



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA POMORSKIEGO

---

Gdańsk, dnia 24.04.2023 r.

Poz. 1869

### UCHWAŁA NR XLII/329/2023 RADY GMINY MALBORK

z dnia 23 marca 2023 r.

**w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zespołu usługowo-turystycznego w gminie Malbork dla terenu działki nr 1/7, arkusz mapy nr 5, obręb geodezyjny Nowa Wieś, Gmina Malbork.**

Na podstawie art. 18 ust.2 pkt 5 oraz art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r., poz. 40) oraz art. 20 ust. 1 i art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r., poz. 503 z późn. zm.) w związku z uchwałą nr XXII/190/2021 Rady Gminy Malbork z dnia 10 czerwca 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zespołu usługowo-turystycznego w gminie Malbork dla terenu działki nr 1/7, arkusz mapy nr 5, obręb geodezyjny Nowa Wieś, Gmina Malbork, Rada Gminy Malbork uchwała, co następuje:

#### **Rozdział 1. Przepisy ogólne**

§ 1.1. Uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zespołu usługowo-turystycznego w gminie Malbork dla terenu działki nr 1/7, arkusz mapy nr 5, obręb geodezyjny Nowa Wieś, Gmina Malbork zwaną dalej „planem”, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Malbork przyjętego uchwałą nr XX/173/2021 Rady Gminy Malbork z dnia 24 marca 2021 r.

2. Plan obejmuje obszar o łącznej powierzchni 8,0 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 określone w art. 67a ust. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, stanowiące załącznik nr 4 do uchwały.
5. Część tekstowa uchwały składa się z następujących rozdziałów:
  - 1) Rozdział 1 - Przepisy ogólne;
  - 2) Rozdział 2 - Ustalenia ogólne dotyczące całego obszaru planu;

- 3) Rozdział 3 - Ustalenia szczegółowe dotyczące poszczególnych terenów elementarnych;
- 4) Rozdział 4 - Przepisy końcowe.

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

§ 3. Na obszarze objętym planem nie występują uwarunkowania wymagające ustaleń w zakresie:

- 1) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 2) granic i sposobów 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;

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

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

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

§ 5. 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 1,5 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 - jest to obszar wydzielony liniami rozgraniczającymi o jednakowych zasadach zagospodarowania, którego przeznaczenie zostało określone w odpowiedniej karcie terenu;
- 3) powierzchnia zabudowy - powierzchnia terenu zajęta przez budynek w stanie wykończonym, która jest wyznaczona przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi budynku na powierzchnię terenu. Do powierzchni zabudowy nie wlicza się: powierzchni obiektów budowlanych ani ich części niewystających ponad powierzchnię terenu, powierzchni elementów drugorzędnych (np. schodów zewnętrznych, ramp zewnętrznych, daszków, markiz, występów dachowych, oświetlenia zewnętrznego), powierzchni zajmowanej przez wydzielone obiekty pomocnicze (np. altany);
- 4) przepisy odrębne - należy przez to rozumieć obowiązujące przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi;
- 5) usługi - należy przez to rozumieć działalność, której celem jest zaspokajanie potrzeb ludności, a nie wytwarzanie bezpośrednio metodami przemysłowymi dóbr materialnych;
- 6) wysokość zabudowy - należy przez to rozumieć:
  - a) w odniesieniu do budynku - wysokość budynku, mierzoną od średniego poziomu istniejącego terenu, wyznaczonego jako średnia arytmetyczna najniższego i najwyższego poziomu terenu (mierzonego po obwodzie ścian zewnętrznych budynku) – do poziomu najwyższego położonego punktu tego budynku - bez uwzględniania kominów,
  - b) w odniesieniu do obiektu budowlanego niebędącego budynkiem - wysokość obiektu, mierzoną od średniego poziomu istniejącego terenu, wyznaczonego jako średnia arytmetyczna najniższego i najwyższego poziomu terenu (mierzonego po obrysie obiektu) - do najwyższego położonego punktu tego obiektu.

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**

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

- 1) E - teren infrastruktury technicznej elektroenergetycznej;
- 2) U - teren zabudowy usługowej;
- 3) ZP - teren zieleni urządzonej;
- 4) KDL - teren drogi publicznej klasy drogi lokalnej.

#### **§ 7. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.**

1. Ustala się lokalizację zabudowy zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy oznaczonymi na rysunku planu, w przypadku braku linii zabudowy należy sytuować obiekty budowlane zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. Dla zabudowy dopuszczonej w planie ustala się wykończenie elewacji budynków wyłącznie w cegle, kamieniu, drewnie, tynku w kolorze białym, beżowym, brązowym, jasnoszarym.

3. Dla nowoprojektowanych budynków usługowych należy stosować formę architektoniczną w nawiązaniu do tradycyjnej architektury regionalnej; budynki wolnostojące, rzut bryły budynku prostokątny; dachy dwuspadowe symetryczne ( $45^\circ$  i  $>$ ) kryte dachówką ceramiczną lub materiałem imitującym dachówkę (holenderkę - esówkę) w kolorze czerwonym -ceglastym, matowe pokrycie dachu; na dachach tzw. półpłaskich ( $< 25^\circ$ ) dopuszcza się kolor w odcieniach szarości w nawiązaniu do pokryć bitumicznych, strzechy; dla dachów  $\leq 25^\circ$  obowiązek stosowania ścianki kolankowej 0,8 - 1,2, o ile pozostałe ustalenia szczegółowe planu nie stanowią inaczej.

4. Pozostałe zasady zgodnie z ustaleniami szczegółowymi karty terenu.

#### **§ 8. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz kształtowania krajobrazu.**

1. Teren objęty planem zlokalizowany jest poza prawnymi formami ochrony przyrody.

2. 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) zakres uciążliwości obiektów i prowadzonej działalności nie może powodować przekroczenia standardów jakości środowiska na terenach sąsiednich;
- 3) zakaz składowania wszelkich odpadów w tym odpadów niebezpiecznych na całym obszarze objętym niniejszą uchwałą;
- 4) wszelkie zmiany stosunków gruntowo-wodnych, towarzyszące realizacji zapisów planu nie mogą trwale, negatywnie oddziaływać na tereny sąsiednie, sposób odprowadzenia wód opadowych winien uwzględniać uwarunkowania terenów sąsiednich i nie może powodować na nich szkód;
- 5) zakaz zanieczyszczania wód i gleby;
- 6) dla terenu wyznaczonego liniami rozgraniczającymi i oznaczonego symbolem terenu U dopuszczalne poziomy hałasu muszą być zgodne z poziomem hałasu dopuszczalnym dla terenów zabudowy usługowej;

3. W zakresie ochrony przyrody i ochrony krajobrazu oraz kształtowania krajobrazu:

- 1) przy realizacji ustaleń planu należy uwzględnić wymogi dotyczące ochrony gatunkowej roślin, zwierząt i grzybów, w tym uzyskanie zezwoleń odpowiednich organów na odstępstwa od zakazów w stosunku do chronionych gatunków roślin, zwierząt i grzybów, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) ustala się wprowadzenie nowych zadrzewień i zakrzewień w formie grup drzew i krzewów zgodnych z miejscowymi warunkami siedliskowymi.

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

1. Zgodnie z rysunkiem planu prawie cały obszar opracowania planu znajduje się w granicach strefy ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego, na którą składa się wielokulturowy zespół stanowisk archeologicznych wpisanych do ewidencji zabytków, AZP 19-47/24 Malbork-Wielbark 33, AZP 19-47/25 Malbork- Wielbark 34.

2. Dla terenu 1U znajdującego się w granicach strefy ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego, o której mowa w ust.1 ustala się, iż roboty ziemne lub zmiana charakteru dotychczasowej działalności na obszarze występowania zabytków archeologicznych, mogące doprowadzić do ich przekształcenia lub zniszczenia, wymagają przeprowadzenia badań archeologicznych, na zasadach określonych przepisami odrębnymi.

3. Dla terenu 1ZP znajdującego się w granicach strefy ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego, o której mowa w ust.1 ustala się, iż obowiązuje zakaz prowadzenia prac naruszających strukturę gruntu, w szczególności: zakaz zabudowy, zakaz eksploatacji surowca, zakaz orki, zakaz wprowadzania nasadzeń zieleni wysokiej, zakaz wtórnych podziałów geodezyjnych.

4. Dla pozostałych terenów znajdujących się w granicach 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.

5. 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.

6. Ustala się obowiązek zachowania i ochrony nowo odkrytych elementów w tym ukształtowania terenu w bezpośrednim otoczeniu takiego obiektu.

**§ 10.** 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.

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

1. Powiązania obszaru planu z zewnętrznym układem komunikacyjnym gminy zapewniają drogi gminne a następnie droga krajowa nr 55 klasy drogi głównej poza granicami opracowania planu stanowiące zewnętrzne powiązanie komunikacyjne obszaru objętego planem z pozostałą częścią gminy oraz zapewniające obsługę komunikacyjną terenów objętych planem.

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

3. 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, w budynku lub pod wiatą;
- 2) dla zabudowy hotelowej, pensjonatowej minimum 1 miejsce na dwa pokoje gościnne i minimum 1 miejsce na 5 zatrudnionych;

3) dla zabudowy usługowej innej niż ta wymieniona w pkt 2 minimum 1 miejsce postojowe na każde 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług i minimum 1 miejsce na 5 zatrudnionych.

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

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

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

- 1) zaopatrzenie w wodę - z sieci wodociągowej, w przypadku braku możliwości przyłączenia do sieci wodociągowej dopuszcza się własne ujęcie wody. W ramach realizowanej sieci należy uwzględnić rozmieszczenie hydrantów zapewniających możliwość intensywnego czerpania wody do celów przeciwpożarowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) odprowadzenie ścieków bytowych - do sieci kanalizacji sanitarnej, w przypadku braku możliwości technicznych przyłączenia do sieci kanalizacji sanitarnej dopuszcza się do czasu zrealizowania tej sieci zastosowanie bezodpływowych zbiorników na ścieki bytowe lub indywidualnej oczyszczalni ścieków;
- 3) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych - powierzchniowo na własny teren nieutwardzony, do studni chłonnych, zbiorników retencyjnych, urządzeń wodnych lub do sieci kanalizacji deszczowej. Wody opadowe lub roztopowe, pochodzące z powierzchni utwardzonych zanieczyszczonych wymagają podczyszczenia, zgodnie z przepisami odrębnymi. Dopuszcza się realizację zbiorników retencyjnych do gromadzenia wód opadowych i roztopowych, pochodzących z dachów obiektów kubaturowych w celu ich późniejszego wykorzystania do celów gospodarczych;
- 4) zaopatrzenie w energię elektryczną - z sieci elektroenergetycznej, nowe linie elektroenergetyczne należy realizować jako kablowe. Dopuszcza się zasilanie z odnawialnych źródeł energii, przy czym zakazuje się w obszarze planu lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii:
  - a) o mocy przekraczającej 500 kW,
  - b) wykorzystujących energię wiatru oraz wytwarzających energię z biogazu lub biopłynów.
- 5) dopuszcza się realizację kubaturowych stacji transformatorowych bezpośrednio przy granicy działki budowlanej lub w odległości 1,5m od granicy tej działki;
- 6) zaopatrzenie w gaz - z sieci gazowych lub bezprzewodowo. Dla sieci gazowych wyznaczane są strefy (odległości), w których nie wolno wznosić obiektów budowlanych, urządzać składów i magazynów oraz podejmować działań mogących spowodować uszkodzenie gazociągu podczas jego użytkowania. W strefach tych nie mogą również rosnąć drzewa. Wymagania w zakresie stref zawarte są w przepisach odrębnych;
- 7) zaopatrzenie w ciepło - dla całego obszaru planu w celu ograniczenia emisji zanieczyszczeń należy stosować niskoemisyjne lub nieemisyjne sposoby zaopatrzenia w ciepło, wykorzystujące technologie grzewcze o wysokiej sprawności. Dopuszcza się zaopatrzenie w ciepło z odnawialnych źródeł energii, przy czym zakazuje się w obszarze planu lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii:
  - a) mocy przekraczającej 500 kW,
  - b) wykorzystujących energię wiatru oraz wytwarzających energię z biogazu lub biopłynów.
- 8) 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;
- 9) gospodarowanie odpadami- zgodnie z przepisami odrębnymi i przyjętą polityką gminy w tym zakresie.

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

**§ 13.** Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości.

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

2. Ustala się szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości na terenie oznaczonym na rysunku 1U:

- 1) minimalna powierzchnia działki - 1200 m<sup>2</sup>;
- 2) minimalna szerokość frontu działki - 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) ograniczenia wielkości wydzielanych działek nie dotyczą wydzielenia nieruchomości na cele obiektów infrastruktury technicznej i komunikacyjnej.

§ 14. Stawka procentowa, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: Ustala się stawkę procentową w wysokości 30 %.

### **Rozdział 3.**

#### **Ustalenia szczegółowe dotyczące poszczególnych terenów elementarnych**

§ 15. 1. Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: **1E**.

2. Przeznaczenie terenu: teren infrastruktury technicznej elektroenergetycznej.

3. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) dopuszcza się obiekty projektowanej stacji transformatorowej i urządzenia infrastruktury technicznej;
- 2) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej: 5% powierzchni działki budowlanej;
- 3) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: maksymalnie 80%;
- 4) intensywność zabudowy: minimalna: 0,0 maksymalna: 0,8;
- 5) wysokość zabudowy: maksymalnie do 4 m;
- 6) kształt dachu: płaski lub dach dwuspadowy o kącie nachylenia połaci dachowych do 20°;
- 7) teren położony jest w granicy strefy ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego obowiązują ustalenia § 9 niniejszej uchwały.

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

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

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

2. Przeznaczenie terenu: teren zabudowy usługowej.

1) dopuszczone usługi obejmują:

- a) usługi turystyki: hotel, pensjonat,
- b) usługi sportu i rekreacji w tym stadnina koni wraz urządzeniami,
- c) biura,
- d) usługi gastronomiczne,
- e) usługi z zakresu ochrony zdrowia,
- f) usługi handlu o powierzchni sprzedaży nie większej niż 200 m<sup>2</sup>.

2) dopuszcza się 1 mieszkanie dla właściciela obiektu integralnie związane z prowadzoną działalnością gospodarczą w ramach budynku usługowego;

3) dopuszcza się budynki garażowe, gospodarcze i budynki związane z funkcjonowaniem stadniny koni tj. stajnia, ujeżdżalnia, wiaty.

3. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) linie zabudowy: nieprzekraczalne zgodnie z rysunkiem planu, pozostałe linie zabudowy zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;
- 2) obowiązuje zabudowa w formie wolnostojącej;
- 3) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: maksymalnie 40%;
- 4) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej: 25% powierzchni działki budowlanej;
- 5) intensywność zabudowy: minimalna: 0,0 maksymalna: 1,4;
- 6) wysokość zabudowy:
  - a) dla budynków usługowych maksymalnie trzy kondygnacje naziemne do 12 m,
  - b) dla pozostałej zabudowy maksymalnie do 9 m.
- 7) dachy: dla budynków usługowych dachy dwu lub wielospadowe, symetryczne o kącie nachylenia połaci dachowych od 25° do 45°. Dopuszcza się realizację dachów drugorzędnych o dowolnym kształcie i nachyleniu. Krycie i kolorystyka ustalonych dachów dla budynków usługowych zgodnie z §7 ust 3. Ustala się, iż wystawki, lukarny w dachu nie mogą zajmować więcej niż 30% powierzchni połaci dachowej natomiast szerokość lica pojedynczej lukarny nie może przekraczać 1,5 m; lukarny nie mogą schodzić swoim licem do poziomu stropu kondygnacji poniższej. W przypadku zastosowania dachu wielospadowego długość głównej kalenicy: minimum 70% szerokości elewacji równoległej do głównej kalenicy. Dla budynków typu ujeżdżalnia ustala się dachy dowolne;
- 8) ustala się kształtowanie budynków jako proste bryły na rzucie prostokąta;
- 9) dla budynków usługowych obowiązuje poziom posadzki parteru, liczony od poziomu istniejącego terenu, nie większy niż 1,00 m;
- 10) teren położony w granicy strefy ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego obowiązują ustalenia § 9 niniejszej uchwały;
- 11) dopuszcza się podpiwniczenie budynków przy uwzględnieniu warunków gruntowo-wodnych;
- 12) dopuszcza się realizację budynków w odległości 1,5 m od granicy działek budowlanych.

#### 4. Zasady i warunki podziału nieruchomości:

- 1) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej - 1200 m<sup>2</sup>;
- 2) ustalenia pkt 1 nie dotyczą podziałów na cele powiększenia sąsiedniej działki budowlanej lub regulacji granic;
- 3) ograniczenia wielkości wydzielanych działek nie dotyczą wydzielenia nieruchomości na cele obiektów infrastruktury technicznej i komunikacyjnej.

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

- 1) ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania.

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

#### 2. Przeznaczenie terenu: teren zieleni urządzonej.

#### 3. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) nowe zagospodarowanie należy dostosować do istniejącego ukształtowania terenu;
- 2) w zagospodarowaniu terenu uwzględnić dziedzictwo archeologiczne i jego popularyzację (pradziejowego kompleksu osadniczo-sepulkranego związanego w szczególności z kulturą wielbarską okresu rzymskiego, ale także reprezentującego inne ramy chronologiczne: wczesna epoka żelaza, okres halszacki, przed rzymski oraz średniowiecze);
- 3) ustala się kształtowanie i utrzymanie zieleni w formie zieleni niskiej;
- 4) zabrania się lokalizacji zabudowy, za wyjątkiem:
  - a) obiektów małej architektury (ławki, place zabaw, urządzenia sportowo-rekreacyjne, oświetlenie itp.),

b) niezbędnych obiektów infrastruktury technicznej.

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

6) teren położony w granicy strefy ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego obowiązują ustalenia § 9 niniejszej uchwały.

6. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenu, użytkowania terenu: ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania, dopuszcza się dotychczasowy sposób użytkowania i wykorzystywania terenu.

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

2. Przeznaczenie terenu: droga publiczna klasy drogi lokalnej.

3. Zasady zagospodarowania terenu:

1) teren 1KDL - stanowi poszerzenie pasa drogowego drogi (poza granicami planu), przyjmuje się szerokość w liniach rozgraniczających: zgodnie z rysunkiem planu;

2) teren drogi położony jest częściowo w granicy strefy ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego obowiązują ustalenia § 9 niniejszej uchwały.

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

#### **Rozdział 4. Przepisy Końcowe**

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

2. W granicach objętych ustaleniami niniejszego planu, 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.

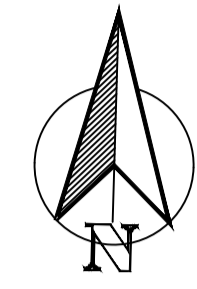
3. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego.

Przewodniczący Rady Gminy  
Malbork

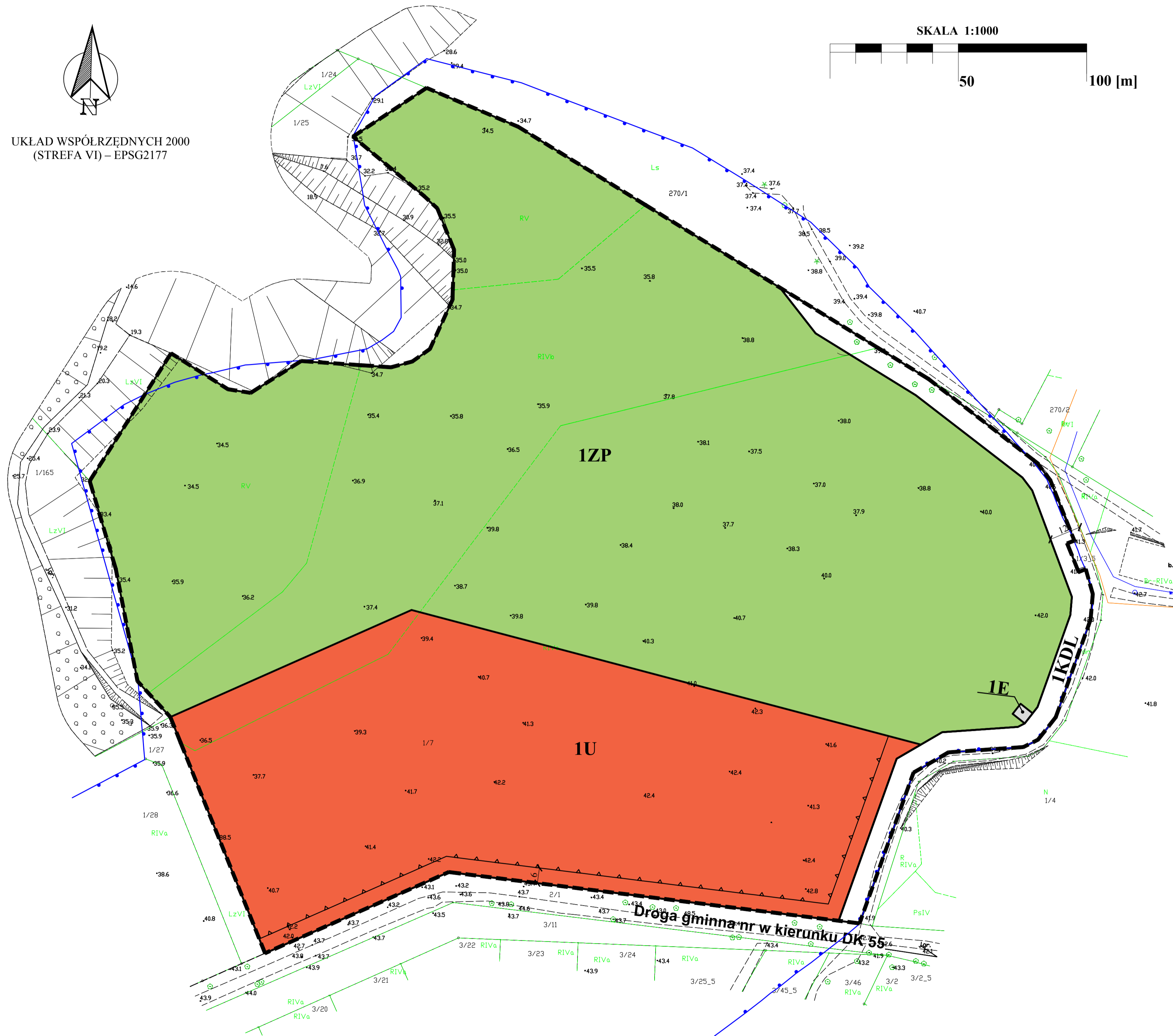
**Michał Błachut**

# ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO ZESPOŁU USŁUGOWO-TURYSTYCZNEGO W GMINIE MALBORK DLA TERENU DZIAŁKI NR 1/7, ARKUSZ MAPY NR 5, OBREB GEODEZYJNY NOWA WIEŚ, GMINA MALBORK

ZAŁĄCZNIK NR 1 DO UCHWAŁY RADY GMINY MALBORK NR XLII/329/2023 Z DNIA 23 MARCA 2023 R.



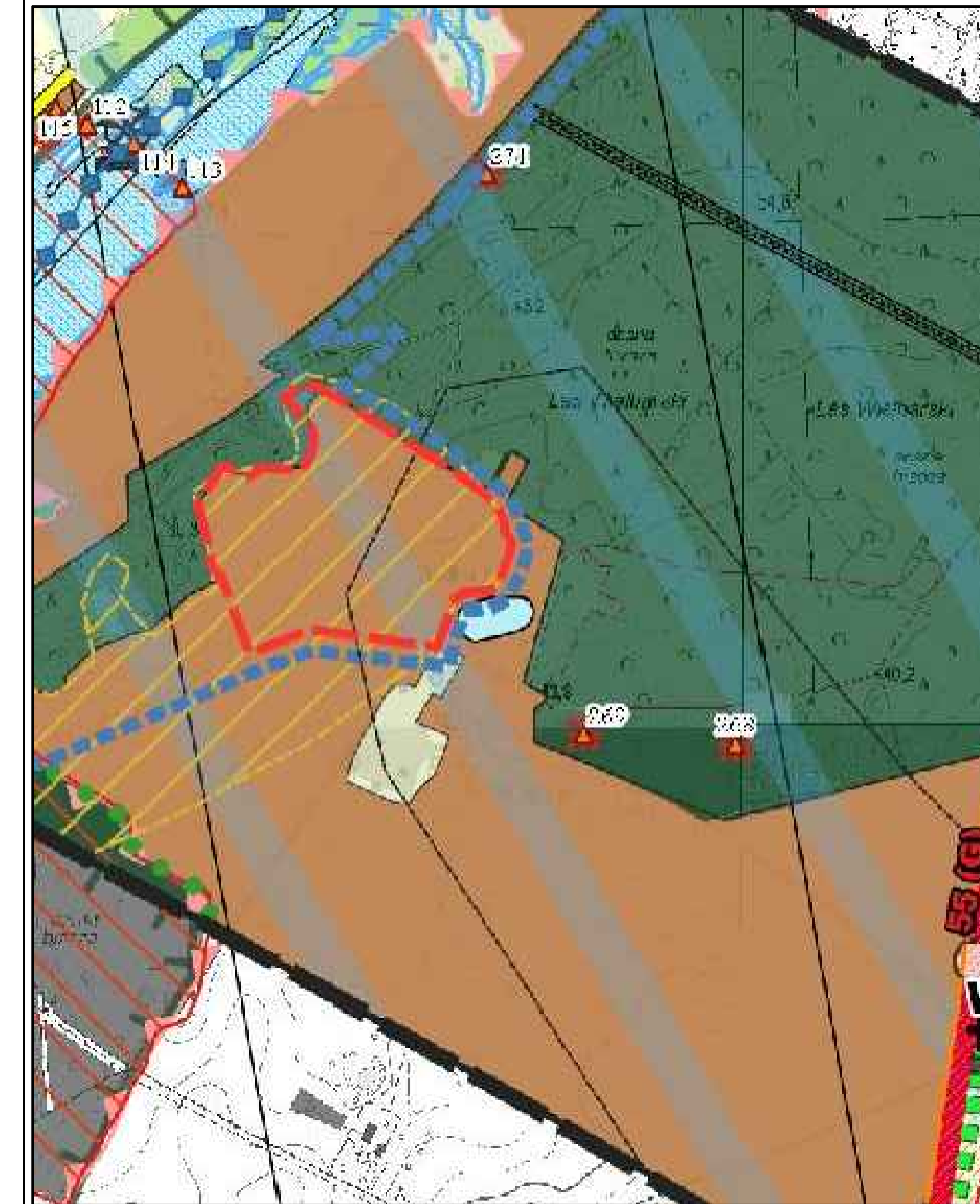
UKŁAD WSPÓLRZĘDNYCH 2000  
(STREFA VI) – EPSG2177



## OZNACZENIA GRAFICZNE

	GRANICA OPACOWANIA PLANU		TEREN ZIELENI URZĄDZONEJ
	LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA		TEREN INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ ELEKTROENERGETYCZNEJ
	NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY		TEREN DROGI PUBLICZNEJ KLASY DROGI LOKALNEJ
	WYMIARY W METRACH		GRANICA STREFY OCHRONY KONSERWATORSKIEJ STANOWISKA ARCHEOLOGICZNEGO
	TEREN ZABUDOWY USŁUGOWEJ		

## 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.



## LEGENDA

	GRANICA ADMINISTRACYJNA GMINY/GRANICA OPACOWANIA STUDIUM
	GRANICE OBREBÓW
<b>KIERUNKI ZMIAN W PRZEZNACZENIU TERENÓW</b>	
	MN/RMU - TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ, ZAGRODOWEJ I USŁUGOWEJ
	ZL - TERENY LEŚNE
	ZR - TERENY PODMOKŁE Z SZUWARAMI I ZAROSŁAMI
	LZ - TERENY UŻYTKÓW ZIELONYCH, ZADRZEWIEN I ZAKRZEWIEN
	WS - TERENY WÓD POWIERZCHNIOWYCH ŚRÓDLĄDOWYCH
	R - TERENY GRUNTÓW ROLNYCH
<b>OCHRONA ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO</b>	
	NATURA 2000 SPECJALNE OBSZARY OCHRONY
	POMNIKI PRZYRODY
	OBSZAR CHRONIONEGO KRAJOBRAZU RZĘKI NÓGAT
	KORYTARZ EKOLOGICZNY "DOLINY NÓGATU" RANGI REGIONALNEJ
	OBSZAR WCHODZĄCY W SKŁAD PROPONOWANEGO DO UTWORZENIA PARKU KRAJOBRAZOWEGO DOLINY WISŁY
	ZASIEG POWIERZCHNI OGRANICZAJĄCYCH WYSOKOŚĆ ZABUDOWY W OTOCZENIU LOTNISKA W KRÓLEWIE MALBORSKIM
	KORYTARZ I KIERUNEK NALOTÓW NA LOTNISKO
<b>OBSZARY SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA POWODZIĄ</b>	
	OBSZARY SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA POWODZIĄ, NA KTÓRYCH PRAWDOPODOBIEŃSTWO WYSTĄPIENIA POWODZI JEST ŚREDNIE (WYNOŚI RAZ NA 100 LAT – 1%)
	OBSZARY SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA POWODZIĄ, NA KTÓRYCH PRAWDOPODOBIEŃSTWO WYSTĄPIENIA POWODZI JEST WYSOKIE (WYNOŚI RAZ NA 10 LAT – 10%)
	ELEKTROWNIA WODNA
<b>DZIEDZICTWO KULTUROWE</b>	
	OBIEKTY WPISANE DO REJESTRU ZABYTKÓW
	OBIEKTY LIJĘTE W GMINNEJ EWIDENCJI ZABYTKÓW
	KAPLICZKI, KRZYŻE PRZYDRÓŻNE
	STREFA OCHRONY WARTOŚCI EKSPOZYCYJNYCH ODLEGŁEGO KRAJOBRAZU WOKÓŁ ZESPOŁU ZAMKOWEGO W MABORKU
	HISTORYCZNY RÓW PRZECIWPANCERNY
	OBIEKTY FORTYFIKACJI TWIERDZY MALBORK
	PUNKT WIDOKOWY
	STREFY OCHRONY KONSERWATORSKIEJ STANOWISK ARCHEOLOGICZNYCH W EWIDENCJI ZABYTKÓW
	PROJEKTOWANY WEZŁ DROGOWY/SKRZYŻOWANIE
	DROGI KRAJOWE
	MIEDZYREGIONALNA TRASA ROWEROWA (TRASA ZAMKÓW PÓLNOCCNEJ POLSKI)
	MIEDZYREGIONALNY ROWEROWY SZLAK MENNONTÓW
	LOKALNE SZLAKI I TRASY ROWEROWE ZANKOWANE I NIEZANKOWANE
	MIEDZYREGIONALNA DROGA WODNA E70

GRANICA OPACOWANIA PLANU

## Licencja nr 6642.819.2021\_2209\_P

Lp.	Nazwa materiału państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego	Identyfikator materiału państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego	Data wykonania kopii	Oleśnienie obszaru/objektu, do którego odnosi się licencja <sup>1)</sup>
1	Mapa zasadnicza w postaci wektorowej w skaliach 1:1 000	PL.PZGK.7703	14.10.2021	działki [Nowa Wieś] 1/7 ark.5

ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO ZESPOŁU USŁUGOWO-TURYSTYCZNEGO W GMINIE MALBORK DLA TERENU DZIAŁKI NR 1/7, ARKUSZ MAPY NR 5, OBREB GEODEZYJNY NOWA WIEŚ, GMINA MALBORK

Sporządził:	Wójt Gminy Malbork
	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 2022 r., poz. 503 ze zm.), mgr inż. Agata Grabowska- zagadnienia środowiska przyrodniczego
Data:	Marzec 2023

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XLII/329/2023

Rady Gminy Malbork

z dnia 23 marca 2023 r.

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

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

§ 1. 1. Zgodnie z art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 poz. 503 z późn. zm.) Wójt Gminy Malbork ogłosił w prasie miejscowej oraz poprzez obwieszczenie na tablicy ogłoszeń, a także zgodnie z art. 3 ust. 1 pkt 11 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz.U. z 2022 r., poz. 1029 z późn. zm.) na stronie Biuletynu Informacji Publicznej o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zespołu usługowo-turystycznego w gminie Malbork dla terenu działki nr 1/7, arkusz mapy nr 5, obręb geodezyjny Nowa Wieś, Gmina Malbork.

2. Termin wyłożenia projektu zmiany planu do publicznego wglądu został określony w dniach od 16.01.2023r. do 06.02.2023r., a w dniu 27.01.2023 r. została zorganizowana dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie zmiany planu rozwiązaniami.

3. W ogłoszeniu wyznaczono nieprzekraczalny termin na dzień 20.02.2023 r., w którym osoby fizyczne i prawne oraz jednostki organizacyjne nieposiadające osobowości prawnej mogły wnosić uwagi dotyczące projektu zmiany planu.

§ 2. Rada Gminy Malbork stwierdza, że do wyłożonego do publicznego wglądu projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zespołu usługowo-turystycznego w gminie Malbork dla terenu działki nr 1/7, arkusz mapy nr 5, obręb geodezyjny Nowa Wieś, Gmina Malbork uwagi nie wpłynęły.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XLII/329/2023

Rady Gminy Malbork

z dnia 23 marca 2023 r.

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

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 poz. 503 z późn. zm.), po zapoznaniu się z projektem zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zespołu usługowo-turystycznego w gminie Malbork dla terenu działki nr 1/7, arkusz mapy nr 5, obręb geodezyjny Nowa Wieś, Gmina Malbork, Rada Gminy Malbork rozstrzyga, co następuje:

§ 1. 1. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, stanowiące zadania własne gminy, zapisane w niniejszym planie obejmują: budowę drogi, wodociągi i zaopatrzenie w wodę, kanalizację, usuwanie i oczyszczanie ścieków komunalnych, utrzymanie czystości i porządku oraz urządzeń sanitarnych, zaopatrzenie w energię elektryczną i ciepłą 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 XLII/329/2023

Rady Gminy Malbork

z dnia 23 marca 2023 r.

Zalacznik4.xml

**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**