2019

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

Etap wyłożenia do publicznego wglądu

Sporządził:
Wójt Gminy Malbork

Opracowanie w składzie:
Główny projektant: mgr Artur Kozłowski
Współpraca: mgr Elżbieta Sokalska-Kozłowska

UCHWAŁA NR ……
RADY GMINY MALBORK
z dnia ……

w sprawie 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 2019 r., poz. 506), oraz art. 20 ust. 1 i art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r. poz. 1945, z 2019 r. poz. 60, 235 i 730) w związku z uchwałą 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, po stwierdzeniu, że przedmiotowy plan nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Malbork przyjętego uchwałą Rady Gminy Malbork Nr XI/60/99 z dnia 17 grudnia 1999 r. z późn. zm., Rada Gminy Malbork uchwala, co następuje:

Rozdział 1
Ustalenia ogólne

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla zabudowy mieszkalno - usługowej w gminie Malbork w obrębie Nowa Wieś, którego granice określa rysunek planu, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

2. Plan obejmuje obszar o powierzchni ok. 20,4 ha.
3. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla zabudowy mieszkalno - usługowej w gminie Malbork w obrębie Nowa Wieś składa się z tekstu planu stanowiącego treść niniejszej uchwały, wraz z uzasadnieniem oraz załącznika nr 1 – rysunku planu sporządzonego na kopii mapy zasadniczej w skali 1:1000.
4. Załącznikami do niniejszej uchwały są ponadto:
   1) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu stanowiące załącznik Nr 2 do uchwały;
   2) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji i zasadach finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy stanowiące załącznik Nr 3 do uchwały.

§ 2. 1. Obowiązującymi ustaleniami rysunku planu są:
1) granica opracowania planu miejscowego;
2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
4) obowiązujące linie zabudowy;
5) wymiary w metrach;
6) przeznaczenia terenów oznaczone symbolami terenów złożonymi z oznaczenia literowo-cyfrowego;

2. Pozostałe ustalenia graficzne na rysunku planu mają charakter informacyjny, bądź wynikają z przepisów odrębnych i nie są obowiązującymi ustaleniami planu.

§ 3. Wyjaśnienie pojęć użytych w planie:

1. **Dach wysoki**- należy przez to rozumieć dach dwuspadowy.
2. **Nieprzekraczalna linia zabudowy**- linia ograniczająca obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków oraz określonych w ustaleniach planu budowli. Linia nie dotyczy: balkonów, wykuszy, gzymsów, okapów, podokienników, zadaszeń nad wejściami, ryzalitów, przedsionków, schodów zewnętrznych, pochylni i podjazdów dla osób niepełnosprawnych, tarasów, części podziemnych obiektów budowlanych, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej, o ile ustalenia szczegółowe planu nie stanowią inaczej.
3. **Obowiązująca linia zabudowy-** linia oznaczona na rysunku planu, ograniczająca obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków, na której to linii ustala się obowiązek sytuowania minimum 60% szerokości frontowej ściany budynku o funkcji z zakresu podstawowego przeznaczenia terenu; dla budynków gospodarczych i garaży obowiązującą linię zabudowy należy traktować jako nieprzekraczalną linię zabudowy.
4. **Teren** - jest to obszar wydzielony liniami rozgraniczającymi o jednakowych zasadach zagospodarowania, którego przeznaczenie zostało określone w odpowiedniej karcie terenu.
5. **„Terp”** - masy ziemne nasypane pod i wokół budynku na terenie zagrożonym powodzią i /lub o podwyższonym poziomie wody gruntowej, tradycyjnie związane z osadnictwem na terenie Żuław.
6. **Powierzchnia zabudowy –** należy przez to rozumieć sumę powierzchni zabudowy budynków i obiektów budowlanych.
7. **Przepisy odrębne** – należy przez to rozumieć obowiązujące w dniu uchwalenia planu miejscowego przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi.
8. **Usługach** - należy przez to rozumieć wszelkie obiekty budowlane lub zagospodarowanie terenu w całości lub części służące działalności, której celem jest zaspokajanie potrzeb ludności, a nie produkcja dóbr materialnych.
9. **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.

Rozdział 2
Przeznaczenia terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania

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

1. MN - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.
2. MN/U- teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług nieuciążliwych.
3. U/MN- teren zabudowy usługowej i mieszkaniowej.
4. UT- teren usług turystyki.
5. WR- teren rowów melioracyjnych.
6. ZL- teren lasów.
7. ZP- teren zielni urządzonej.
8. ZR- teren zieleni nieurządzonej.
9. KDL- teren dróg publicznych klasy drogi lokalnej.

10. KDW- teren dróg wewnętrznych.
11. KDpj- teren ciągów pieszo- jezdnych.
12. KP- teren parkingów.

Rozdział 3

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

§ 5. 1. Podstawą określenia charakteru zabudowy i inspiracją projektową dla zapewnienia tożsamości miejsca, winny być przykłady architektury regionalnej oraz historycznej miasta i gminy Malbork.

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.

Rozdział 4

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz kształtowania krajobrazu

§ 6. 1. W zakresie ochrony środowiska ustala się:
   1) zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko;
   2) zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, zgodnie z przepisami odrębnymi, za wyjątkiem:
      a) budowy dróg i związanych z nimi urządzeń,
      b) obiektów infrastruktury technicznej dopuszczonych niniejszym planem.
   3) ochronę wód powierzchniowych i podziemnych poprzez:
      a) zagospodarowanie ścieków na zasadach określonych w § 12 ust. 1 pkt 2 niniejszej uchwały,
      b) zakaz wprowadzania ścieków bytowych i gospodarczych do ziemi,
      c) zakaz urządzania grzebowisk zwierząt,
      d) zakaz składowania wszelkich odpadów w tym odpadów niebezpiecznych.
   4) projektowane użytkowanie i zagospodarowanie terenu nie może stanowić źródła zanieczyszczenia dla środowiska gruntowo-wodnego;
   5) na terenach zabudowy mieszkaniowej maksymalne ograniczenie stosowania szczelnych, nieprzepuszczalnych nawierzchni dla utwardzenia dojazdów do poszczególnych budynków i wydzielonych działek oraz miejsc postojowych dla samochodów;

6) 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;
7) dla poszczególnych terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi i oznaczonych symbolami terenu MN/U dopuszczalne poziomy hałasu muszą być zgodne z poziomem hałasu dopuszczalnym dla terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej;
8) 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;
9) przed lokalizacją zabudowy należy rozpoznać geotechniczne warunki posadowienia obiektów budowlanych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
10) 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.

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).

Rozdział 5
Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej na obszarze opracowania

7. 1. Wskazuje się zgodnie z rysunkiem planu granicę strefy ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego Malbork –Wielbark 32, ujętego w Wojewódzkiej ewidencji zabytków AZP 19-47/23.

2. W obrębie strefy ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego roboty ziemne oraz roboty budowlane muszą być realizowane na zasadach określonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony i opieki nad zabytkami.
3. 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.
4. Ustal się obowiązek zachowania i ochrony nowo odkrytych elementów w tym ukształtowanie terenu w bezpośrednim otoczeniu takiego obiektu.

Rozdział 6
Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

§ 8.1. Ustala się następujące zasady kształtowania przestrzeni publicznych:

1) określa się jako tereny o funkcji publicznej, ogólnodostępnej tereny dróg publicznych oznaczone symbolami **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.

Rozdział 7
Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych

§ 9.1. Ustala się następujące zasady dotyczące sposobów zagospodarowania terenów i obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych:

1) obszar objęty planem, którego granice wskazano na załączniku nr 1 do niniejszej uchwały częściowo znajduje się w granicach Obszaru Natura 2000 - Dolna Wisła PLH220033 w związku z powyższym zagospodarowanie terenu w granicy ww. obszaru należy realizować z uwzględnieniem przepisów odrębnych;
2) tereny oznaczone symbolami 1.ZR, 2.ZR. 3.ZR, 4.ZR, 5.ZR, 1.UT, 2.UT, 1.KDpj, 2.ZL są częściowo położone 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;

2. W granicach obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, o których mowa w ust. 1 pkt 2 obowiązują zakazy i ograniczenia w zagospodarowaniu zgodnie z przepisami odrębnymi.
3. W obszarze objętym planem nie występują inne tereny i obiekty podlegające ochronie na podstawie przepisów odrębnych, w tym tereny górnicze i zagrożone osuwaniem się mas ziemnych.

Rozdział 8
Szczegółowe warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczeń w ich użytkowaniu w tym zakaz zabudowy:

§ 10. 1. Ze względu na położenie w zasięgu powierzchni ograniczających lotniska wojskowego Malbork, na całym obszarze objętym niniejszym planem obowiązuje ograniczenie wysokości zabudowy do 115 m ponad poziom morza. Wszelkie projektowane obiekty, stałe oraz tymczasowe o wysokości równej i wyższej od 50 m nad poziomem terenu podlegają zgłoszeniu do Szefostwa Służby Ruchu Lotniczego Sił Zbrojnych RP, przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę.

2. Zgodnie z wymogami obrony cywilnej:

1) przy projektowaniu sieci wodociągowej należy zapewnić dla ludności z obszaru opracowania źródła nieskażonej wody pitnej i technologicznej w ilościach, co najmniej minimalnych, przewidzianych dla okresu ograniczonych dostaw;
2) w zagospodarowaniu terenu należy zapewnić słyszalność syreny alarmowej.

Rozdział 9
Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji, obsługi komunikacyjnej i systemu parkowania

§ 11.1. 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) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej minimum 1 miejsce postojowe na budynek mieszkalny oraz minimum 1 miejsce postojowe na budynek w składa którego wchodzi funkcja mieszkaniowa, jako miejsce postojowe można zaliczyć miejsca w garażu;
   2) dla lokali usługowych minimum 1 miejsce postojowe na każde 50 m^2 powierzchni użytkowej lokalu usługowego, minimum 1 miejsce postojowe na 5 osób zatrudnionych;
   3) dla zabudowy usług turystki na terenie oznaczonym symbolem 3.UT, 4UT minimum 1 miejsce postojowe na budynek zakwaterowania turystycznego;
   4) na trenie oznaczonym symbolem 1.UT, 2.UT minimum 5 miejsc postojowych dla obsługi ruchu turystycznego przystani, minimum 1 miejsce postojowe na 5 osób zatrudnionych. Ustalona ilość miejsc parkingowych nie obejmuje usług uzupełniających wynikających z przeznaczenia terenu, dla których należy zapewnić miejsca parkingowe.
3. Miejsca parkingowe należy realizować w obszarze własnej działki budowlanej.
4. Realizacja miejsc postojowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi.
5. Teren parkingu oznaczony symbolem KP stanowi parking ogólnodostępny.

Rozdział 10
Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej i gospodarowania odpadami

§ 12.1. 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) w ramach realizowanej sieci należy uwzględnić rozmieszczenie hydrantów zapewniających możliwość intensywnego czerpania wody do celów przeciwpożarowych, zgodnie z przepisami odrębnymi.
2) odprowadzenie ścieków bytowych:
   a) 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 indywidulanie 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. Sieć należy wyposażyć w niezbędne urządzenia do podczyszczania przed odprowadzeniem do odbiornika.

4) zaopatrzenie w energię elektryczną:
   a) z sieci elektroenergetycznej,
   b) nowe linie elektroenergetyczne należy realizować wyłącznie jako kablowe.
5) zaopatrzenie w gaz:
   a) zaopatrzenie w gaz z projektowanych sieci gazowych położonych poza granicami planu,
   b) dopuszcza się realizację alternatywnych źródeł gazu, w szczególności zbiorników na gaz płynny,
   c) dla istniejących i projektowanych sieci gazowych wyznaczane są strefy (odległości) w których nie wolno wznosić obiektów budowlanych, urządzać składów i magazynów oraz podejmować działań mogących spowodować uszkodzenie gazociągu podczas jego użytkowania. W strefach tych nie mogą również rosnąć drzewa. Wymagania w zakresie stref zawarte są w przepisach odrębnych.
6) zaopatrzenie w ciepło:
   a) dla całego obszaru planu w celu ograniczenia emisji zanieczyszczeń należy stosować niskoemisyjne lub nieemisyjne sposoby zaopatrzenia w ciepło.
7) dostęp do sieci telekomunikacyjnych i teletechnicznych:
   a) dla całego obszaru planu ustala się realizację nowych przewodowych sieci telekomunikacyjnych i teletechnicznych jako sieci podziemne.

2. Gromadzenie odpadów stałych zgodnie z przepisami odrębnymi.
3. Tereny w liniach rozgraniczających dróg, ciągów pieszo-jezdnych są podstawowymi korytarzami dla budowy, rozbudowy, przebudowy obiektów i sieci infrastruktury technicznej.
4. Dopuszcza się budowę, rozbudowę, przebudowę obiektów i sieci infrastruktury technicznej w terenach innych niż tereny wskazane w ust.3, pod warunkiem, że ich realizacja nie uniemożliwi zagospodarowania działki zgodnie z przeznaczeniem terenu.
5. Wszelkie niezbędne dla prawidłowego funkcjonowania obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej można realizować na każdym terenie w sposób zgodny z ustaleniami planu, przepisami odrębnymi i zasadami współżycia społecznego, przy zachowaniu dla obiektów kubaturowych następujących warunków:

1) maksymalna wysokość zabudowy – 3,5 m;
2) maksymalna powierzchnia zabudowy dla pojedynczego obiektu – 15 m^2;
3) dachy dwuspadowe o kącie nachylenia połaci dachowych do 35°.

Rozdział 11

Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości

§13.1 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 MN – 1000 m^2,
   b) na terenie MN/U – 1000 m^2,
   c) na terenie U/MN – 1000 m^2,
   d) na terenie 1.UT- 5000 m^2,
   e) na terenie 2.UT- 900 m^2,
   f) na terenie 3.UT, 4.UT – 1000 m^2.
   2) minimalna szerokość frontu działki:
   a) na terenie MN– 30 m,
   b) na terenie MN/U –30 m,
   c) na terenie U/MN – 30 m,
   d) na terenie 1.UT – 50 m,
   e) na terenie 2.UT- 48 m,
   f) na terenie 3. UT, 4.UT – 30 m.
   3) kąt położenia bocznych granic działek w stosunku do linii rozgraniczającej drogi, z której następuje główny wjazd na działkę budowlaną – od 70° do 120°;
   4) ustalenia pkt 1 i 2 nie dotyczą podziałów na cele powiększenia sąsiedniej działki budowlanej lub regulacji granic;
   5) ograniczenia wielkości wydzielanych działek nie dotyczą wydzielenia nieruchomości na cele obiektów infrastruktury technicznej i komunikacyjnej.

Rozdział 12
Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

§14.1 Ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 30 % dla całego obszaru planu.

Rozdział 13
Ustalenia szczegółowe

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

2. **Powierzchnia:** 0,19 ha.
3. **Przeznaczenie i funkcje terenu:**
   1) przeznaczenie podstawowe: teren parkingu samochodowego ogólnodostępnego.
4. **Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:**
   1) zakazuje się zabudowy kubaturowej;
   2) nawierzchnie utwardzone z kostki brukowej kamiennej, lub betonowej, lub płyt kamiennych lub betonowych, bruku drewnianego lub jego imitacji;
   3) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej: 10% powierzchni działki.
5. **Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenu, użytkowania terenu:**
   1) ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, za wyjątkiem zgodnego z dotychczasowym użytkowaniem.

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

2. **Powierzchnia:** 1,39 ha.
3. **Przeznaczenie i funkcje terenu:**
   1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.
4. **Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:**
   1) na terenie jednej działki budowlanej dopuszcza się realizację jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego w formie wolno stojącej lub bliźniaczej;
   2) dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury oraz wiat i altan ogrodowych;
   3) funkcja gospodarcza, garażowa lub garażowo-gospodarcza może być realizowana jako wbudowana w bryłę budynku mieszkalnego;
   4) linie zabudowy: nieprzekraczalne zgodnie z rysunkiem planu, pozostałe linie zabudowy zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;
   5) dopuszcza się sytuowanie segmentu budynku w zabudowie bliźniaczej bezpośrednio przy granicy działki budowlanej;
   6) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki: maksymalnie 20%;
   7) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej: 60% powierzchni działki;
   8) intensywność zabudowy: minimalna: 0,01 maksymalna: 0,4;
   9) wysokość zabudowy: maksymalnie dwukondygnacyjna w tym poddasze użytkowe, maksymalnie 9 m do kalenicy;
   10) kształt dachu: dachy wysokie lub dachy wysokie przecinające się prostopadle w stosunku do siebie, ze szczytami, o nachyleniu połaci głównej budynku 35° - 45º, dopuszcza się m.in. naczółki, facjaty, lukarny;
   11) pokrycie dachów wysokich: dachówka lub blachodachówka w odcieniach matowej-czerwieni naturalnej, brązów, szarości;
   12) szerokość elewacji frontowej wolnostojącego budynku mieszkalnego: maksymalnie do 16m;
   13) poziom parteru max. 0,6 m npt. przy głównym wejściu do budynku.
5. **Zasady i warunki podziału nieruchomości:**
   1) utrzymuje się istniejące podziały nieruchomości.
6. **Zasady dotyczące zaopatrzenia w infrastrukturę techniczną:**
   1) na zasadach określonych w § 12.

7. **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków, krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej:**
   1) zgodnie z § 7 ust 1, 2.
8. **Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenu, użytkowania terenu:**
   1) ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, za wyjątkiem wykorzystania zgodnego z dotychczasowym użytkowaniem.

§ 17.1 Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: 3.MN

2. **Powierzchnia:** 2,13 ha.
3. **Przeznaczenie i funkcje terenu:**
   1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.
4. **Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:**
   1) na terenie jednej działki budowlanej dopuszcza się realizację jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego w formie wolno stojącej;
   2) dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury oraz wiat i altan ogrodowych;
   3) funkcja gospodarcza, garażowa lub garażowo-gospodarcza może być realizowana jako wbudowana w bryłę budynku mieszkalnego;
   4) linie zabudowy: nieprzekraczalne zgodnie z rysunkiem planu, pozostałe linie zabudowy zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;
   5) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki: maksymalnie 20%;
   6) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej: 50% 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 wysokie lub dachy wysokie przecinające się prostopadle w stosunku do siebie, ze szczytami, o nachyleniu połaci głównej budynku 35° - 45º, dopuszcza się m.in. naczółki, facjaty, lukarny;
   10) pokrycie dachów: dachówka lub blachodachówką w odcieniach matowej- czerwieni naturalnej, brązów, szarości;
   11) szerokość elewacji frontowej: maksymalnie do 18 m;
   12) poziom parteru max. 0,6 m npt. przy głównym wejściu do budynku, z dopuszczeniem sytuowania budynków na terpach.
5. **Zasady i warunki podziału nieruchomości:**
   1) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – 1000 m^2;
   2) maksymalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej: nie ustala się.
6. **Zasady dotyczące zaopatrzenia w infrastrukturę techniczną:**
   1) na zasadach określonych w § 12.
7. **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków, krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej:**
   1) nie dotyczy.
8. **Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenu, użytkowania terenu:**
   1) ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, za wyjątkiem wykorzystania zgodnego z dotychczasowym użytkowaniem.

§ 18.1 Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: 1.MN/U

2. **Powierzchnia:** 0,35 ha.

3. **Przeznaczenie i funkcje terenu:**
   1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, usługi nieuciążliwe.
4. **Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:**
   1) na terenie jednej działki budowlanej dopuszcza się realizację budynków mieszkalnych jednorodzinnych, mieszkalno-usługowych, usługowych w formie zabudowy wolnostojącej, bez ustalania proporcji pomiędzy zabudową mieszkaniową a usługową;
   2) dopuszczone usługi obejmują: usługi nieuciążliwe z zakresu wynajmu pokoi, usługi gastronomii;
   3) dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury oraz wiat i altan ogrodowych;
   4) wyklucza się lokalizację zabudowy typu hotelowego, warsztatów samochodowych, myjni samochodowych i innych usług uciążliwych dla środowiska i funkcji mieszkaniowej;
   5) funkcja gospodarcza, garażowa lub garażowo-gospodarcza może być realizowana jako wbudowana w bryłę budynku mieszkalnego, mieszkalno-usługowego, usługowego;
   6) linie zabudowy: nieprzekraczalne zgodnie z rysunkiem planu, pozostałe linie zabudowy zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;
   7) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki: maksymalnie 25%;
   8) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej: 45% powierzchni działki;
   9) intensywność zabudowy: minimalna: 0,01 maksymalna: 0,6;
   10) wysokość zabudowy: maksymalnie dwukondygnacyjna w tym poddasze użytkowe, maksymalnie 9,5 m do kalenicy;
   11) kształt dachu: dachy wysokie lub dachy wysokie przecinające się prostopadle w stosunku do siebie, ze szczytami, o nachyleniu połaci głównej budynku 30° - 45º, dopuszcza się m.in. naczółki, facjaty, lukarny;
   12) pokrycie dachów: dachówka lub blachodachówką w odcieniach matowej- czerwieni naturalnej, brązów, szarości;
   13) szerokość elewacji frontowej: maksymalnie do 22 m;
   14) poziom parteru max. 0,6 m npt. przy głównym wejściu do budynku, z dopuszczeniem sytuowania budynków na terpach.
5. **Zasady i warunki podziału nieruchomości:**
   1) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – 1000 m^2;
   2) maksymalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej: nie ustala się.
6. **Zasady dotyczące zaopatrzenia w infrastrukturę techniczną:**
   1) na zasadach określonych w § 12.
7. **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków, krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej:**
   1) nie dotyczy.
8. **Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenu, użytkowania terenu:**
   1) ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, za wyjątkiem wykorzystania zgodnego z dotychczasowym użytkowaniem.

§ 19.1 Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: 2.MN/U

2. **Powierzchnia:** 2,03 ha.
3. **Przeznaczenie i funkcje terenu:**
   1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, usługi nieuciążliwe.
4. **Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:**

1) na terenie jednej działki budowlanej dopuszcza się realizację jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego, mieszkalno-usługowego, usługowego w formie zabudowy wolnostojącej;
2) dopuszczone usługi obejmują: usługi nieuciążliwe z zakresu wynajmu pokoi;
3) funkcja gospodarcza, garażowa lub garażowo-gospodarcza może być realizowana jako wbudowana w bryłę budynku mieszkalnego, mieszkalno-usługowego, usługowego lub w formie budynków wolno stojących;
4) dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury oraz wiat i altan ogrodowych;
5) wyklucza się lokalizację zabudowy typu hotelowego, warsztatów samochodowych, myjni samochodowych i innych usług uciążliwych dla środowiska i funkcji mieszkaniowej;
6) linie zabudowy: nieprzekraczalne zgodnie z rysunkiem planu, pozostałe linie zabudowy zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;
7) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki: maksymalnie 30%;
8) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej: 40% powierzchni działki;
9) intensywność zabudowy: minimalna: 0,01 maksymalna: 0,6;
10) wysokość zabudowy:
a) budynku mieszkalnego i usługowego: maksymalnie dwukondygnacyjna w tym poddasze użytkowe, maksymalnie 9,5 m do kalenicy,
b) budynki garaży i budynki gospodarcze: jednokondygnacyjne, maksymalnie 6,0 m do kalenicy.
11) kształt dachu:
a) budynku mieszkalnego i usługowego: dachy wysokie lub dachy wysokie przecinające się prostopadle w stosunku do siebie, ze szczytami, o nachyleniu połaci głównej budynku 35° - 45º, dopuszcza się m.in. naczółki, facjaty, lukarny,
b) budynki garaży i budynki gospodarcze: dachy wysokie o kącie nachylenia połaci 20° - 45º.
12) pokrycie dachów: dachówka lub blachodachówką w odcieniach matowej- czerwieni naturalnej, brązów, szarości;
13) szerokość elewacji frontowej: maksymalnie do 22 m;
14) poziom parteru max. 0,6 m npt. przy głównym wejściu do budynku, z dopuszczeniem sytuowania budynków na terpach.

5. Zasady i warunki podziału nieruchomości:
1) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – 1000 m^2;
2) maksymalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej: nie ustala się.

6. Zasady dotyczące zaopatrzenia w infrastrukturę techniczną:
1) na zasadach określonych w § 12.

7. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków, krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej:
1) nie dotyczy.

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

§ 20.1 Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: 1. U/MN

2. **Powierzchnia:** 2,06 ha.
3. **Przeznaczenie i funkcje terenu:**

1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa usługowa i mieszkaniowa.

4. **Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:**
   1) budynki usługowe, usługowo-mieszkalne w formie wolnostojącej lub szeregowej;
   2) dopuszczone usługi obejmują: usługi nieuciążliwe z zakresu wynajmu pokoi, usługi zdrowotne, usługi handlu o powierzchni sprzedaży w jednym lokalu usługowym do 50 m^2, usługi gastronomii, gabinety i biura, drobne rzemiosło usługowe typu: fryzjer, kosmetyczka itp.;
   3) ustala się lokalizację funkcji mieszkalnej wyłącznie w ramach budynku usługowego nieprzekraczającej 40% powierzchni całkowitej budynku;
   4) dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury;
   5) dopuszcza się lokalizację budynków w zabudowie szeregowej bezpośrednio przy granicy działki budowlanej;
   6) funkcja gospodarcza, garażowa lub garażowo-gospodarcza może być realizowana jako wbudowana w bryłę budynku usługowego, usługowo-mieszkalnego;
   7) wyklucza się lokalizację zabudowy typu hotelowego, warsztatów samochodowych, myjni samochodowych i innych usług uciążliwych dla środowiska;
   8) linie zabudowy: nieprzekraczalne zgodnie z rysunkiem planu, pozostałe linie zabudowy zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;
   9) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki/ terenu: maksymalnie 40%;
   10) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej: 30% powierzchni działki/ terenu;
   11) intensywność zabudowy: minimalna: 0,01 maksymalna: 1,0;
   12) wysokość zabudowy: maksymalnie do dwóch kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe, maksymalnie 10,5 m do kalenicy;
   13) kształt dachu: dachy wysokie lub dachy wysokie przecinające się prostopadle w stosunku do siebie, ze szczytami, o nachyleniu połaci głównej budynku 30° - 45º, dopuszcza się m.in. naczółki, facjaty, lukarny;
   14) pokrycie dachów wysokich: dachówka lub blachodachówką w odcieniach matowej-czerwieni naturalnej, brązów, szarości;
   15) szerokość elewacji frontowej wolnostojących budynków: maksymalnie do 22 m;
   16) poziom parteru max. 0,6 m npt. przy głównym wejściu do budynku, z dopuszczeniem sytuowania budynków na terpach.
5. **Zasady i warunki podziału nieruchomości:**
   1) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – 1000 m^2;
   2) maksymalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej: nie ustala się.
6. **Zasady dotyczące zaopatrzenia w infrastrukturę techniczną:**
   1) na zasadach określonych w § 12.
7. **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków, krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej:**
   1) nie dotyczy.
8. **Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenu, użytkowania terenu:**
   1) ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, za wyjątkiem wykorzystania zgodnego z dotychczasowym użytkowaniem.

§ 21.1 Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: 2. U/MN

2. **Powierzchnia:** 0,72 ha.

3. **Przeznaczenie i funkcje terenu:**
   1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa usługowa i mieszkaniowa.
4. **Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:**
   1) budynki usługowe, usługowo-mieszkalne w formie wolnostojącej lub szeregowej;
   2) dopuszczone usługi obejmują: usługi nieuciążliwe z zakresu wynajmu pokoi, usługi zdrowotne, usługi handlu o powierzchni sprzedaży w jednym lokalu usługowym do 50 m^2, usługi gastronomii, gabinety i biura, drobne rzemiosło usługowe typu: fryzjer, kosmetyczka itp.;
   3) ustala się lokalizację funkcji mieszkalnej wyłącznie w ramach budynku usługowego nieprzekraczającej 40% powierzchni całkowitej budynku;
   4) dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury;
   5) dopuszcza się lokalizację budynków w zabudowie szeregowej bezpośrednio przy granicy działki budowlanej;
   6) funkcja gospodarcza, garażowa lub garażowo-gospodarcza może być realizowana jako wbudowana w bryłę budynku usługowego, usługowo-mieszkalnego;
   7) wyklucza się lokalizację zabudowy typu hotelowego, warsztatów samochodowych, myjni samochodowych i innych usług uciążliwych dla środowiska;
   8) linie zabudowy: nieprzekraczalne zgodnie z rysunkiem planu, pozostałe linie zabudowy zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;
   9) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki: maksymalnie 40%;
   10) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej: 30% powierzchni działki;
   11) intensywność zabudowy: minimalna: 0,01 maksymalna: 0,9;
   12) wysokość zabudowy: maksymalnie dwukondygnacyjna w tym poddasze użytkowe, maksymalnie 10,5 m do kalenicy;
   13) kształt dachu: dachy wysokie lub dachy wysokie przecinające się prostopadle w stosunku do siebie, ze szczytami, o nachyleniu połaci głównej budynku 30° - 45º, dopuszcza się m.in. naczółki, facjaty, lukarny;
   14) pokrycie dachów wysokich: dachówka lub blachodachówką w odcieniach matowej-czerwieni naturalnej, brązów, szarości;
   15) szerokość elewacji frontowej wolnostojących budynków: maksymalnie do 22 m;
   16) poziom parteru max. 0,6 m npt. przy głównym wejściu do budynku, z dopuszczeniem sytuowania budynków na terpach.
5. **Zasady i warunki podziału nieruchomości:**
   1) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – 1000 m^2;
   2) maksymalna: nie ustala się.
6. **Zasady dotyczące zaopatrzenia w infrastrukturę techniczną:**
   1) na zasadach określonych w § 12.
7. **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków, krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej:**
   1) nie dotyczy.
8. **Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenu, użytkowania terenu:**
   1) ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, za wyjątkiem wykorzystania zgodnego z dotychczasowym użytkowaniem.

§ 22.1 Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: 3.U/MN, 4.U/MN.

2. **Powierzchnia:** 0,34 ha.
3. **Przeznaczenie i funkcje terenu:**
   1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa usługowa i mieszkaniowa.
4. **Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:**
   1) budynki usługowe, usługowo-mieszkalne w formie wolnostojącej;
   2) dopuszczone usługi obejmują: usługi nieuciążliwe z zakresu wynajmu pokoi, usługi gastronomii, drobne rzemiosło usługowe typu: fryzjer, kosmetyczka itp.;
   3) ustala się lokalizację funkcji mieszkalnej wyłącznie w ramach budynku usługowego nieprzekraczającej 50% powierzchni całkowitej budynku;
   4) dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury;
   5) funkcja gospodarcza, garażowa lub garażowo-gospodarcza może być realizowana jako wbudowana w bryłę budynku usługowego, usługowo-mieszkalnego;
   6) wyklucza się lokalizację zabudowy typu hotelowego, warsztatów samochodowych, myjni samochodowych i innych usług uciążliwych dla środowiska;
   7) linie zabudowy: nieprzekraczalne zgodnie z rysunkiem planu, pozostałe linie zabudowy zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;
   8) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki: maksymalnie 25%;
   9) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej: 50% powierzchni działki;
   10) intensywność zabudowy: minimalna: 0,01 maksymalna: 0,5;
   11) wysokość zabudowy: maksymalnie dwukondygnacyjna w tym poddasze użytkowe, maksymalnie 9,5 m do kalenicy;
   12) kształt dachu: dachy wysokie lub dachy wysokie przecinające się prostopadle w stosunku do siebie, ze szczytami, o nachyleniu połaci głównej budynku 35° - 45º, dopuszcza się m.in. naczółki, facjaty, lukarny;
   13) pokrycie dachów wysokich: dachówka lub blachodachówką w odcieniach matowej-czerwieni naturalnej, brązów, szarości;
   14) szerokość elewacji frontowej: maksymalnie do 16 m;
   15) poziom parteru max. 0,6 m npt. przy głównym wejściu do budynku, z dopuszczeniem sytuowania budynków na terpach.
5. **Zasady i warunki podziału nieruchomości:**
   1) utrzymuje się istniejące podziały nieruchomości.
6. **Zasady dotyczące zaopatrzenia w infrastrukturę techniczną:**
   1) na zasadach określonych w § 12.
7. **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków, krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej:**
   1) nie dotyczy.
8. **Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenu, użytkowania terenu:**
   1) ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, za wyjątkiem wykorzystania zgodnego z dotychczasowym użytkowaniem.

§ 23.1 Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: 1.UT

2. **Powierzchnia:** 0,51 ha.
3. **Przeznaczenie i funkcje terenu:**
   1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa usług turystki- przystań niewielkich jednostek pływających.
4. **Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:**
   1) dopuszcza się 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);
   2) dopuszcza się uzupełniająco usługi gastronomiczne, usługi odnowy biologicznej;
   3) wyklucza się lokalizację zabudowy typu hotelowego, pól biwakowych, karawaningu, kempingów, domków typu holenderskiego, angielskiego, barakowozów, warsztatów samochodowych, myjni samochodowych i innych usług uciążliwych dla środowiska;
   4) budynki usługowe - w formie wolnostojącej;
   5) funkcja gospodarcza, garażowa lub garażowo-gospodarcza może być realizowana w ramach łączenia funkcji lub w formie budynków wolno stojących;
   6) linie zabudowy: nieprzekraczalne zgodnie z rysunkiem planu, pozostałe linie zabudowy zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;
   7) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki: maksymalnie 20 %;
   8) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej: 50% powierzchni działki;
   9) intensywność zabudowy: minimalna: 0,01 maksymalna: 0,5;
   10) wysokość zabudowy:
      a) budynku usługowego: maksymalnie dwukondygnacyjna w tym poddasze użytkowe, maksymalnie 10,5 m do kalenicy,
      b) budynki garaży, budynki gospodarcze: jednokondygnacyjne, maksymalnie 6,0 m do kalenicy,
      c) pozostałych obiektów maksymalnie 6,0 m.
   11) kształt dachu:
      a) budynku usługowego: dachy wysokie lub dachy wysokie przecinające się prostopadle w stosunku do siebie, ze szczytami, o nachyleniu połaci głównej budynku 20° - 45º, dopuszcza się m.in. naczółki, facjaty, lukarny,
      b) budynki garaży i budynki gospodarcze: dachy wysokie o kącie nachylenia połaci 20° - 45º.
   12) pokrycie dachów: dachówka lub blachodachówką w odcieniach matowej- czerwieni naturalnej, brązów, szarości;
   13) poziom parteru max. 0,6 m npt. przy głównym wejściu do budynku, z dopuszczeniem sytuowania budynków na terpach;
   14) teren częściowo położony w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią – obowiązują zapisy § 9 ust. 2.
5. **Zasady i warunki podziału nieruchomości:**
   1) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – 5000 m^2,

2) maksymalna: nie ustala się.

6. **Zasady dotyczące zaopatrzenia w infrastrukturę techniczną:**
   1) na zasadach określonych w § 12.
7. **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków, krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej:**
   1) nie dotyczy.
8. **Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenu, użytkowania terenu:**
   1) ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, za wyjątkiem wykorzystania zgodnego z dotychczasowym użytkowaniem.

§ 24.1 Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: 2.UT

2. **Powierzchnia:** 0,12 ha.
3. **Przeznaczenie i funkcje terenu:**
   1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa usług turystki- przystań niewielkich jednostek pływających.
4. **Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:**
   1) 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);
   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 40%;
   4) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej: 20% powierzchni działki;
   5) intensywność zabudowy: minimalna: 0,01 maksymalna: 0,5;
   6) wysokość zabudowy: maksymalnie jednokondygnacyjna, maksymalnie 6 m;
   7) kształt dachu: dachy wysokie ze szczytami, o nachyleniu połaci głównej budynku 20° - 45º;
   8) pokrycie dachów: dachówka lub blachodachówką w odcieniach matowej- czerwieni naturalnej, brązów, szarości;
   9) teren częściowo położony w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią – obowiązują zapisy § 9 ust. 2.
5. **Zasady i warunki podziału nieruchomości:**
   1) Utrzymuje się istniejące podziały nieruchomości.
6. **Zasady dotyczące zaopatrzenia w infrastrukturę techniczną:**
   1) na zasadach określonych w § 12.
7. **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków, krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej:**
   1) nie dotyczy.
8. **Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenu, użytkowania terenu:**
   1) ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, za wyjątkiem wykorzystania zgodnego z dotychczasowym użytkowaniem.

§ 25.1 Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: 3.UT, 4.UT

2. **Powierzchnia:** 0,96 ha.
3. **Przeznaczenie i funkcje terenu:**
   1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa usług turystki- budynki zakwaterowania turystycznego (tzw. domki letniskowe).
4. **Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:**
   1) na terenie jednej działki budowlanej dopuszcza się realizację jednego budynku w formie wolnostojącej;
   2) wyklucza się lokalizację domków typu holenderskiego, angielskiego, barakowozów i innych obiektów o tożsamej funkcji i formie w tym zabudowy typu hotelowego;
   3) dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury;
   4) linie zabudowy: obowiązujące oraz nieprzekraczalne zgodnie z rysunkiem planu, pozostałe linie zabudowy zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;
   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 8,5 m do kalenicy;
   9) kształt dachu: dachy wysokie o nachyleniu połaci głównej budynku 30° - 45º;
   10) pokrycie dachów: dachówka lub blachodachówką w odcieniach matowej- czerwieni naturalnej, brązów, szarości;
   11) szerokość elewacji frontowej: maksymalnie do 9 m;
   12) poziom parteru max. 0,6 m npt. przy głównym wejściu do budynku, z dopuszczeniem sytuowania budynków na terpach.
6. **Zasady i warunki podziału nieruchomości:**
   1) utrzymuje się istniejące podziały nieruchomości;
7. **Zasady dotyczące zaopatrzenia w infrastrukturę techniczną:**
   1) na zasadach określonych w § 12.
8. **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków, krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej:**
   1) nie dotyczy.
9. **Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenu, użytkowania terenu:**
   1) ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, za wyjątkiem wykorzystania zgodnego z dotychczasowym użytkowaniem.

§ 26.1 Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: 1.ZL, 2.ZL

2. **Powierzchnia:** 2,32 ha.
3. **Przeznaczenie i funkcje terenu:**
   1) przeznaczenie podstawowe: teren lasów.
4. **Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:**
   1) zabrania się lokalizacji zabudowy kubaturowej, za wyjątkiem niezbędnych obiektów infrastruktury technicznej na zasadach określonych w planie;
   2) dopuszcza się obiekty małej architektury, ścieżki, szlaki turystyczne, ścieżki rowerowe;
   3) tereny wymagające dolesień należy realizować w oparciu o plan zalesień;

4) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej: 90% powierzchni terenu;
5) teren 2.ZL częściowo położony w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią – obowiązują zapisy § 9 ust. 2.

5. Zasady i warunki podziału nieruchomości:

1) dopuszcza się wydzielenie terenu wzdłuż linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania.

6. **Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenu, użytkowania terenu:**

1) ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, za wyjątkiem wykorzystania zgodnego z dotychczasowym użytkowaniem.

§ 27.1 Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: 1.WR

2. **Powierzchnia:** 0,28 ha.
3. **Przeznaczenie i funkcje terenu:**

1) przeznaczenie podstawowe: teren rowów melioracyjnych.

4. **Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:**

1) ustala się zakaz lokalizacji zabudowy kubaturowej;
2) utrzymuje się istniejący przebieg rowu melioracyjnego;
3) ustala się zakaz skanalizowania rowu;
4) dopuszcza się w przypadku kolizji z nowym zagospodarowaniem możliwość przebudowy rowu pod warunkiem zachowania jego ciągłości i drożności;
5) dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń hydrotechnicznych, związanych z gospodarką wodną;
6) dopuszcza się realizację kładek, przejść i przejazdów pod warunkiem zachowania ciągłości i drożności rowu.

5. **Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenu, użytkowania terenu:**

1) ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, za wyjątkiem wykorzystania zgodnego z dotychczasowym użytkowaniem.

§ 28.1 Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: 1.ZP

2. **Powierzchnia:** 1,19 ha.
3. **Przeznaczenie i funkcje terenu:**

1) przeznaczenie podstawowe: teren zieleni urządzonej.

4. **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) ustala się nawierzchnię utwardzoną ścieżek – żwir, bruk kamienny, drewniany lub jego imitacja, tłuczeń, kostka kamienna lub płyty kamienne;
4) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej: 80% powierzchni terenu;
5) teren częściowo położony w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią – obowiązują zapisy § 9 ust. 2.

5. **Zasady i warunki podziału nieruchomości:**

1) dopuszcza się wydzielenie terenu wzdłuż linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania.

6. **Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenu, użytkowania terenu:**

1) ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, za wyjątkiem wykorzystania zgodnego z dotychczasowym użytkowaniem.

§ 29.1 Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: 1.ZR, 2.ZR, 3.ZR, 4.ZR, 5.ZR

2. **Powierzchnia:** 2,57 ha.
3. **Przeznaczenie i funkcje terenu:**
   1) przeznaczenie podstawowe: teren zieleni nieurządzonej, zieleń szuwarowa.
4. **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;
   3) tereny częściowo położony w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią – obowiązują zapisy § 9 ust. 2.
5. **Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenu, użytkowania terenu:**
   1) ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, za wyjątkiem wykorzystania zgodnego z dotychczasowym użytkowaniem.

§ 30. Ustalenia szczegółowe w zakresie komunikacji:

1. **Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: 1.KDL**
   1) Powierzchnia: 0,96 ha;
   2) Przeznaczenie terenu: teren dróg publicznych klasy drogi lokalnej;
   3) Zasady zagospodarowania terenu:
      a) szerokość w liniach rozgraniczających pasa drogowego: zmienna od 23 m do 48,0 m, zgodnie z rysunkiem planu,
      b) szerokość jezdni minimum 6 m,
      c) dostępność do terenów przyległych: bez ograniczeń,
      d) dopuszcza się wyznaczanie szlaków pieszych i rowerowych oraz tras turystyki pieszej i rowerowej innych niż wskazany na rysunku planu.
2. **Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: 1.KDW, 2.KDW, 3.KDW, 4.KDW, 5.KDW, 6.KDW**
   1) Powierzchnia**:** 1,56 ha;
   2) Przeznaczenie terenu: teren dróg wewnętrznych;
   3) Zasady zagospodarowania terenu:
      a) szerokość w liniach rozgraniczających:
      - dla terenu oznaczonego symbolem 1. KDW: zmienna od 10 m do 26,0 m, zgodnie z rysunkiem planu,
      - dla terenu oznaczonego symbolem 2. KDW: zmienna od 10 m do 14,0 m, zgodnie z rysunkiem planu,
      - dla terenów oznaczonych symbolami 3.KDW, 4.KDW, 6.KDW: 10,0 m, zgodnie z rysunkiem planu,
      - dla terenu oznaczonego symbolem 5. KDW: 8,0 m, zgodnie z rysunkiem planu,

      b) wyposażenie minimalne: chodniki, oświetlenie.
3. **Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: 1.KDpj**
   1) Powierzchnia**:** 0,98 ha;

2) Przeznaczenie terenu: teren ciągu pieszo-jezdnego;
3) Zasady zagospodarowania terenu:
   a) szerokość w liniach rozgraniczających: zmienna od 8 m do 23,0 m, zgodnie z rysunkiem planu,
   b) dopuszcza się realizację części pieszej i jezdnej w jednym poziomie bez rozróżnienia między częścią pieszą i jezdną.
   c) teren częściowo położony w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią – obowiązują zapisy § 9 ust. 2.

4. Dopuszcza się w liniach rozgraniczających dróg publicznych, dróg wewnętrznych, ciągów pieszo- jezdnych wyznaczanie szlaków pieszych i rowerowych oraz tras turystyki pieszej i rowerowej.
5. Dopuszcza się realizację zieleni urządzonej w liniach rozgraniczających dróg.
6. Tymczasowe zagospodarowanie, urządzanie i użytkowanie terenu- ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, za wyjątkiem wykorzystania zgodnego z dotychczasowym użytkowaniem.

Rozdział 14
Przepisy Końcowe

§ 31. 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.

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

Zgodnie z przepisami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2018 r., 1945 ze zm.) 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.

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.

Ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie naruszają ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Malbork przyjętego uchwałą Rady Gminy Malbork Nr XI/60/99 z dnia 17 grudnia 1999 r. z późn. zm. (Zamiana Studium przyjęta uchwałą nr XIX/163/2016 Rady Gminy Malbork z dnia 22 listopada 2016 r. w sprawie uchwalenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Malbork).

Zgodnie z polityką przestrzenna przyjętą w studium przedmiotowy teren planu położony jest w terenach zabudowy istniejącej i projektowanej zabudowy mieszkaniowej i usługowej, terenach zieleni szuwarowej i zakrzaczeń, terenach lasów.

W projekcie planu wskazano głównie tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i usług nieuciążliwych, zabudowę usługową i mieszkaniową, zabudowę usług turystyki, tereny lasów i zieleni.

Przedmiotem ustaleń planu są następujące elementy:

W planie miejscowym określa się obowiązkowo:

1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz kształtowania krajobrazu;

4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej;

5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;

6) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu;

7) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów;

8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
9) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
10) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości;
11) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
12) stawki procentowe na podstawie których ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości.

Plan uwzględnia wszystkie zasady art. 15 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2018 r., poz. 1945 ze zm.) przez, co realizuje wymogi wynikające z art. 1 ust. 2-4 ww. ustawy.

W obszarze objętym planem nie występują obiekty zabytkowe, natomiast w obszarze planu występuje strefa ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego Malbork –Wielbark 32, ujętego w Wojewódzkiej ewidencji zabytków AZP 19-47/23.

W trakcie opracowania projektu planu przeprowadzono, określoną w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2018 r., poz. 1945 ze zm.) procedurę formalno – prawną z uwzględnieniem ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (t.j. Dz. U. z 2018 r., poz. 2081 ze zm.).

Projekt miejscowego planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko po uzyskaniu w dniu 15 marca 2019 r. pozytywnej opinii Gminnej Komisji Urbanistyczno – Architektonicznej:

- od dnia 08.07.2019 r.,– udostępniony był do opiniowania i uzgodnień właściwym organom i instytucjom,
- w dniach od……r. do ……r. – wyłożony był do publicznego wglądu.

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

W trakcie wyłożenia oraz w terminie określonym w ogłoszeniu ……..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 (t.j. Dz. U. z 2018 r., poz. 2081 ze zm.). Zapewniono możliwość czynnego udziału społeczeństwa oraz składania uwag i wniosków w formie i terminie określonych ww. ustawą z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko.

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

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. Określono w niej szacunkowe wpływy i wydatki gminy, w tym wpływy z podatku od nieruchomości gminy, opłaty i odszkodowania oraz wydatki związane z realizacją inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy.