w budynku usługowym. Przyjęto, że funkcja mieszkaniowa będzie stanowiła 30% pow. terenu.
6.	Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zespołu usługowo-turystycznego w gminie Malbork, obręb Nowa Wieś, miejscowość Wielbark (Uchwała nr V/32/2024 Rady Gminy Malbork z dnia 26 września 2024 r.)	MNW- tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej	8,2	.
		MNW-U - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług	8,9 (6,2)	Dla terenu MNW-U, jako funkcję podstawową stanowi zabudowa mieszkalna jednorodzinna, usługi mogą zajmować 50% budynku mieszkalnego jednorodzinnego. Przyjęto, że funkcja mieszkaniowa będzie stanowiła 70% pow. terenów.
		MNW-MNB-U- tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej lub usług	5,0 (3,5)	Dla terenu MNW-MNB-U jako funkcję podstawową stanowi zabudowa mieszkalna jednorodzinna, usługi mogą zajmować 50% budynku mieszkalnego jednorodzinnego. Przyjęto, że funkcja mieszkaniowa będzie stanowiła 70% pow. terenów.
		U-MN- tereny usług lub zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	6,7 (2,0)	Dla ternu U-MN funkcja mieszkalna może stanowić maksymalnie 50% w budynku usługowym. Przyjęto, że funkcja mieszkaniowa będzie stanowiła 30% pow. terenu.

Źródło: Opracowanie własne.

Za analizy wynika, że w obowiązujących planach powierzchnia obszarów, na których określono przeznaczenie umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej wynosi łącznie 64,81 ha, z czego 61,61 ha przypada na zabudowę mieszkalną jednorodzinną, 2,1 ha na zabudowę zagrodową oraz 1,1 pod zabudowę wielorodzinną.

31. Chłonność terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie

Zgodnie z art. 13C ust. 2 pkt 1-3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, do obliczenia chłonności uwzględnia się powierzchnię terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie oraz chłonność terenów zabudowanych w sposób najbardziej zbliżony do planowanego w strefie w zakresie rodzaju zabudowy i nadziemnej intensywności zabudowy, z możliwością uwzględnienia prognozowanych proporcji między funkcją mieszkaniową a innymi funkcjami.

3.1 Chłonność terenów niezabudowanych w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego

Chłonność terenów niezabudowanych oblicza się, uwzględniając w pierwszej kolejności tereny przeznaczone w obowiązujących planach miejscowych do zabudowy mieszkaniowej.

Aby urzeczywistnić przyjmowane parametry w miejscowych planach dokonano obliczeń parametrów zabudowy na działkach na których obowiązują mpzp i zostały one zgodnie z zapisami zabudowane.

Do obliczenia chłonności terenów niezabudowanych wykorzystano dane pochodzące z mapy ewidencji gruntów i budynków.

Jako wyznacznik dla terenów nowej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej przyjęto obszar miejscowości Nowej Wsi Malborskiej. Powyższe podyktowane jest tym, iż w tym obszarze obowiązują miejscowe plany przeznaczające tereny pod zabudowę mieszkalną jednorodzinną a zabudowa zrealizowana na bazie tych planów pozwoli na określenie najbardziej optymalnych parametrów dla nowej zabudowy mieszkaniowej powstającej w uwarunkowaniach, które reprezentuje gmina Malbork. W tym celu obliczono nadziemną intensywność dla zabudowy istniejącej. Do obliczeń przyjęto powierzchnię wszystkich budynków mieszkalnych, powierzchnię działek, na których są położone oraz liczbę kondygnacji - w granicach obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów inwestycyjnych w obrębie Nowa Wieś, arkusz 4, gmina Malbork (Uchwała nr XIV/124/2020 Rady Gminy Malbork z dnia 25 maja 2020 r.).

Tabela 20. Parametry wskazane dla działek w miejscowym planie terenów inwestycyjnych w obrębie Nowa Wieś, arkusz 4, gmina Malbork oraz ich rzeczywiste zagospodarowanie.

LP.	Id działki poddanej analizie	Maksymalny procent powierzchni zabudowy wg mpzp w [%]	Przybliżony rzeczywisty procent powierzchni zabudowy w [%]	Maksymalna intensywność zabudowy wg. mpzp	Przybliżona rzeczywista intensywność zabudowy
1.	220904_2.0010.AR_4.8/276	30	10,3	0,9	0,21
2.	220904_2.0010.AR_4.8/309	30	11,4	0,9	0,11
3.	220904_2.0010.AR_4.8/342	30	10,8	0,9	0,22
4.	220904_2.0010.AR_4.309/5	25	20,5	0,7	0,21
5.	220904_2.0010.AR_4.8/201	35	23,9	1,0	0,24
6.	220904_2.0010.AR_4.8/145	30	21,9	0,9	0,44
7.	220904_2.0010.AR_4.8/127	35	14,1	1,0	0,28
8.	220904_2.0010.AR_4.8/130	35	11,5	1,0	0,23
9.	220904_2.0010.AR_4.8/241	30	10,8	0,9	0,22
10.	220904_2.0010.AR_4.8/354	30	8,8	0,9	0,18
11.	220904_2.0010.AR_4.8/338	30	10,6	0,9	0,11
12.	220904_2.0010.AR_4.8/35	30	22,2	0,9	0,22
13.	220904_2.0010.AR_4.8/187	30	16,3	0,9	0,16
14.	220904_2.0010.AR_4.8/343	30	8,5	0,9	0,17
15.	220904_2.0010.AR_4.8/374	30	13,3	0,9	0,13
16.	220904_2.0010.AR_4.8/355	30	8,2	0,9	0,16
17.	220904_2.0010.AR_4.8/106	30	23,3	0,9	0,23
18.	220904_2.0010.AR_4.281	30	9,2	0,9	0,18
19.	220904_2.0010.AR_4.8/346	30	16,0	0,9	0,16

20.	220904_2.0010.AR_4.8/181	30	9,9	0,9	0,10
21.	220904_2.0010.AR_4.8/143	30	8,4	0,9	0,17
22.	220904_2.0010.AR_4.8/353	30	10,6	0,9	0,21
23.	220904_2.0010.AR_4.8/197	35	14,5	1,0	0,29
24.	220904_2.0010.AR_4.8/372	30	8,5	0,9	0,17
25.	220904_2.0010.AR_4.8/333	30	14,8	0,9	0,15
26.	220904_2.0010.AR_4.8/275	30	10,1	0,9	0,20
27.	220904_2.0010.AR_4.279	30	12,5	0,9	0,13
28.	220904_2.0010.AR_4.8/360	30	12,1	0,9	0,24
29.	220904_2.0010.AR_4.8/269	30	10,3	0,9	0,10
30.	220904_2.0010.AR_4.8/294	30	15,7	0,9	0,31
31.	220904_2.0010.AR_4.8/39	30	9,8	0,9	0,20
32.	220904_2.0010.AR_4.8/36	30	15,5	0,9	0,16
33.	220904_2.0010.AR_4.8/321	30	14,5	0,9	0,29
34.	220904_2.0010.AR_4.284	30	8,1	0,9	0,16
35.	220904_2.0010.AR_4.277	30	17,9	0,9	0,18
36.	220904_2.0010.AR_4.8/253	35	22,0	1,0	0,44
37.	220904_2.0010.AR_4.8/332	30	11,2	0,9	0,22
38.	220904_2.0010.AR_4.8/126	35	10,3	1,0	0,21
39.	220904_2.0010.AR_4.8/345	30	9,8	0,9	0,20
40.	220904_2.0010.AR_4.8/179	30	11,7	0,9	0,12
41.	220904_2.0010.AR_4.8/270	30	14,2	0,9	0,14
42.	220904_2.0010.AR_4.273	30	11,8	0,9	0,24
43.	220904_2.0010.AR_4.8/185	30	20,6	0,9	0,21
44.	220904_2.0010.AR_4.8/142	30	12,1	0,9	0,24
45.	220904_2.0010.AR_4.8/210	30	17,5	0,9	0,35
46.	220904_2.0010.AR_4.8/293	30	21,8	0,9	0,22
47.	220904_2.0010.AR_4.8/412	30	9,2	0,9	0,18
48.	220904_2.0010.AR_4.8/314	30	13,9	0,9	0,14
49.	220904_2.0010.AR_4.8/331	30	15,8	0,9	0,32
50.	220904_2.0010.AR_4.8/344	30	11,4	0,9	0,23
51.	220904_2.0010.AR_4.8/330	30	7,2	0,9	0,07
52.	220904_2.0010.AR_4.8/190	30	15,6	0,9	0,16
53.	220904_2.0010.AR_4.8/306	30	17,6	0,9	0,35
54.	220904_2.0010.AR_4.297	30	13,8	0,9	0,28
55.	220904_2.0010.AR_4.275	30	11,7	0,9	0,23
56.	220904_2.0010.AR_4.8/301	35	9,9	1,0	0,20
57.	220904_2.0010.AR_4.8/154	30	12,7	0,9	0,25
58.	220904_2.0010.AR_4.8/240	30	7,9	0,9	0,16
59.	220904_2.0010.AR_4.8/319	30	16,2	0,9	0,16
60.	220904_2.0010.AR_4.8/212	30	12,7	0,9	0,13
61.	220904_2.0010.AR_4.8/292	30	13,4	0,9	0,27
62.	220904_2.0010.AR_4.8/479	30	11,5	0,9	0,23
63.	220904_2.0010.AR_4.8/243	30	3,3	0,9	0,07
64.	220904_2.0010.AR_4.299	30	20,8	0,9	0,21
65.	220904_2.0010.AR_4.8/387	30	10,5	0,9	0,21

66.	220904_2.0010.AR_4.8/254	35	11,3	1,0	0,11
67.	220904_2.0010.AR_4.8/476	35	17,2	1,0	0,34
68.	220904_2.0010.AR_4.8/62	30	9,1	0,9	0,18
69.	220904_2.0010.AR_4.298	30	24,4	0,9	0,24
70.	220904_2.0010.AR_4.8/64	30	8,8	0,9	0,18
71.	220904_2.0010.AR_4.8/132	35	9,9	1,0	0,10
72.	220904_2.0010.AR_4.290	30	13,0	0,9	0,26
73.	220904_2.0010.AR_4.295	30	14,7	0,9	0,29
74.	220904_2.0010.AR_4.8/295	30	20,5	0,9	0,20
75.	220904_2.0010.AR_4.294	30	18,3	0,9	0,37
76.	220904_2.0010.AR_4.301	30	19,6	0,9	0,39
77.	220904_2.0010.AR_4.300	30	14,3	0,9	0,29
78.	220904_2.0010.AR_4.306	30	9,6	0,9	0,19
79.	220904_2.0010.AR_4.291	30	21,3	0,9	0,43
80.	220904_2.0010.AR_4.307	30	20,0	0,9	0,40
81.	220904_2.0010.AR_4.8/278	30	14,1	0,9	0,28
82.	220904_2.0010.AR_4.8/211	30	10,6	0,9	0,11
83.	220904_2.0010.AR_4.8/282	30	14,2	0,9	0,14
84.	220904_2.0010.AR_4.8/56	30	8,2	0,9	0,16
85.	220904_2.0010.AR_4.293	30	16,0	0,9	0,32
86.	220904_2.0010.AR_4.8/37	30	8,4	0,9	0,17
87.	220904_2.0010.AR_4.8/147	30	12,9	0,9	0,13
88.	220904_2.0010.AR_4.286	30	17,1	0,9	0,17
89.	220904_2.0010.AR_4.303	30	10,2	0,9	0,20
90.	220904_2.0010.AR_4.8/134	35	12,4	1,0	0,12
91.	220904_2.0010.AR_4.8/140	30	10,0	0,9	0,20
92.	220904_2.0010.AR_4.288	30	20,8	0,9	0,42
93.	220904_2.0010.AR_4.287	30	21,9	0,9	0,44
94.	220904_2.0010.AR_4.8/255	35	14,6	1,0	0,29
95.	220904_2.0010.AR_4.8/244	30	10,5	0,9	0,21
96.	220904_2.0010.AR_4.8/131	30	8,0	0,9	0,16
97.	220904_2.0010.AR_4.8/125	35	15,2	1,0	0,30
98.	220904_2.0010.AR_4.8/273	30	9,9	0,9	0,20
99.	220904_2.0010.AR_4.8/290	30	8,1	0,9	0,16
100.	220904_2.0010.AR_4.8/138	30	9,1	0,9	0,09
101.	220904_2.0010.AR_4.8/144	30	10,3	0,9	0,21
102.	220904_2.0010.AR_4.8/242	30	10,0	0,9	0,20
103.	220904_2.0010.AR_4.8/188	30	9,6	0,9	0,10
104.	220904_2.0010.AR_4.8/110	30	12,6	0,9	0,25
105.	220904_2.0010.AR_4.8/277	30	11,6	0,9	0,23
106.	220904_2.0010.AR_4.8/289	30	8,8	0,9	0,18
107.	220904_2.0010.AR_4.8/257	35	17,2	1,0	0,17
108.	220904_2.0010.AR_4.8/286	30	8,5	0,9	0,17
109.	220904_2.0010.AR_4.324	30	4,4	0,9	0,04
110.	220904_2.0010.AR_4.8/55	30	5,9	0,9	0,06
111.	220904_2.0010.AR_4.8/54	30	6,0	0,9	0,12

112.	220904_2.0010.AR_4.8/38	30	8,3	0,9	0,17
113.	220904_2.0010.AR_4.8/164	30	4,6	0,9	0,09
114.	220904_2.0010.AR_4.8/162	30	6,6	0,9	0,07
115.	220904_2.0010.AR_4.8/285	30	10,6	0,9	0,21
116.	220904_2.0010.AR_4.8/198	35	16,1	1,0	0,16
117.	220904_2.0010.AR_4.8/136	30	7,0	0,9	0,14
118.	220904_2.0010.AR_4.8/150	30	9,3	0,9	0,09
119.	220904_2.0010.AR_4.8/170	30	15,7	0,9	0,16
120.	220904_2.0010.AR_4.8/124	35	7,2	1,0	0,14
121.	220904_2.0010.AR_4.8/216	30	14,8	0,9	0,30
122.	220904_2.0010.AR_4.8/133	35	10,0	1,0	0,10
123.	220904_2.0010.AR_4.8/57	30	7,6	0,9	0,15
124.	220904_2.0010.AR_4.8/69	30	7,8	0,9	0,16
125.	220904_2.0010.AR_4.8/151	30	15,6	0,9	0,16
126.	220904_2.0010.AR_4.8/119	30	6,4	0,9	0,13
127.	220904_2.0010.AR_4.8/71	30	15,9	0,9	0,16
128.	220904_2.0010.AR_4.8/118	30	7,5	0,9	0,15
129.	220904_2.0010.AR_4.8/40	30	7,7	0,9	0,08

Źródło. Opracowanie własne.

W wyniku analizy ustalono, iż intensywność zabudowy na terenie poddanym analizie waha się od 0,04 do 0,44 (średnio 0,20), powierzchnia zabudowy zawiera się w przedziale od 3,3% do 24,4% (średnio 12,6%), ilość kondygnacji budynków zawiera się w przedziale od 1 do 2.

Dla dalszych obliczeń dotyczących nowej zabudowy, jaka może powstać na terenie całej gminy, przyjmuje się szacunkowy procent powierzchni zabudowy 12,5% i szacunkową liczbę kondygnacji: 1,5.

Ze względu na to, iż w obowiązujących planach tylko w niewielkim fragmencie przeznaczono tereny pod zabudowę zagrodową (2,1 ha) w obrębie Lasowice Wielki to dla celów reprezentatywnych przyjęto obszar wsi Lasowice Wielkie.

Tabela 21. Parametry wskazane dla działek oraz ich rzeczywiste zagospodarowanie.

Lp.	Nr działki poddanej analizie	Przybliżony rzeczywisty procent powierzchni zabudowy w [%]	Przybliżona rzeczywista intensywność zabudowy
Zabudowa zagrodowa w miejscowości Lasowice Wielkie			
1.	331/3	5,0	0,07
2.	251/3	10,0	0,11
3.	231	17,2	0,19
4.	230	14,0	0,18
5.	221	5,9	0,09
6.	398/2	6,0	0,09
7.	58	11,6	0,15
8.	63	12,8	0,17
9.	336	5,2	0,06
10.	61	22,9	0,27

W związku z powyższym dla zabudowy zagrodowej przyjęto do dalszych obliczeń szacunkowy procent powierzchni zabudowy 11% (średnia 11,1%) i szacunkową liczbę kondygnacji: 1,5.
Dla zabudowy wielorodzinnej przyjęto wskaźniki ustalone w ramach miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów inwestycyjnych w obrębie Nowa Wieś, arkusz 4, gmina Malbork (Uchwała nr XIV/124/2020 Rady Gminy Malbork z dnia 25 maja 2020 r.), gdyż tylko w tym planie istnieje możliwość realizacji zabudowy wielorodzinnej.
W związku z powyższym na podstawie wskaźników występujących w sąsiedztwie przyjęto do dalszych obliczeń szacunkowy procent powierzchni zabudowy 22% i szacunkową liczbę kondygnacji: 3.

Tabela 22. Szacunkowa chłonność terenów mieszkaniowych wskazanych w planach miejscowych na terenie gminy Malbork.

Teren zabudowy mieszkaniowej w obowiązujących MPZP - funkcja	Powierzchnia terenów niezabudowanych przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową, w tym luk w istniejącej zabudowie brutto [m2]	Powierzchnia terenów mieszkaniowych po odjęciu terenów komunikacji (30%)	Szacunkowy procent powierzchni zabudowy	Szacunkowy procent powierzchni wykorzystanej pod zabudowę mieszkaniową	Szacunkowa liczba kondygnacji	Udział powierzchni użytkowej budynku w stosunku do powierzchni zabudowy	Szacunkowa chłonność terenu wyrażona w powierzchni użytkowej zabudowy [m2]
SJ	616100	431270	12,5%	0,7	1,5	70%	39623
SW	11000	7700	22%	0,8	3	70%	2846
SZ	21000	14700	11%	0,3	1,5	70%	509
	SUMA						42978
	Prognozowana powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie na jednego mieszkańca						45,8
	Szacunkowa chłonność terenów mieszkaniowych niezabudowanych w granicach obowiązujących planów wyrażona w liczbie mieszkańców						938

Źródło. Opracowanie własne.

Aktualne rezerwy powierzchni pod zabudowę mieszkaniową wskazane w mpzp gminy Malbork pozwolą na zapewnienie dogodnych warunków mieszkaniowych dla 938 osób.

3.2 *Chłonność terenów niezabudowanych w obszarze uzupełnienia zabudowy*

Podczas obliczania chłonności terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie, należy uwzględnić również tereny niezagospodarowane objęte przez obszar uzupełnienia zabudowy.

Tabela 23. Szacunkowa chłonność terenów mieszkaniowych w gminie Malbork w obszarach uzupełnienia zabudowy.

Funkcja terenu:	Powierzchnia terenów niezabudowanych przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową, w tym luk w istniejącej zabudowie brutto [m2]	Powierzchnia terenów mieszkaniowych po odjęciu terenów komunikacji (30%)	Szacunkowy procent powierzchni zabudowy	Szacunkowy procent powierzchni wykorzystanej pod zabudowę mieszkaniową	Szacunkowa liczba kondygnacji	Udział powierzchni użytkowej budynku w stosunku do powierzchni zabudowy	Szacunkowa chłonność terenu wyrażona w powierzchni użytkowej zabudowy [m2]
SJ	305324	213727	12,5%	0,7	1,5	70%	19636
SZ	9851	6896	11%	0,3	1,5	70%	238
	SUMA						19874

	Prognozowana powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie na jednego mieszkańca	45,8
	Szacunkowa chłonność terenów mieszkaniowych niezabudowanych w granicach obszaru uzupełnienia zabudowy	434

Źródło. Opracowanie własne.

Na terenie gminy Malbork wyznaczono obszar terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie o łącznej powierzchni 19 874 m^2. Suma chłonności dla poszczególnych rodzajów zabudowy wyniosła, po zaokrągleniu do liczb całkowitych 434 osób. Zestawienie tej wartości z prognozowanym zapotrzebowaniem na nową zabudowę mieszkaniową w perspektywie 20-letniej, wynoszącym 3322 osób, wskazuje, że odpowiada ona 13,1 % przewidywanego zapotrzebowania.

Według ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym przyjmuje się, że chłonność („pojemność") terenów niezabudowanych, dla których planowana jest nowa zabudowa mieszkaniowa, nie może być mniejsza niż 70% i większa niż 130% zapotrzebowania. W gminie Malbork przedział ten wynosi od 2325 do 4318 osób i nie może przekroczyć 197 764 m² powierzchni użytkowej mieszkań.

Po zsumowaniu obu chłonności terenów niezabudowanych wynika, że stanowią one 41,3% (1372 os.) prognozowanego zapotrzebowania. Oznacza to, że poza obszarami objętymi obowiązującymi miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego oraz obszarem uzupełnienia zabudowy jest możliwe wyznaczenie dodatkowych terenów mieszkaniowych.

3.3 Chłonność terenów niezabudowanych w obszarze strefy wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową poza obowiązującymi mpzp oraz obszarem uzupełnienia zabudowy.

Uwzględniając powyższe analizy wyznaczono na terenie gminy Malbork nowe tereny w ramach strefy wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową jednorodzinną oraz strefy wielofunkcyjnej z zabudową zagrodową o łącznej pow. ok. 196,8 ha. Wyznaczając nowe tereny pod zabudowę uwzględniono szereg uwarunkowań m. in. środowiskowych, kulturowych, infrastrukturalnych. Przeanalizowane zostały lokalizacje terenów objętych decyzjami o warunkach zabudowy, które zobrazowały potencjalne przesądzenia w obszarze gminy oraz lokalizacje terenów objętych pozwoleniami na budowę. W związku z tym znaczna część terenów, na których wydano decyzje o warunkach zabudowy i pozwolenia na budowę stanowi składową nowych terenów zabudowy wskazanych w planie ogólnym. Należy wskazać, że większość tych terenów wskazano w ramach istniejących i wykształconych struktur jednostek osadniczych m.in. wsi Kościeleczki, Grobelno, Nowa Wieś. W obrębie Nowa Wieś wskazano częściowo tereny po byłym poligonie wojskowym, które stanowią tereny zurbanizowane niezabudowane oraz tereny na wschód od drogi krajowej nr 55.

Tabela 24. Szacunkowa chłonność terenów niezabudowanych w obszarze strefy wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową poza obowiązującymi mpzp oraz obszarem uzupełnienia zabudowy.

Funkcja terenu:	Powierzchnia terenów niezabudowanych przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową, w tym luk w istniejącej zabudowie brutto [m2]	Powierzchnia terenów mieszkaniowych po odjęciu terenów komunikacji (30%)	Szacunkowy procent powierzchni zabudowy	Szacunkowy procent powierzchni wykorzystanej pod zabudowę mieszkaniową	Szacunkowa liczba kondygnacji	Udział powierzchni użytkowej budynku w stosunku do powierzchni zabudowy	Szacunkowa chłonność terenu wyrażona w powierzchni użytkowej zabudowy [m2]

SJ	1968912	1378238	12,5%	0,7	1,5	70%	126626
SZ	327192	229034	11%	0,3	1,5	70%	7936
	SUMA						134562
	Prognozowana powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie na jednego mieszkańca						45,8
	Szacunkowa chłonność terenów mieszkaniowych niezabudowanych poza obowiązującymi mpzp oraz obszarem uzupełnienia zabudowy.						2938

Źródło. Opracowanie własne.

W wyniku wyznaczenia nowych terenów niezabudowanych poza obowiązującymi miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego oraz obszarem uzupełnienia zabudowy w ilości przewidzianej dla 2938 osób osiągnięto dopuszczalne zapotrzebowanie wynoszące 129,7% ustalonego prognozowanego zapotrzebowania na zabudowę mieszkaniową.