Podpisany przez:
Michał Janusz Błachut
dnia 27 sierpnia 2026 r.

UCHWAŁA NR XXIII/179/2026
RADY GMINY MALBORK

z dnia 27 sierpnia 2026 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla zabudowy mieszkalno-usługowej w gminie Malbork w obrębie Nowa Wieś

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 oraz art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2026 r. poz. 662, 912), oraz art. 20 ust. 1 i art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r. poz. 538, 781, 912), w związku z art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688, z 2024 r. poz. 1824, z 2025 r. poz. 527, 1543, 1668, z 2026 r. poz. 781) oraz w związku z uchwałą nr XXXVI/307/2018 Rady Gminy Malbork z dnia 19 września 2018 r., w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla zabudowy mieszkalno - usługowej w gminie Malbork w obrębie Nowa Wieś, Rada Gminy Malbork uchwala, co następuje:

Rozdział 1.
Przepisy ogólne

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla zabudowy mieszkalno-usługowej w gminie Malbork w obrębie Nowa Wieś, zwany dalej „planem", po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Malbork przyjętego uchwałą nr XX/173/2021 Rady Gminy Malbork z dnia 24 marca 2021 r.

2. Plan obejmuje obszar o powierzchni ok. 21,75 ha.

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

4. Integralnymi częściami do niniejszej uchwały są:

1) rysunek planu w skali 1:1000, jako załącznik nr 1 do uchwały;

2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag zgłoszonych do projektu planu stanowiące załącznik nr 2 do uchwały;

3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiące załącznik nr 3 do uchwały;

4) dane przestrzenne, stanowiące załącznik nr 4 do uchwały.

5. Część tekstowa uchwały składa się z następujących rozdziałów:

1) Rozdział 1 - Przepisy ogólne;

2) Rozdział 2 - Ustalenia ogólne dotyczące całego obszaru planu;

3) Rozdział 3 - Ustalenia szczegółowe dotyczące poszczególnych terenów elementarnych;

4) Rozdział 4 - Przepisy końcowe.

§ 2. Plan zawiera dwuszczeblowy układ ustaleń - ustalenia ogólne dotyczące całego obszaru planu oraz ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów elementarnych. Dla każdego terenu obowiązują równocześnie ustalenia ogólne i ustalenia szczegółowe.

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

1) granica obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego;

2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

3) nieprzekraczalne linie zabudowy;

4) wymiary w metrach;

5) strefa zieleni towarzyszącej terenom inwestycyjnym;

6) przeznaczenia terenów oznaczone symbolami terenów złożonymi z oznaczenia -cyfrowo-literowego.

2. Pozostałe ustalenia graficzne na rysunku planu mają charakter informacyjny, bądź wynikają z przepisów odrębnych.

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

1) nieprzekraczalna linia zabudowy- linia ograniczająca obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków. Dopuszcza się przekroczenie tej linii przez takie elementy budynku jak: balkony, okapy, gzymsy, zadaszenia, schody zewnętrzne, pochylnie i podjazdy dla osób niepełnosprawnych, tarasy, jednak nie więcej niż o 1,0 m. Nieprzekraczalna linia zabudowy nie dotyczy części podziemnych budynków znajdujących się całkowicie pod powierzchnią terenu jak również urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej (w tym stacji transformatorowych, przepompowni ścieków itp.);

2) teren - należy przez to rozumieć obszar wydzielony liniami rozgraniczającymi oraz oznaczony symbolem terenu zgodnie z rysunkiem planu;

3) usługach nieuciążliwych - należy przez to rozumieć przedsięwzięcia, które nie powodują ponadnormatywnego oddziaływania emisji substancji i energii oraz nie będące przedsięwzięciami mogącymi zawsze znacząco oddziaływać na środowisko lub mogącymi potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

Rozdział 2.
Ustalenia ogólne dotyczące całego obszaru planu

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

1) MN - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

2) U - teren zabudowy usługowej;

3) ZP- teren zieleni urządzonej;

4) ZR- teren zieleni nieurządzonej;

5) KP- teren parkingu;

6) KDL- teren drogi publicznej klasy drogi lokalnej;

7) KDW- teren drogi wewnętrznej;

8) KDpj- teren ciągu pieszo- jezdnego.

§ 6. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

1. Podstawą określenia charakteru zabudowy i inspiracją projektową dla zapewnienia tożsamości miejsca, winny być przykłady architektury regionalnej oraz historycznej gminy Malbork. Rzut głównej bryły budynku na planie prostokąta.

2. Dla zabudowy dopuszczonej w planie ustala się, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej, kolorystykę i formę elewacji:

1) ściany tynkowane w kolorach: biały, żółty, kremowy, beżowy, czerwony, o niskim nasyceniu barw odpowiadającej systemowi barw NCS w przedziale od 0000 do 1020, czyli nie więcej niż 10% czerni w barwie oraz nie więcej niż 20% chromatyczności barwy przy czym dopuszcza się stosowanie odcieni z przedziału powyżej 1020, lecz wyłącznie na niewielkich fragmentach ścian tj. nie przekraczających 15% ich powierzchni;

2) ściany z cegły ceramicznej, klinkierowej, licowej, w kolorze czerwonym naturalnego spieku cegły lub żółtym, w tym mur pruski, z uwzględnieniem cech architektury regionalnej;

3) ściany drewniane z uwzględnieniem cech architektury regionalnej;

4) nie dopuszcza się wykończenia elewacji tworzywem sztucznym typu siding.

3. Dla zabudowy dopuszczonej planem ustala się nakaz ujednolicenia kolorystyki pokrycia dachów dla wszystkich budynków na działce budowlanej.

4. Pozostałe zasady zgodnie z ustaleniami szczegółowymi w poszczególnych kartach terenów.

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

1. W zakresie ochrony środowiska ustala się:

1) zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko zgodnie z przepisami odrębnymi, z wyjątkiem realizacji inwestycji celu publicznego, a w szczególności budowy i przebudowy dróg oraz należących do tych przedsięwzięć urządzeń i sieci infrastruktury technicznej;

2) ochronę wód powierzchniowych i podziemnych poprzez:

a) zagospodarowanie ścieków na zasadach określonych w niniejszej uchwale,

b) zakaz wprowadzania ścieków bytowych i gospodarczych do ziemi,

c) zakaz urządzania grzebowisk zwierząt,

d) zakaz składowania wszelkich odpadów w tym odpadów niebezpiecznych;

3) projektowane użytkowanie i zagospodarowanie terenu nie może stanowić źródła zanieczyszczenia dla środowiska gruntowo-wodnego;

4) na terenach zabudowy mieszkaniowej maksymalne ograniczenie stosowania szczelnych, nieprzepuszczalnych nawierzchni dla utwardzenia dojazdów do poszczególnych budynków i wydzielonych działek oraz miejsc postojowych dla samochodów;

5) dla poszczególnych terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi i oznaczonych symbolami terenu MN dopuszczalne poziomy hałasu muszą być zgodne z poziomem hałasu dopuszczalnym dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

6) dla poszczególnych terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi i oznaczonych symbolami terenu U dopuszczalne poziomy hałasu muszą być zgodnez poziomem hałasu dopuszczalnym dla terenów zabudowy usługowej;

7) dla poszczególnych terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi i oznaczonych symbolami terenu ZP dopuszczalne poziomy hałasu muszą być zgodne z poziomem hałasu dopuszczalnym dla terenów zabudowy rekreacyjno-wypoczynkowej;

8) przed lokalizacją zabudowy należy rozpoznać geotechniczne warunki posadowienia obiektów budowlanych, zgodnie z przepisami odrębnymi;

9) na obszarach przeznaczonych pod zainwestowanie mogą występować niezinwentaryzowane, podziemne urządzenia melioracyjne. W przypadku natrafienia w trakcie realizacji robót budowlanych na istniejący drenaż należy go zachować lub przełożyć zachowując spójność systemu drenażowego całego obszaru;

10) wzdłuż brzegu rzeki na terenie objętym planem należy pozostawić pas o szerokości 3 m bez nasadzeń, ogrodzeń oraz innych obiektów mogących stanowić przeszkodę dla potrzeb konserwacyjnych.

2. W zakresie ochrony przyrody:

1) zachowanie istniejących zadrzewień niekolidujących z zagospodarowaniem terenu, o ile ich stan zdrowotny i statyczny nie zagraża bezpieczeństwu, a ewentualna wymiana drzewostanu lub jego uzupełnienie musi nastąpić w oparciu o gatunki zgodne z siedliskiem;

2) przy realizacji ustaleń planu należy uwzględnić wymogi dotyczące ochrony gatunkowej roślin, zwierząt i grzybów, w tym uzyskanie zezwoleń odpowiednich organów na odstępstwa od zakazów w stosunku do chronionych gatunków roślin, zwierząt i grzybów, zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. W zakresie ochrony krajobrazu oraz kształtowania krajobrazu ustala się:

1) wprowadzenie nowych zadrzewień i zakrzewień zgodnych z miejscowymi warunkami siedliskowymi w formie grup drzew i krzewów;

2) wprowadzenie w miarę możliwości szpalerów drzew wzdłuż ciągów komunikacyjnych;

3) zachowanie istniejących zbiorników wodnych, w szczególności obszarów wodno-błotnych wraz z roślinnością wodna i szuwarową;

4) zachowanie rowów melioracyjnych (wskazanych na rysunku planu).

4. Wyznacza się strefę zieleni towarzyszącej terenom inwestycyjnym, której zasięg wyznaczono na rysunku planu, dla której ustala się:

1) nakaz zagospodarowania strefy zielenią naturalną;

2) zakaz lokalizacji miejsc parkingowych (postojowych);

3) dopuszczenie lokalizacji:

a) dojść, dojazdów,

b) obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej.

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

1. Ze względu na sąsiedztwo obiektów fortyfikacji Twierdzy Malbork, w przypadku natrafienia na inne obiekty związane z fortyfikacjami ww. Twierdzy należy stosować przepisy odrębne z zakresu ochrony i opieki nad zabytkami.

2. Ustala się obowiązek zachowania i ochrony nowo odkrytych elementów w tym ustala się ochronę ukształtowania terenu, obowiązuje zakaz makroniwelacji;

3. Cały obszar opracowania planu znajduje się w strefie dalekiego zasięgu ochrony przedpola ekspozycyjnego zespołu zamkowego w Malborku (strefa B), zabytku wpisanego na Listę Światowego Dziedzictwa Kulturowego i Naturalnego UNESCO w 1997 r., uznanego za Pomnik Historii zarządzeniem Prezydenta RP z 8 września 1994 r. (Monitor Polski 1994 nr 50, poz. 420), wpisanego do rejestru zabytków województwa pomorskiego decyzją nr 23 (dawn. nr 29/N) z dnia 20.09.1949 r. jako zespół zabudowań zamkowych. W strefie tej ustala się:

1) zakaz sytuowania obiektów o wysokości przekraczającej wysokości ustalone dla wydzielonych liniami rozgraniczającymi terenów podanymi w ustaleniach szczegółowych rozdziału 3;

2) zakaz lokalizacji dominant przestrzennych i wysokościowych, w tym napowietrznych sieci infrastruktury technicznej, anten telekomunikacyjnych, masztów i słupów (nie dotyczy słupów oświetleniowych oraz istniejących sieci infrastruktury technicznej);

3) przy sytuowaniu nowej zabudowy nakaz kontynuacji historycznej formy architektonicznej z uwzględnieniem cech architektury regionalnej występującej w gminie Malbork.

§ 9. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

1. Ustala się następujące zasady kształtowania przestrzeni publicznych:

1) określa się jako tereny o funkcji publicznej, ogólnodostępnej teren drogi publicznej oznaczonej symbolem KDL;

2) zakazuje się lokalizowania w obszarach o funkcji publicznej tymczasowych obiektów handlowo-usługowych, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej;

3) ustala się obowiązek stosowania kompleksowych rozwiązań w zakresie zagospodarowania terenów o funkcji publicznej.

§ 10. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa.

1. W granicach objętych niniejszym planem nie występują tereny górnicze oraz tereny zagrożone osuwaniem się mas ziemnych.

2. W granicach objętych niniejszym planem tereny oznaczone symbolami 1.ZR, 2.ZR. 3.ZR, 4.ZR, 1.U, 4.U, 1.KDpj, znajdują się w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi raz na 10 lat oraz częściowo w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat. W granicach obszarów szczególnego zagrożenia powodzią obowiązują zakazy i ograniczenia w zagospodarowaniu zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. W granicach objętych niniejszym planem część terenu znajduje się w Obszarze Natura 2000 - Dolna Wisła PLH220033. Zagospodarowanie terenu w granicy wyżej wymienionego obszaru Natura 2000 należy realizować z uwzględnieniem przepisów odrębnych.

4. W granicach objętych niniejszym planem część terenu znajduje się w Obszarze Chronionego Krajobrazu Doliny Rzeki Nogat, zgodnie z uchwałą Nr 84/VII/24 Sejmiku Województwa Pomorskiego z dnia 30 września 2024 r. w sprawie Obszaru Chronionego Krajobrazu Doliny Rzeki Nogat. Zagospodarowanie terenu w granicy wyżej wymienionego obszaru należy realizować z uwzględnieniem przepisów odrębnych.

5. W granicach objętych niniejszym planem cały teren znajduje się w obszarze krajobrazu priorytetowego Dolina rzeki Nogatu, określonego w Audycie krajobrazowym województwa pomorskiego, dla którego obowiązują przepisy odrębne.

6. Wskazuje się na rysunku planu strefę ochronną 50 m od granic cmentarza. We wskazanej strefie obowiązują zasady zagospodarowania zgodne z przepisami odrębnymi.

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

1. Obszar objęty planem znajduje się w zasięgu powierzchni ograniczającej przeszkody lotniska wojskowego w Królewie Malborskim oraz generowanych przez nią ograniczeń w zabudowie.

2. Wyklucza się w obszarze planu lokalizację obiektów budowlanych, nie będących budynkami o wysokości przekraczającej 15 m.

3. Ze względu na możliwość występowania przekroczenia dopuszczalnych norm hałasu wynikającego z użytkowania lotniska wojskowego w Królewie Malborskim nowe obiekty budowlane wraz ze związanymi z nimi urządzeniami budowlanymi należy, biorąc pod uwagę przewidywany okres użytkowania, projektować i budować w sposób zapewniający spełnienie wymagań dotyczących ochrony przed hałasem i drganiami.

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

1. Na obszarze planu ustala się układ komunikacyjny wraz z jego klasyfikacją:

1) droga publiczna klasy lokalnej oznaczona symbolem KDL wraz z poszerzeniem stanowiąca połączenie komunikacyjne obszaru objętego projektem planu z pozostałą częścią gminy oraz zapewnia obsługę komunikacyjną terenów objętych planem;

2) drogi wewnętrzne oznaczone symbolem KDW zapewniają dostęp działek budowlanych do dróg publicznych;

3) ciągi pieszo-jezdne oznaczone symbolem KDpj stanowią komunikację pieszą oraz zapewniają obsługę komunikacyjną działek budowlanych.

2. Ustala się warunki zaspokojenia potrzeb na miejsca postojowe:

1) lokalizacja miejsc postojowych na terenie własnej działki budowlanej. Przez miejsce postojowe należy rozumieć miejsce na samochód wydzielone na terenie działki budowlanej lub w budynku;

2) dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych minimum 1 miejsce postojowe na lokal mieszkalny;

3) dla budynków zakwaterowania turystycznego (tzw. domków letniskowych) minimum 1 miejsce postojowe na domek letniskowy;

4) dla pensjonatów, obiektów świadczących usługi zakwaterowania turystycznego, wynajem pokoi gościnnych, minimum 1 miejsce postojowe na 1 pokój gościnny/hotelowy;

5) dla obiektów handlowych minimum 1 miejsce postojowe na 50 m^2 powierzchni sprzedaży i minimum 1 miejsce postojowe na 5 zatrudnionych;

6) dla restauracji, kawiarni, innych z zakresu gastronomii, minimum 1 miejsce postojowe na 5 miejsc konsumpcyjnych;

7) dla zabudowy usługowej innej niż ta wymieniona w pkt 3, 4, 5, 6 minimum 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 50 m^2 powierzchni użytkowej lokalu usługowego.

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

4. Teren parkingu oznaczony symbolem KP stanowi parking ogólnodostępny.

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

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

1) zaopatrzenie w wodę:

a) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej a w przypadku braku sieci wodociągowej zgodnie z przepisami odrębnymi,

b) przeciwpożarowe zaopatrzenie w wodę należy realizować zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami odrębnymi;

2) odprowadzenie ścieków bytowych: odprowadzenie ścieków komunalnych do sieci kanalizacji sanitarnej a w przypadku braku sieci kanalizacji sanitarnej zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych:

a) na terenach zabudowy odprowadzanie wód opadowych i roztopowych poprzez sieć kanalizacji deszczowej do odbiornika lub indywidualnie na terenie działki do gruntu po wcześniejszym podczyszczeniu, o ile wymagają tego przepisy odrębne,

b) sposób odprowadzenia wód opadowych i roztopowych w granicach działki powinien uwzględniać uwarunkowania terenów sąsiednich (nie może powodować na nich szkód) oraz nie może być przyczyną erozji wodnej,

c) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z nawierzchni utwardzonych dróg, parkingów, ciągów pieszo-jezdnych poprzez zbiorczą sieć kanalizacji deszczowej lub poprzez lokalną sieć kanalizacji deszczowej do rzeki, rowu lub poprzez zastosowanie innych rozwiązań zgodnie z przepisami odrębnymi. Wody opadowe lub roztopowe, pochodzące z powierzchni utwardzonych zanieczyszczonych wymagają podczyszczenia, zgodnie z przepisami odrębnymi;

4) zaopatrzenie w energię elektryczną:

a) z sieci elektroenergetycznej,

b) nowe linie elektroenergetyczne należy realizować wyłącznie jako kablowe,

c) dopuszcza się realizację stacji transformatorowych bezpośrednio przy granicy działki budowlanej lub w odległości 1,5 m od granicy tej działki;

5) zaopatrzenie w gaz:

a) z sieci gazowych lub ze źródeł indywidualnych;

b) zachowanie normatywnych odległości projektowanych urządzeń i obiektów od sieci gazowej zgodnie z przepisami odrębnymi;

6) zaopatrzenie w ciepło: dla całego obszaru planu w celu ograniczenia emisji zanieczyszczeń należy stosować niskoemisyjne lub nieemisyjne sposoby zaopatrzenia w ciepło, wykorzystujące technologie grzewcze o wysokiej sprawności. Dopuszcza się realizację systemów grzewczych wykorzystujących źródła odnawialne (z wyłączeniem siłowni wiatrowych, urządzeń wytwarzających energię cieplną z biogazu lub biopłynów) zgodnie z przepisami odrębnymi;

7) dostęp do sieci telekomunikacyjnych i teletechnicznych: z sieci telekomunikacyjnej i teletechnicznej. Dla całego obszaru planu ustala się realizację nowych przewodowych sieci telekomunikacyjnych i teletechnicznych, jako sieci podziemne;

8) gromadzenie odpadów stałych: zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. Tereny w liniach rozgraniczających dróg, ciągów pieszo-jezdnych są podstawowymi korytarzami dla budowy, rozbudowy, przebudowy obiektów i sieci infrastruktury technicznej.

3. Dopuszcza się budowę, wymianę, rozbudowę, przebudowę obiektów i sieci infrastruktury technicznej w terenach innych niż tereny wskazane w ust. 2, pod warunkiem, że ich realizacja nie uniemożliwi zagospodarowania działki zgodnie z przeznaczeniem terenu.

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

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

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

1) minimalna powierzchnia działki:

a) na terenie 1.MN, 2.MN - 1000 m^2,

b) na terenie 1.U - 3500 m^2,

c) na terenie 2.U, 3.U, 5.U, 6.U -1200 m^2;

d) na terenie 4.U - 990 m^2,

e) na terenie 7.U, 8.U - 1000 m^2,

2) minimalna szerokość frontu działki na terenie 1.MN, 2.MN - 18 m;

3) minimalna szerokość frontu działki na terenie 1.U, 2.U, 3.U, 4.U, 5.U, 6.U - 30 m;

4) minimalna szerokość frontu działki na terenie 7.U, 8.U - 18 m;

5) kąt położenia bocznych granic działek w stosunku do linii rozgraniczającej drogi z której następuje główny wjazd na działkę budowlaną od 65° do 135°;

6) ustalenia pkt 1 nie dotyczą podziałów na cele powiększenia sąsiedniej działki budowlanej lub regulacji granic;

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

§ 15. Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 30 % dla całego obszaru planu.

Rozdział 3.
Ustalenia szczegółowe dotyczące poszczególnych terenów elementarnych

§ 16. Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: **1.KP.**

1. Powierzchnia terenu: 0,19 ha.

2. Przeznaczenie terenu: teren parkingu samochodowego ogólnodostępnego.

3. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) zakazuje się zabudowy kubaturowej;

2) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej: 10%.

4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków, krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej: obowiązują ustalenia §8 niniejszej uchwały.

5. Teren znajduje się w granicach krajobrazu priorytetowego Dolina rzeki Nogatu -obowiązują ustalenia §10 ust. 5 niniejszej uchwały.

6. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji, obsługi komunikacyjnej i systemu parkowania: obowiązują ustalenia §12 niniejszej uchwały.

7. Zasady dotyczące zaopatrzenia w infrastrukturę techniczną: na zasadach określonych w §13.

8. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenu, użytkowania terenu: ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, za wyjątkiem zgodnego z dotychczasowym użytkowaniem.

§ 17. Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: **1.MN, 2.MN.**

1. Powierzchnia terenów: 1,39 ha.

2. Przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

3. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) na terenie jednej działki budowlanej dopuszcza się realizację jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego w formie wolnostojącej lub bliźniaczej;

2) funkcja gospodarcza, garażowa lub garażowo-gospodarcza może być realizowana jako wbudowana w bryłę budynku mieszkalnego jednorodzinnego;

3) linie zabudowy: nieprzekraczalne zgodnie z rysunkiem planu, pozostałe linie zabudowy zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;

4) dopuszcza się sytuowanie segmentu budynku w zabudowie bliźniaczej bezpośrednio przy granicy działki budowlanej;

5) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki: maksymalnie 20%;

6) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej: 60% powierzchni działki;

7) intensywność zabudowy: minimalna: 0,01 maksymalna: 0,4;

8) wysokość zabudowy: maksymalnie dwukondygnacyjna w tym poddasze użytkowe, maksymalnie 9 m do kalenicy;

9) kształt dachu: dachy dwuspadowe, o kącie nachylenia połaci dachowych 35° - 45º. Ustala się, iż wystawki, lukarny w dachu nie mogą zajmować więcej niż 30% powierzchni połaci dachowej;

10) pokrycie dachów: dachówka lub blachodachówka w odcieniach matowej- czerwieni naturalnej, brązów, szarości;

11) poziom parteru max. 0,6 m n.p.t. przy głównym wejściu do budynku.

4. Zasady i warunki podziału nieruchomości: utrzymuje się istniejące podziały nieruchomości.

5. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków, krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej: obowiązują ustalenia §8 niniejszej uchwały.

6. Tereny 1.MN, 2.MN znajdują się w granicach krajobrazu priorytetowego Dolina rzeki Nogatu - obowiązują ustalenia §10 ust. 5 niniejszej uchwały.

7. Szczegółowe warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczeń w ich użytkowaniu w tym zakaz zabudowy: obowiązują ustalenia §11 niniejszej uchwały.

8. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji, obsługi komunikacyjnej i systemu parkowania: obowiązują ustalenia §12 niniejszej uchwały.

9. Zasady dotyczące zaopatrzenia w infrastrukturę techniczną: na zasadach określonych w §13.

10. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenu, użytkowania terenu: ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, za wyjątkiem wykorzystania zgodnego z dotychczasowym użytkowaniem.

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

1. Powierzchnia terenu: 0,51 ha.

2. Przeznaczenie terenu: teren zabudowy usługowej - przystań niewielkich jednostek pływających. W ramach ustalonego przeznaczenia terenu dopuszcza się:

1) obiekty, urządzenia i zagospodarowanie związane z przybijaniem, cumowaniem i postojem niewielkich jednostek pływających, w tym: umocnienie nadbrzeża, obiekty małej architektury porządkowej

i wypoczynkowej (miejsca odpoczynku, wiaty piknikowe, itp.), oświetlenie terenu, dojścia i dojazdy, parking dla obsługi ruchu turystycznego, obiekty służące obsłudze przystani (sanitariaty, umywalnie, biuro obsługi przystani, wypożyczalnia sprzętu, magazyn na sprzęt ratunkowy i kajakowy, zmywalnie, aneks kuchenny) budynki gospodarcze i garażowe;

2) usługi gastronomii;

3) usługi sportu i rekreacji.

3. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) zabudowa gospodarcza, garażowa lub garażowo-gospodarcza może być realizowana w ramach łączenia funkcji lub w formie budynków wolnostojących;

2) linie zabudowy: nieprzekraczalne zgodnie z rysunkiem planu, pozostałe linie zabudowy zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;

3) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki: maksymalnie 20%;

4) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej: 50% powierzchni działki;

5) intensywność zabudowy: minimalna: 0,01 maksymalna: 0,5;

6) maksymalna powierzchnia rzutu budynku – 250,0 m^2;

7) wysokość zabudowy:

a) budynku usługowego: maksymalnie dwukondygnacyjna w tym poddasze użytkowe, maksymalnie 9,0 m do kalenicy,

b) budynki garaży, budynki gospodarcze: jednokondygnacyjne, maksymalnie 6,0 m do kalenicy,

c) pozostałych obiektów maksymalnie 10,0 m;

8) kształt dachów: dachy dwuspadowe lub wielospadowe, symetryczne o kącie nachylenia połaci dachowych od 20° do 45º. Ustala się, iż wystawki, lukarny w dachu nie mogą zajmować więcej niż 30% powierzchni połaci dachowej;

9) pokrycie dachów: dachówka lub blachodachówką w odcieniach matowej - czerwieni naturalnej, brązów, szarości;

10) poziom parteru max. 1,20 m nad istniejącym poziomem terenu przy głównym wejściu do budynku, z dopuszczeniem wykonania terpu o szerokości min. 2,0 m wokół budynku ze skarpami o nachyleniu do 15%;

4. Zasady i warunki podziału nieruchomości:

1) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej - 3500 m^2;

2) maksymalna: nie ustala się.

5. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków, krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej: obowiązują ustalenia §8 niniejszej uchwały.

6. Część terenu znajduje się w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią - obowiązują ustalenia §10 ust. 2 niniejszej uchwały.

7. Część terenu znajduje się w granicach obszaru Natura 2000 - Dolna Wisła PLH220033 - obowiązują ustalenia §10 ust. 3 niniejszej uchwały.

8. Część terenu znajduje się w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Doliny Rzeki Nogat - obowiązują ustalenia §10 ust. 4 niniejszej uchwały.

9. Teren znajduje się w granicach krajobrazu priorytetowego Dolina rzeki Nogatu -obowiązują ustalenia §10 ust. 5 niniejszej uchwały.

10. Szczegółowe warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczeń w ich użytkowaniu w tym zakaz zabudowy: obowiązują ustalenia §11 niniejszej uchwały.

11. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji, obsługi komunikacyjnej i systemu parkowania: obowiązują ustalenia §12 niniejszej uchwały.

12. Zasady dotyczące zaopatrzenia w infrastrukturę techniczną: na zasadach określonych w §13.

13. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenu, użytkowania terenu: ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, za wyjątkiem wykorzystania zgodnego z dotychczasowym użytkowaniem.

§ 19. Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: **2.U.**

1. Powierzchnia terenu: 0,41 ha.

2. Przeznaczenie terenu: teren zabudowy usługowej. W ramach ustalonego przeznaczenia terenu dopuszcza się:

1) usługi handlu;

2) usługi turystyki;

3) usługi gastronomii;

4) usługi sportu i rekreacji.

3. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) funkcja gospodarcza, garażowa lub garażowo-gospodarcza może być realizowana jako wbudowana w bryłę budynku usługowego;

2) linie zabudowy: nieprzekraczalne zgodnie z rysunkiem planu, pozostałe linie zabudowy zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;

3) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki: maksymalnie 20%;

4) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej: 50% powierzchni działki;

5) intensywność zabudowy: minimalna: 0,01 maksymalna: 0,5;

6) wysokość zabudowy: maksymalnie do dwóch kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe, maksymalnie 9,0 m do kalenicy;

7) kształt dachów: dachy dwuspadowe lub wielospadowe, symetryczne o kącie nachylenia połaci dachowych od 25° do 45º. Ustala się, iż wystawki, lukarny w dachu nie mogą zajmować więcej niż 30% powierzchni połaci dachowej;

8) pokrycie dachów: dachówka lub blachodachówka w odcieniach matowej- czerwieni naturalnej, brązów, szarości;

9) poziom parteru max. 1,20 m nad istniejącym poziomem terenu przy głównym wejściu do budynku, z dopuszczeniem wykonania terpu o szerokości min. 2,0 m wokół budynku ze skarpami o nachyleniu do 15%.

4. Zasady i warunki podziału nieruchomości:

1) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej - 1200 m^2;

2) maksymalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej: nie ustala się.

5. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków, krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej: obowiązują ustalenia §8 niniejszej uchwały.

6. Teren znajduje się w granicach krajobrazu priorytetowego Dolina rzeki Nogatu -obowiązują ustalenia §10 ust. 5 niniejszej uchwały.

7. Szczegółowe warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczeń w ich użytkowaniu w tym zakaz zabudowy: obowiązują ustalenia §11 niniejszej uchwały.

8. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji, obsługi komunikacyjnej i systemu parkowania: obowiązują ustalenia §12 niniejszej uchwały.

9. Zasady dotyczące zaopatrzenia w infrastrukturę techniczną: na zasadach określonych w §13.

10. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenu, użytkowania terenu: ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, za wyjątkiem wykorzystania zgodnego z dotychczasowym użytkowaniem.

§ 20. Ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem: **3.U, 5.U, 6.U.**

1. Powierzchnia terenów: 7,24 ha.

2. Przeznaczenie terenu: teren zabudowy usługowej. W ramach ustalonego przeznaczenia terenu dopuszcza się:

1) usługi handlu;

2) usługi rzemieślnicze;

3) usługi turystyki, w tym usługi hotelarskie;

4) usługi gastronomii;

5) usługi zdrowia (w tym gabinety lekarskie, rehabilitacji, gabinety medycyny estetycznej i inne podobne);

6) usługi sportu i rekreacji;

7) usługi kultury i rozrywki;

8) usługi biurowe.

3. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) linie zabudowy: nieprzekraczalne zgodnie z rysunkiem planu, pozostałe linie zabudowy zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;

2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki: maksymalnie 20%;

3) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej: 50% powierzchni działki;

4) intensywność zabudowy: minimalna: 0,01 maksymalna: 0,5;

5) wysokość zabudowy: maksymalnie dwukondygnacyjna w tym poddasze użytkowe, maksymalnie 9,0 m do kalenicy;

6) kształt dachów: dachy dwuspadowe lub wielospadowe, symetryczne o kącie nachylenia połaci dachowych od 30° do 45º. Ustala się, iż wystawki, lukarny w dachu nie mogą zajmować więcej niż 30% powierzchni połaci dachowej;

7) pokrycie dachów: dachówka lub blachodachówka w odcieniach matowej- czerwieni naturalnej, brązów, szarości;

8) poziom parteru max. 1,20 m nad istniejącym poziomem terenu przy głównym wejściu do budynku, z dopuszczeniem wykonania terpu o szerokości min. 2,0 m wokół budynku ze skarpami o nachyleniu do 15%.

4. Zasady i warunki podziału nieruchomości:

1) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej - 1200 m^2;

2) maksymalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej: nie ustala się;

3) ustalenia pkt 1 nie dotyczą podziałów na cele powiększenia sąsiedniej działki budowlanej lub regulacji granic;

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

5. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków, krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej: obowiązują ustalenia §8 niniejszej uchwały.

6. Tereny 3.U, 5.U, 6.U znajdują się w granicach krajobrazu priorytetowego Dolina rzeki Nogatu - obowiązują ustalenia §10 ust. 5 niniejszej uchwały.

7. Szczegółowe warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczeń w ich użytkowaniu w tym zakaz zabudowy: obowiązują ustalenia §11 niniejszej uchwały.

8. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji, obsługi komunikacyjnej i systemu parkowania: obowiązują ustalenia §12 niniejszej uchwały.

9. Zasady dotyczące zaopatrzenia w infrastrukturę techniczną: na zasadach określonych w §13.

10. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenu, użytkowania terenu: ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, za wyjątkiem wykorzystania zgodnego z dotychczasowym użytkowaniem.

§ 21. Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: **4.U.**

1. Powierzchnia terenu: 0,10 ha.

2. Przeznaczenie terenu: teren zabudowy usługowej - przystań niewielkich jednostek pływających. W ramach ustalonego przeznaczenia terenu dopuszcza się: obiekty, urządzenia i zagospodarowanie związane z przybijaniem, cumowaniem i postojem niewielkich jednostek pływających, w tym: umocnienie nadbrzeża, obiekty małej architektury porządkowej, oświetlenie terenu, dojścia i dojazdy, parking dla obsługi ruchu turystycznego, obiekty służące obsłudze przystani (sanitariaty, biuro obsługi przystani, magazyn na sprzęt).

3. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) linie zabudowy: nieprzekraczalne zgodnie z rysunkiem planu, pozostałe linie zabudowy zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;

2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki: maksymalnie 30%;

3) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej: 40% powierzchni działki;

4) intensywność zabudowy: minimalna: 0,01 maksymalna: 0,3;

5) maksymalna powierzchnia rzutu budynku – 150,0 m^2;

6) wysokość zabudowy: jedna kondygnacja, maksymalnie 6,0 m;

7) kształt dachów: dachy dwuspadowe lub wielospadowe, symetryczne o kącie nachylenia połaci dachowych od 25° do 45º;

8) pokrycie dachów: dachówka lub blachodachówka w odcieniach matowej- czerwieni naturalnej, brązów, szarości;

4. Zasady i warunki podziału nieruchomości: utrzymuje się istniejące podziały nieruchomości.

5. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków, krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej: obowiązują ustalenia §8 niniejszej uchwały.

6. Część terenu znajduje się w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią - obowiązują ustalenia §10 ust. 2 niniejszej uchwały.

7. Teren znajduje się w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Doliny Rzeki Nogat - obowiązują ustalenia §10 ust. 4 niniejszej uchwały.

8. Teren znajduje się w granicach krajobrazu priorytetowego Dolina rzeki Nogatu -obowiązują ustalenia §10 ust. 5 niniejszej uchwały.

9. Szczegółowe warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczeń w ich użytkowaniu w tym zakaz zabudowy: obowiązują ustalenia §11 niniejszej uchwały.

10. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji, obsługi komunikacyjnej i systemu parkowania: obowiązują ustalenia §12 niniejszej uchwały.

11. Zasady dotyczące zaopatrzenia w infrastrukturę techniczną: na zasadach określonych w §13.

12. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenu, użytkowania terenu: ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, za wyjątkiem wykorzystania zgodnego z dotychczasowym użytkowaniem.

§ 22. Ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem: **7.U, 8.U.**

1. Powierzchnia terenów: 1,32 ha.

2. Przeznaczenie terenu: teren zabudowy usługowej. W ramach ustalonego przeznaczenia terenu dopuszcza się: usługi turystyki - budynki zakwaterowania turystycznego (tzw. domki letniskowe);

3. Wyklucza się lokalizację domków typu holenderskiego, angielskiego, barakowozów i innych obiektów o tożsamej funkcji i formie w tym zabudowy typu hotelowego;

4. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) linie zabudowy: nieprzekraczalne zgodnie z rysunkiem planu, pozostałe linie zabudowy zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;

2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki: maksymalnie 20%;

3) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej: 60% powierzchni działki;

4) intensywność zabudowy: minimalna: 0,01 maksymalna: 0,4;

5) wysokość zabudowy: maksymalnie dwukondygnacyjna w tym poddasze użytkowe, maksymalnie 8,5 m do kalenicy;

6) kształt dachów: dachy dwuspadowe lub wielospadowe, symetryczne o kącie nachylenia połaci dachowych od 35° do 45º. Ustala się, iż wystawki, lukarny w dachu nie mogą zajmować więcej niż 30% powierzchni połaci dachowej;

7) pokrycie dachów: dachówka lub blachodachówka w odcieniach matowej- czerwieni naturalnej, brązów, szarości;

8) poziom parteru max. 0,6 m nad istniejącym poziomem terenu przy głównym wejściu do budynku.

5. Zasady i warunki podziału nieruchomości:

5) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej - 1000 m^2;

6) maksymalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej: nie ustala się;

7) ustalenia pkt 1 nie dotyczą podziałów na cele powiększenia sąsiedniej działki budowlanej lub regulacji granic;

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

6. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków, krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej: obowiązują ustalenia §8 niniejszej uchwały.

7. Część terenu 8.U znajduje się w granicy strefy ochronnej 50 m od granic cmentarza - obowiązują ustalenia §10 ust. 6 niniejszej uchwały.

8. Tereny 7.U, 8.U znajdują się w granicach krajobrazu priorytetowego Dolina rzeki Nogatu -obowiązują ustalenia §10 ust. 5 niniejszej uchwały.

9. Szczegółowe warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczeń w ich użytkowaniu w tym zakaz zabudowy: obowiązują ustalenia §11 niniejszej uchwały.

10. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji, obsługi komunikacyjnej i systemu parkowania: obowiązują ustalenia §12 niniejszej uchwały.

11. Zasady dotyczące zaopatrzenia w infrastrukturę techniczną: na zasadach określonych w §13.

12. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenu, użytkowania terenu: ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, za wyjątkiem wykorzystania zgodnego z dotychczasowym użytkowaniem.

§ 23. Ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem: **1.ZP, 2.ZP.**

1. Powierzchnia terenów: 3,96 ha.

2. Przeznaczenie terenu: teren zieleni urządzonej.

3. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) ustala się zakaz lokalizacji zabudowy kubaturowej;

2) dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury takich jak: ławki, place zabaw, oświetlenie, itp.;

3) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej: 90% powierzchni terenu;

4. Zasady i warunki podziału nieruchomości: dopuszcza się wydzielenie terenu wzdłuż linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania.

5. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków, krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej: obowiązują ustalenia §8 niniejszej uchwały.

6. Część terenu 1.ZP znajduje się w granicach obszaru Natura 2000 - Dolna Wisła PLH220033 - obowiązują ustalenia §10 ust. 3 niniejszej uchwały.

7. Część terenu 1.ZP znajduje się w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Doliny Rzeki Nogat - obowiązują ustalenia §10 ust. 4 niniejszej uchwały.

8. Tereny 1.ZP, 2.ZP znajdują się w granicach krajobrazu priorytetowego Dolina rzeki Nogatu - obowiązują ustalenia §10 ust. 5 niniejszej uchwały.

9. Szczegółowe warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczeń w ich użytkowaniu w tym zakaz zabudowy: obowiązują ustalenia §11 niniejszej uchwały.

10. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji, obsługi komunikacyjnej i systemu parkowania: obowiązują ustalenia §12 niniejszej uchwały.

11. Zasady dotyczące zaopatrzenia w infrastrukturę techniczną: na zasadach określonych w §13.

12. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenu, użytkowania terenu: ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, za wyjątkiem wykorzystania zgodnego z dotychczasowym użytkowaniem.

§ 24. Ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem: **1.ZR, 2.ZR, 3.ZR, 4.ZR.**

1. Powierzchnia terenów: 2,43 ha.

2. Przeznaczenie terenu: teren zieleni nieurządzonej.

3. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) zabrania się lokalizacji zabudowy za wyjątkiem zabudowy związanej z ochroną przeciwpowodziową;

2) lokalizacja obiektów i urządzeń przeciwpowodziowych na zasadach określonych przepisami odrębnymi;

4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków, krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej: obowiązują ustalenia §8 niniejszej uchwały.

5. Część terenów 1.ZR, 2.ZR, 3.ZR, 4.ZR znajduje się w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią - obowiązują ustalenia §10 ust. 2 niniejszej uchwały.

6. Tereny 1.ZR, 2.ZR znajdują się w granicach obszaru Natura 2000 - Dolna Wisła PLH220033 - obowiązują ustalenia §10 ust. 3 niniejszej uchwały.

7. Tereny 1.ZR, 3.ZR oraz część terenów 2.ZR, 4.ZR znajdują się w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Doliny Rzeki Nogat - obowiązują ustalenia §10 ust. 4 niniejszej uchwały.

8. Tereny 1.ZR, 2.ZR, 3.ZR, 4.ZR znajdują się w granicach krajobrazu priorytetowego Dolina rzeki Nogatu -obowiązują ustalenia §10 ust. 5 niniejszej uchwały.

9. Szczegółowe warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczeń w ich użytkowaniu w tym zakaz zabudowy: obowiązują ustalenia §11 niniejszej uchwały.

10. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenu, użytkowania terenu: ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, za wyjątkiem wykorzystania zgodnego z dotychczasowym użytkowaniem.

§ 25. Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: **1.KDL.**

1. Powierzchnia terenu: 0,87 ha;

2. Przeznaczenie terenu: teren dróg publicznych klasy drogi lokalnej;

3. Zasady zagospodarowania terenu:

1) szerokość w liniach rozgraniczających pasa drogowego: zgodnie z rysunkiem planu;

2) wyposażenie minimalne: chodniki, oświetlenie.

3) dopuszcza się wyznaczanie szlaków pieszych i rowerowych oraz tras turystyki pieszej i rowerowej.

4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków, krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej: obowiązują ustalenia §8 niniejszej uchwały.

5. Teren znajduje się w granicach krajobrazu priorytetowego Dolina rzeki Nogatu -obowiązują ustalenia §10 ust. 5 niniejszej uchwały.

6. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenu, użytkowania terenu: ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, za wyjątkiem wykorzystania zgodnego z dotychczasowym użytkowaniem.

§ 26. Ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem: **1.KDW, 2.KDW, 3.KDW, 4.KDW, 5.KDW.**

1. Powierzchnia**:** 2,34 ha.

2. Przeznaczenie terenu: teren dróg wewnętrznych;

3. Zasady zagospodarowania terenu:

1) szerokość w liniach rozgraniczających:

a) dla terenu oznaczonego symbolem 1. KDW: zmienna od 10 m do 26,0 m, zgodnie z rysunkiem planu,

b) dla terenu oznaczonego symbolem 2. KDW: zmienna od 10 m do 33,0 m, zgodnie z rysunkiem planu,

c) dla terenu oznaczonego symbolem 3.KDW: 10,0 m, zgodnie z rysunkiem planu,

d) dla terenu oznaczonego symbolem 4. KDW: 8,0 m, zgodnie z rysunkiem planu,

e) dla terenu oznaczonego symbolem 5. KDW: od 9,0 m do 12,0 m, zgodnie z rysunkiem planu.

2) dopuszcza się wyznaczanie szlaków pieszych i rowerowych oraz tras turystyki pieszej i rowerowej;

3) dla terenu 5.KDW utrzymuje się istniejący przebieg rowu melioracyjnego oznaczonego na rysunku planu.

4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków, krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej: obowiązują ustalenia §8 niniejszej uchwały.

5. Tereny 1.KDW, 2.KDW, 3.KDW, 4.KDW, 5.KDW znajdują się w granicach krajobrazu priorytetowego Dolina rzeki Nogatu - obowiązują ustalenia §10 ust. 5 niniejszej uchwały.

6. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenu, użytkowania terenu: ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, za wyjątkiem wykorzystania zgodnego z dotychczasowym użytkowaniem.

§ 27. Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: **1.KDpj.**

1. Powierzchnia ternu**:** 0,99 ha.

2. Przeznaczenie terenu: teren ciągu pieszo-jezdnego.

3. Zasady zagospodarowania terenu:

1) szerokość w liniach rozgraniczających: zmienna od 8 m do 28,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;

2) dopuszcza się realizację części pieszej i jezdnej w jednym poziomie bez rozróżnienia między częścią pieszą i jezdną.

3) ustala się stosowanie nawierzchni przepuszczalnych lub/i półprzepuszczalnych do utwardzenia nawierzchni.

4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków, krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej: obowiązują ustalenia §8 niniejszej uchwały.

5. Część terenu znajduje się w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią - obowiązują ustalenia §10 ust. 2 niniejszej uchwały.

6. Część terenu znajduje się w granicach obszaru Natura 2000 - Dolna Wisła PLH220033 - obowiązują ustalenia §10 ust. 3 niniejszej uchwały.

7. Część terenu znajduje się w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Doliny Rzeki Nogat - obowiązują ustalenia §10 ust. 4 niniejszej uchwały.

8. Teren znajduje się w granicach krajobrazu priorytetowego Dolina rzeki Nogatu -obowiązują ustalenia §10 ust. 5 niniejszej uchwały.

9. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenu, użytkowania terenu: ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, za wyjątkiem wykorzystania zgodnego z dotychczasowym użytkowaniem.

Rozdział 4.
Przepisy Końcowe

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

2. W granicach objętych ustaleniami niniejszego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, tracą ważność ustalenia uchwały Nr XXI/124/2000 Rady Gminy Malbork z dnia 30 grudnia 2000 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zespołu usługowo-turystycznego w gminie Malbork, obręb Nowa Wieś, miejscowość Wielbark.

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

4.

Przewodniczący Rady Gminy
Malbork

Michał Błachut

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA ZABUDOWY MIESZKALNO - USŁUGOWEJ W GMINIE MALBORK W OBRĘBIE NOWA WIEŚ

Załącznik nr 1 do uchwały Rady Gminy Malbork NR XXIII/179/2026 z dnia 27 sierpnia 2026 r.



OZNACZENIA:

- Granica obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego
- Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- Nieprzekraczalna linia zabudowy
- Wymiary w metrach
- Strefa zieleni towarzyszącej terenom inwestycyjnym

Przeznaczenia terenów

- MN – Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- U – Teren zabudowy usługowej
- ZP – Teren zieleni urządzonej
- ZR – Teren zieleni nieurządzonej
- KP – Teren parkingu
- KDL – Teren drogi publicznej klasy drogi lokalnej
- KDW – Teren drogi wewnętrznej
- KDpj – Teren ciągu pieszo-jezdnego

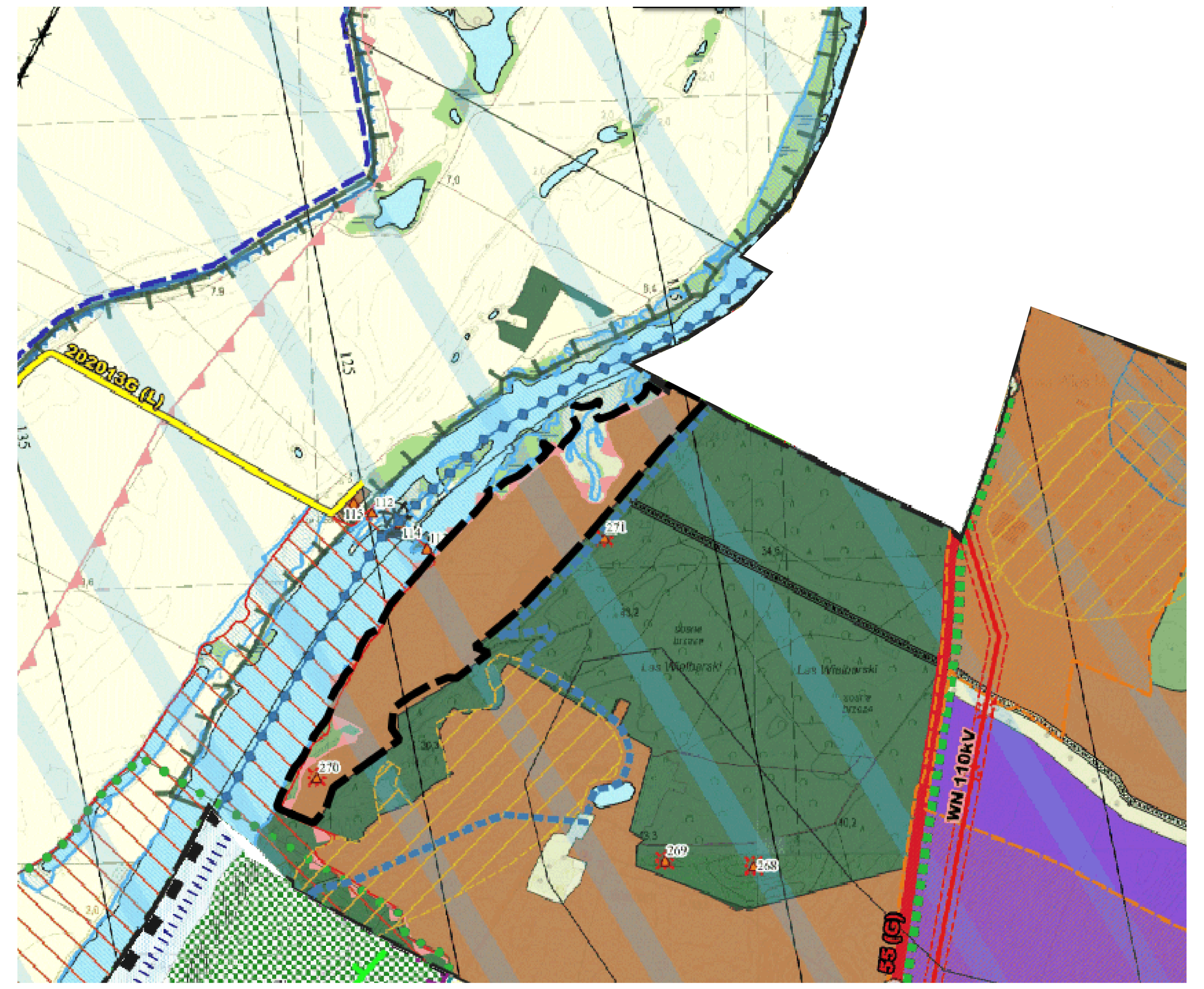
Oznaczenia informacyjne bądź wynikające z przepsów odrębnych

- Granica gminy Malbork
- Krajobraz priorytetowy Dolina rzeki Nogatu 22-313.54-11 (cały obszar planu)
- Granica obszaru Natura 2000 - Dolna Wisła (PLH220033)
- Granica Obszaru Chronionego Krajobrazu Dolina Rzeki Nogat
- Strefa ochronna 50 m od granic cmentarza
- Obszar szczególnego zagrożenia powodzią od strony rzeki, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1% (raz na 100 lat)
- Obszar szczególnego zagrożenia powodzią od strony rzeki, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi 10% (raz na 10 lat)
- Istniejące urządzenia wodne melioracji szczegółowych (rowy melioracyjne)
- Strefa dalekiego zasięgu ochrony przedpola ekspozycyjnego zespołu zamkowego w Malborku - strefa B (cały obszar planu)

Licencja nr 6642.590.2023_2209_P

Lp.	Nazwa materiału państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego	Identyfikator materiału państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego	Data wykonania kopii	Określenie obszaru/obiektu, do którego odnosi się licencja1)
1	Mapa zasadnicza w postaci wektorowej w skalach 1:1 000	PL.PZGiK.7703	26.10.2023	działki: [Nowa Wieś] 1/164 ark.5, 1/165 ark.5, 1/228 ark.5, 1/229 ark.5, 1/23 ark.5, 1/27 ark.5, 15 ark.5, 1/51 ark.5, 1/52 ark.5, 1/65 ark.5, 1/66 ark.5, 1/7 ark.5, 1/9 ark.5, 270/1 ark.4, 272/3 ark.5

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



GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO MIEJSCOWYM PLANEM ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

KIERUNKI ZMIAN W PRZEZNACZENIU TERENÓW

- MN/RM/U - TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ, ZAGRODOWEJ I USŁUGOWEJ
- ZP - TERENY ZIELENI URZĄDZONEJ
- ZR - TERENY PODMOKŁE Z SZUWARAMI I ZAROŚLAMI
- LZ- TERENY UŻYTKÓW ZIELONYCH, ZADRZEWIEŃ I ZAKRZEWIEŃ
- ZC - TERENY CZYNNYCH CMENTARZY
- WS - TERENY WÓD POWIERZCHNIOWYCH ŚRÓDLĄDOWYCH
- R - TERENY GRUNTÓW ROLNYCH

OCHRONA ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO

- NATURA 2000 SPECJALNE OBSZARY OCHRONY
- POMNIKI PRZYRODY
- OBSZAR CHRONIONEGO KRAJOBRAZU RZEKI NOGAT
- KORYTARZ EKOLOGICZNY "DOLINY NOGATU" RANGI REGIONALNEJ
- KORYTARZ EKOLOGICZNY RANGI LOKALNEJ
- PROJEKTOWANY UŻYTEK EKOLOGICZNY
- OBSZAR WCHODZĄCY W SKŁAD PROPONOWANEGO DO UTWORZENIA PARKU KRAJOBRAZOWEGO DOLINY WISŁY

DZIEDZICTWO KULTUROWE

- OBIEKTY UJĘTE W GMINNEJ EWIDENCJI ZABYTKOW
- STREFA OCHRONY PRZEDPOLA EKSPOZYCYJNEGO ZESPOŁU ZAMKOWEGO W MABORKU (STREFA A)
- STREFA OCHRONY WARTOŚCI EKSPOZYCYJNYCH ODLEGŁEGO KRAJOBRAZU WOKÓŁ ZESPOŁU ZAMKOWEGO W MABORKU (STREFA B)

KIERUNKI ROZWOJU KOMUNIKACJI

- MIĘDZYREGIONALNA TRASA ROWEROWA (TRASA ZAMKÓW PÓŁNOCNEJ POLSKI)
- MIĘDZYNARODOWA DROGA WODNA E70

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA ZABUDOWY MIESZKALNO - USŁUGOWEJ W GMINIE MALBORK W OBRĘBIE NOWA WIEŚ	
Opracował:	**Wójt Gminy Malbork**
Sporządził:	ARTPLAN **Pracownia Urbanistyczno-Projektowa ARTPLAN Artur Kozłowski**
Zespół autorski:	mgr Artur Kozłowski - główny projektant Uprawniony projektant w planowaniu przestrzennym zgodnie z art. 5 pkt 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r., o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2024 r., poz. 1130 ze zm.). mgr inż. Anna Jamróz - projektant mgr inż. Agata Grabowska - środowisko przyrodnicze

Załącznik nr 2 do uchwały nr XXIII/179/2026

Rady Gminy Malbork

z dnia 27 sierpnia 2026 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag zgłoszonych do projektu planu

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r. poz. 538, 781, 912) Rada Gminy Malbork rozstrzyga, co następuje:

§ 1. Do wyłożonego dwukrotnie do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla zabudowy mieszkalno-usługowej w gminie Malbork w obrębie Nowa Wieś uwag nie złożono.

Załącznik nr 3 do uchwały nr XXIII/179/2026

Rady Gminy Malbork

z dnia 27 sierpnia 2026 r.

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

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r. poz. 538, 781, 912), po zapoznaniu się z projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla zabudowy mieszkalno-usługowej w gminie Malbork w obrębie Nowa Wieś, Rada Gminy Malbork rozstrzyga, co następuje:

§ 1. 1. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, stanowiące zadania własne gminy, zapisane w niniejszym planie obejmują: budowę dróg, wodociągi i zaopatrzenie w wodę, kanalizację, usuwanie i oczyszczanie ścieków komunalnych, utrzymanie czystości i porządku oraz urządzeń sanitarnych, zaopatrzenie w energię elektryczną i cieplną oraz gaz.

2. Realizacja ww. inwestycji przebiegać będzie zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.

3. Sposób realizacji ww. inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy określają uchwalane przez Radę Gminy Malbork, strategie, plany i programy w tym m.in. wieloletnie plany rozwoju i modernizacji urządzeń wodociągowych i kanalizacyjnych, wieloletnie programy inwestycyjne i inne.

§ 2. Zadania w zakresie ww. inwestycji finansowane będą w całości lub w części z budżetu gminy oraz ze źródeł zewnętrznych (takich jak m.in. środki własne przedsiębiorstw wodociągowo-kanalizacyjnych, środki strukturalne, fundusze unijne i poza unijne, kredyty i pożyczki oraz inne), w oparciu o obowiązujące przepisy i zawarte umowy.

Załącznik nr 4 do uchwały nr XXIII/179/2026

Rady Gminy Malbork

z dnia 27 sierpnia 2026 r.

Zalacznik4.gml

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

Uzasadnienie

dotyczy rozwiązań przyjętych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla zabudowy mieszkalno-usługowej w gminie Malbork w obrębie Nowa Wieś

1. Wstęp

Procedura sporządzenia niniejszego planu prowadzona była na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym oraz art. 20 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. W celu ustalenia przeznaczenia terenów oraz określenia sposobów zagospodarowania i zabudowy Rada Gminy Malbork podjęła uchwałę nr XXXVI/307/2018 z dnia 19 września 2018 r., w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla zabudowy mieszkalno-usługowej w gminie Malbork w obrębie Nowa Wieś.

Zakres sporządzanego miejscowego planu odpowiada problematyce wyszczególnionej w art. 15 ust. 2 i 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Treść merytoryczna uwzględnia wymogi obowiązujących przepisów, zamierzenia inwestycyjne względem terenu objętego planem, ale również wnioski składane w toku prowadzonej procedury planistycznej.

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

W granicach opracowania planu obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego przyjęty uchwałą Nr XXI/124/2000 Rady Gminy Malbork z dnia 30 grudnia 2000 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zespołu usługowo-turystycznego w gminie Malbork, obręb Nowa Wieś, miejscowość Wielbark, w którym teren opracowania jest przeznaczony jako tereny zieleni, tereny łąk piknikowych, tereny parku na skarpie, tereny kawiarni i barów, tereny przystani oraz komunikacji.

Projekt planu wraz z niezbędnymi dokumentami planistycznymi tj. prognozą oddziaływania na środowisko został opracowany zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, w tym: przepisami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, 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 oraz Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Przystąpienie do sporządzania miejscowego planu sporządzonego dla wyznaczonego obszaru umożliwi zgodnie z wnioskami właściciel terenów prawne przygotowanie terenów inwestycyjnych, uwzględniając politykę przestrzenną na terenie gminy Malbork określoną w dokumencie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Malbork przyjętego uchwałą nr XX/173/2021 Rady Gminy Malbork z dnia 24 marca 2021 r.

Zgodnie z polityką przestrzenna przyjętą w studium przedmiotowy teren planu położony jest w jednostkach bilansowych:

-M/MR/U - tereny zabudowy mieszkaniowej, zagrodowej oraz usługowej;

-Tereny podmokłe z szuwarami i zaroślami,

-Tereny użytków zielonych, zadrzewień i zakrzewień.

-Tereny zieleni urządzonej.

Rozwiązania w planie nie naruszają ustaleń ww. studium. Plan miejscowy precyzuje i uszczegóławia kierunki rozwoju struktury przestrzennej wynikające ze studium, uwzględnia zalecane wskaźniki, zasady obsługi komunikacyjnej, infrastrukturalnej oraz ochrony walorów kulturowych, środowiskowych i krajobrazowych.

2. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

2.1 Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury.

W projekcie planu wskazano głównie tereny przeznaczone pod zabudowę usługową, zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, tereny zieleni urządzonej oraz tereny zieleni nieurządzonej.

Zasady ustalenia ochrony i kształtowania ładu przestrzennego to kluczowe elementy planu, w

związku z czym regulacje w tym zakresie, określono w §6 oraz w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów w §15-27, gdzie znajdują się ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, zapewniające spełnienie wymogów ładu przestrzennego, urbanistyki i architektury.

2.2 Walory architektoniczne i krajobrazowe.

W planie uwzględniono regulacje ochrony krajobrazu wynikającego z audytu krajobrazowego Województwa Pomorskiego.

Obszar objęty opracowaniem planu znajduje się w granicach krajobrazu priorytetowego 22-313.54-11 „Dolina rzeki Nogatu" o którym mowa w audycie krajobrazowym przyjętym uchwałą Nr 190/XVII/2 Sejmiku Województwa Pomorskiego z dnia 28 lipca 2025 r. w sprawie uchwalenia Audytu krajobrazowego województwa pomorskiego.

Zgodnie z art. 15 ust. 2 pkt 7 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w planie miejscowym określa się obowiązkowo granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa.

Część graficzna projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zawiera granice krajobrazu priorytetowego określonego w audycie krajobrazowym województwa pomorskiego. Obszar opracowania planu znajduje się w obszarze krajobrazu obejmującym dno doliny rzeki Nogat, w bezpośrednim sąsiedztwie śluzy Szonowo. Poprzez zapisy zawarte w ustaleniach ogólnych planu (w zakresie ładu przestrzennego, ochrony przyrody, ochrony środowiska i krajobrazu) i szczegółowych (w kartach terenu), należy stwierdzić, że treść planu nie stoi w sprzeczności z rekomendacjami zawartymi w karcie krajobrazu.

Plan stwarza warunki prawne dla porządkowania, estetyzacji i wzbogacenia przestrzeni pod względem krajobrazowym. Zmiany krajobrazowe związane z realizacją nowych obiektów budowlanych czy terenów zielonych zależne będą od standardów i form architektonicznych zabudowy, jakości jej wykonania oraz charakteru urządzonej zieleni towarzyszącej.

Kwestie zasad i warunków sytuowania obiektów małej architektury, tablic i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń, ich gabarytów, standardów jakościowych oraz rodzajów materiałów budowlanych, z jakich mogą być wykonane będą mogły być regulowane przepisami odpowiedniej uchwały Rady Gminy Malbork, podjętej na podstawie tzw. ustawy krajobrazowej.

2.3 Wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych.

Plan miejscowy w §7 zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, natomiast w ustaleniach szczegółowych znajdują się ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, w tym odnoszące się do terenów zielonych. Teren wskazany do opracowania nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze oraz gruntów leśnych na cele nieleśne.

Ponadto wymagania w zakresie gospodarowania wodami zostały zawarte w §13 planu. W granicach planu występują obszary objęte ochroną w rozumieniu przepisów ustawy o ochronie przyrody – granice obszarów i lokalizacje obiektów pokazano na załączniku graficznym - rysunku planu.

2.4 Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

Zapisy planu w §8 zawierają ustalenia w zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

2.5 Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych.

W granicach opracowania nie występują tereny zarejestrowanych osuwisk ani predysponowane do występowania ruchów masowych ziemi, są to obszary poza głównymi zbiornikami wód podziemnych. Nie

występują w granicach planu udokumentowane złoża surowców mineralnych. Natomiast w granicach opracowania planu część terenu znajduje się w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią. Wymagania wynikające z ograniczeń w zagospodarowaniu terenu zawarto w §10.

Wymagania osób niepełnosprawnych uwzględniono m.in. poprzez ustalenia dotyczące wymaganych miejsc parkingowych wyposażonych w karty parkingowe w §12 w zasadach ich kształtowania w tym zakaz tworzenia barier przestrzennych utrudniających swobodne poruszanie się osób (w tym osób niepełnosprawnych), w przestrzeniach publicznych.

2.6 Walory ekonomiczne przestrzeni.

Plan miejscowy został opracowany zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wraz z przepisami wykonawczymi, dlatego jego treść nie odnosi się bezpośrednio do walorów ekonomicznych terenu, dla którego jest sporządzany. Walory ekonomiczne przestrzeni zostały uwzględnione w zasadach kształtowania zabudowy oraz wskaźnikach zagospodarowania terenu, które mają na uwadze optymalne wykorzystanie walorów ekonomicznych przestrzeni. Celem planu jest umożliwienie racjonalnego i efektywnego wykorzystanie walorów ekonomicznych terenów, dzięki umożliwieniu procesów inwestycyjnych zgodnie z polityką przestrzenną gminy, wraz z dostępem do odpowiedniej sieci infrastruktury technicznej.

2.7 Prawo własności.

Plan realizuje prawo do zabudowy terenów objętych planem w zgodzie z interesem publicznym oraz obowiązującymi przepisami prawa. Ustalenia planu oraz sposób wyznaczenia terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi określono mając na uwadze poszanowanie prawa własności w maksymalnie możliwy sposób. W strukturze własności gruntów występują tereny należące do osób prywatnych oraz droga gminna będącą drogą klasy lokalnej. Plan nie ogranicza prawa własności.

2.8 Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa.

Projekt planu nie koliduje z potrzebami obronności i bezpieczeństwa państwa, nie występują tereny zamknięte, tym samym nie występują ograniczenia w zabudowie wynikających z przepisów odrębnych. Projekt planu został uzgodniony przez właściwe organy wojskowe, ochrony granic i bezpieczeństwa państwa.

2.9 Potrzeby interesu publicznego.

Potrzeby interesu publicznego zostały w planie uwzględnione przede wszystkim w postaci przyjęcia ustaleń, które gwarantują utrzymanie i rozwój sieci infrastruktury technicznej.

W obszarze planu występują obszary przestrzeni publicznej określone jako tereny o funkcji publicznej, ogólnodostępnej: teren drogi publicznej oznaczonej symbolem KDL.

2.10 Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych.

Projekt planu miejscowego w §13 zawiera ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej. Plan nie ogranicza możliwości realizacji infrastruktury sieci szerokopasmowej.

2.11 Udział społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej.

Zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych. Wójt gminy Malbork zapewnił jawność i przejrzystość na każdym etapie procedury planistycznej dotyczącej przedmiotowego planu miejscowego. W szczególności dotyczy to etapów związanych z udziałem społeczeństwa: składania wniosków, dyskusji publicznej oraz możliwość składania uwag. W trakcie opracowania projektu planu przeprowadzono, określoną w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym procedurę formalno-prawną z uwzględnieniem ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko, w zakresie zawartym w art. 39, art. 40, art. 42, art. 53, art. 54 i art. 55 ww. ustawy.

Wójt gminy Malbork ogłosił o przystąpieniu do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w lokalnej prasie, na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy oraz na stronie internetowej Urzędu Gminy Malbork , wyznaczając termin składania wniosków do projektu planu.

W wyznaczonym terminie nie wpłynęły wnioski od osób fizycznych.

Projekt planu miejscowego został wyłożony do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko dwukrotnie:

·**w dniach od 23.09.2019 r. do 23.10.2019 r.** – wyłożony był do publicznego wglądu.

W trakcie wyłożenia projektu miejscowego planu, w dniu w dniu 27.09.2019 r. odbyła się publiczna dyskusja nad rozwiązaniami przyjętymi w planie;

·**w dniach w dniach od 11.07.2026 r. do 01.07.2026 r.** po uprzednim ogłoszeniu i obwieszczeniu o ww. wyłożeniu.

W trakcie wyłożenia projektu miejscowego planu, w dniu 17.06.2026 r. . odbyła się publiczna dyskusja nad rozwiązaniami przyjętymi w planie.

W wyznaczonym terminie do przedstawionego projektu planu miejscowego wpłynęły / nie wpłynęły żadne uwagi.

2.12 Zapewnienie odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności.

Projekt planu miejscowego w §13 zawiera ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej, w tym systemów zaopatrzenia w wodę.

3. Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust.1, wraz z datą uchwały rady gminy, o której mowa w art.32 ust.2.

Opracowanie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla zabudowy mieszkalno- usługowej w gminie Malbork w obrębie Nowa Wieś było zgodne z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, przyjętej przez Radę Gminy Malbork uchwałą nr XXVIII/237/2017 z dnia 3 listopada 2017 r., w sprawie przyjęcia analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Malbork w okresie 2014-2017, dla projektu aktu prawa miejscowego w 2019.

Po ponowieniu procedury opiniująco-uzgadniającej jest zgodne z uchwała nr XXXVI/297/2022 Rady Gminy Malbork z dnia 4 listopada 2022 r. w sprawie oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego gminy Malbork.

Po zapoznaniu się z wynikami „Analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Malbork" stwierdza się zgodność niniejszej uchwały z ww. dokumentem.

4. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.

Realizacja inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, przebiegać będzie zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa. Sposób realizacji ww. inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy określają uchwalane przez Radę Gminy Malbork, strategie, plany i programy w tym m.in. wieloletnie plany rozwoju i modernizacji urządzeń wodociągowych i kanalizacyjnych, wieloletnie programy inwestycyjne i inne.

Zadania w zakresie ww. inwestycji finansowane będą w całości lub w części z budżetu gminy oraz ze źródeł zewnętrznych (takich jak m.in. środki własne przedsiębiorstw wodociągowo-kanalizacyjnych, środki strukturalne, fundusze unijne i poza unijne, kredyty i pożyczki oraz inne), w oparciu o obowiązujące przepisy i zawarte umowy.

Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy, został przeanalizowany w opracowanej prognozie skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla zabudowy mieszkalno- usługowej w gminie Malbork w obrębie Nowa Wieś.

5. Przebieg dotychczasowej procedury planistycznej.

Projekt planu został poddany procedurze planistycznej zgodnie z przepisami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz procedurze strategicznej oceny oddziaływania na środowisko. Wójt Gminy Malbork w ramach obowiązującej procedury planistycznej dokonał następujących czynności:

W trakcie opracowania projektu planu przeprowadzono, określoną w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym procedurę formalno-prawną z uwzględnieniem ustawy z dnia

3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko.

Projekt miejscowego planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko po uzyskaniu w dniu 15 marca 2019 r. pozytywnej opinii Gminnej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej został udostępniony do opiniowania i uzgodnień właściwym organom i instytucjom,

·w dniach od 23.09.2019 r. do 23.10.2019 r. – został wyłożony był do publicznego wglądu.

W trakcie wyłożenia projektu miejscowego planu, w dniu w dniu 27.09.2019 r. odbyła się publiczna dyskusja nad rozwiązaniami przyjętymi w planie.

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

W związku z ponowieniem procedury opiniowania i uzgodnień projekt miejscowego planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko ponownie został udostępniony do opiniowania i uzgodnień właściwym organom i instytucjom,

·w dniach od 11.06.2026 r. do 01.07.2026 r. – wyłożony był do publicznego wglądu.

W trakcie wyłożenia projektu miejscowego planu, w dniu 17.06.2026 r. odbyła się publiczna dyskusja nad rozwiązaniami przyjętymi w planie.

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

Procedura sporządzania miejscowego planu została przeprowadzona z uwzględnieniem strategicznej oceny oddziaływania na środowisko w zakresie zawartym w art. 39, art. 40, art. 42, art. 53, art. 54 i art. 55 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko.

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

Wobec wyczerpania procedury sporządzenia projektu planu określonej w art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym przedkłada się Radzie Gminy Malbork projekt planu, wraz z ustawowo określonymi załącznikami – do uchwalenia.