

Projekt

z dnia 12 września 2022 r.

Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W NOWYM DWORZE GDAŃSKIM**

z dnia 2022 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Nowy Dwór Gdański dla części terenu położonego przy ulicy Wiejskiej, obręb geodezyjny Żelichowo

Na podstawie art. 18 ust.2 pkt 5 oraz art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. z 2022 r. Dz. U. poz.559 z późn.zm.) 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) w związku z uchwałą nr 274/XXXV/2021 Rady Miejskiej w Nowym Dworze Gdańskim z dnia 22 kwietnia 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Nowy Dwór Gdański dla części terenu położonego przy ulicy Wiejskiej, obręb geodezyjny Żelichowo, Rada Miejska w Nowym Dworze Gdańskim uchwała, co następuje:

**Rozdział 1.
Przepisy ogólne**

§ 1. 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Nowy Dwór Gdański dla części terenu położonego przy ulicy Wiejskiej, obręb geodezyjny Żelichowo zwany dalej „planem”, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Nowy Dwór Gdański”, zatwierdzonego uchwałą nr 67/X/95 Rady Miasta i Gminy Nowy Dwór Gdański z dnia 2 czerwca 1995 r., zmienionego uchwałą nr 359/XLIII/2010 Rady Miejskiej z dnia 16 września 2010 r., uchwałą nr 375/XLVI/2018 Rady Miejskiej z dnia 22 lutego 2018 r., uchwałą nr 62/X/2019 Rady Miejskiej z dnia 09 maja 2019 r. oraz Zarządzeniem Zastępczym Wojewody Pomorskiego z dnia 30 października 2019 r. w sprawie wprowadzenia udokumentowanych złóż kopalin do studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Nowy Dwór Gdański.

2. Plan obejmuje obszar o łącznej powierzchni 2,0787 ha.

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

4. Integralnymi częściami do niniejszej uchwały są:

- 1) rysunek planu w skali 1:1000, jako załączniki nr 1 do uchwały;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag zgłoszonych do projektu planu stanowiące załącznik nr 2 do uchwały;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji i zasadach finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy 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;
- 3) Rozdział 3 - Ustalenia szczegółowe;
- 4) Rozdział 4 - Przepisy końcowe.

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

§ 3. 1. Plan nie zawiera ustaleń dotyczących:

- 1) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 2) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej ze względu na ich niewystępowanie w granicach opracowania;
- 3) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych, ze względu na ich nie występowanie w granicach opracowania.

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

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

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

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

- 1) dach płaski - dach o nachyleniu połaci dachowych nie większym niż 10°;
- 2) nieprzekraczalna linia zabudowy- linia ograniczająca obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków. Nieprzekraczalna linia zabudowy nie dotyczy części podziemnych budynków znajdujących się całkowicie pod powierzchnią terenu oraz obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 3) teren - jest to obszar wydzielony liniami rozgraniczającymi o jednakowych zasadach zagospodarowania, którego przeznaczenie zostało określone w odpowiedniej karcie terenu;
- 4) powierzchnia zabudowy - powierzchnia terenu zajęta przez budynek w stanie wykończonym, która jest wyznaczona przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi budynku na powierzchnię terenu. Do powierzchni zabudowy nie wlicza się: powierzchni obiektów budowlanych ani ich części niewystających ponad powierzchnię terenu, powierzchni elementów drugorzędnych (np. schodów zewnętrznych, ramp zewnętrznych, daszków, markiz, występów dachowych, oświetlenia zewnętrznego), powierzchni zajmowanej przez wydzielone obiekty pomocnicze (np. szklarnie, altany, szopa);
- 5) powierzchnia biologicznie czynna - teren biologicznie czynny w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 6) przepisy odrębne - należy przez to rozumieć obowiązujące w dniu uchwalenia planu miejscowego przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi;
- 7) usługi - należy przez to rozumieć działalność, której celem jest zaspokajanie potrzeb ludności, a nie wytwarzanie bezpośrednio metodami przemysłowymi dóbr materialnych.

Rozdział 2. **Ustalenia ogólne**

§ 6. Przeznaczenie terenów.

1. Ustala się następujące symbole określające przeznaczenie terenu w granicach planu: P,U - teren zabudowy produkcyjnej, składowej i magazynowej, zabudowy usługowej.

§ 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. 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;
- 2) zasięg uciążliwości dla środowiska poprzez emisję substancji i energii, w szczególności dotyczący wytwarzania hałasu, wibracji, zanieczyszczenia powietrza nakazuje się ograniczyć do terenu działki budowlanej lub zespołu działek, na jakich jest wytwarzany;
- 3) planowane zagospodarowanie terenu nie może stanowić źródła zanieczyszczeń dla środowiska gruntowo-wodnego;
- 4) ochronę wód powierzchniowych i podziemnych poprzez:
 - a) zagospodarowanie ścieków na zasadach określonych w §12 ust. 1 pkt 2 niniejszej uchwały,
 - b) zakaz urządzania grzebowisk zwierząt,
 - c) zakaz składowania wszelkich odpadów w tym odpadów niebezpiecznych na całym obszarze objętym niniejszą uchwałą,
 - d) zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych zgodnie §12 ust. 1 pkt 3 niniejszej uchwały.
- 5) obowiązek ochrony przed hałasem terenów faktycznie zagospodarowanych poprzez określenie dopuszczalnych poziomów hałasu zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) wszelkie zmiany stosunków gruntowo-wodnych, towarzyszących 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.

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

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

§ 9. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią.

1. Południowo-zachodnia część terenu w granicach opracowania planu znajduje się w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią od strony morza, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1% (raz na 100 lat).

2. W granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, obowiązują zakazy i ograniczenia w zagospodarowaniu zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

1. Wyklucza się w obszarze planu lokalizację budowli, obiektów i innych urządzeń w tym urządzeń technologicznych o wysokości przekraczającej 15 metrów nad poziomem terenu.

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

1. Powiązania obszaru planu z zewnętrznym układem komunikacyjnym gminy zapewnia: droga publiczna gmina - ul. Wiejska stanowiąca zewnętrzne powiązanie komunikacyjne obszaru objętego planem z pozostałą częścią gminy oraz zapewniająca obsługę komunikacyjną terenów objętych planem.

2. Ustala się warunki zaspokojenia potrzeb na miejsca postojowe:

- 1) dla zabudowy produkcyjnej, magazynowej i składowej 1 miejsce na 10 zatrudnionych;

2) dla zabudowy usługowej należy przyjąć nie mniej niż 2 miejsca na 100 m² powierzchni użytkowej lokalu i 1 miejsce na 5 zatrudnionych;

3) miejsca postojowe należy realizować w granicach własnej nieruchomości. Przez miejsce postojowe należy rozumieć miejsce na samochód wydzielone na terenie nieruchomości, w budynku lub pod wiatą.

3. 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 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;

3) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych - odprowadzanie wód opadowych i roztopowych powierzchniowo na własny teren nieutwardzony, do studni chłonnych, zbiorników retencyjnych, urządzeń wodnych lub 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:

a) z sieci elektroenergetycznej niskiego lub średniego napięcia. Nowe linie elektroenergetyczne należy realizować, jako kablowe, w szczególnie uzasadnionych przypadkach dopuszcza się budowę napowietrznych linii elektroenergetycznych,

b) dopuszcza się zasilanie z odnawialnych źródeł energii, przy czym zakazuje się w obszarze planu lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii:

- o mocy przekraczającej 500 kW,

- wykorzystujących energię wiatru.

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 - zaopatrzenie w gaz z sieci gazowych. Dla sieci gazowych wyznaczane są strefy (odległości), w których nie wolno wznosić obiektów budowlanych, urządzać składów i magazynów oraz podejmować działań mogących spowodować uszkodzenie gazociągu podczas jego użytkowania. W strefach tych nie mogą również rosnąć drzewa. Wymagania w zakresie stref zawarte są w przepisach odrębnych;

7) zaopatrzenie w ciepło - dla całego obszaru planu w celu ograniczenia emisji zanieczyszczeń należy stosować niskoemisyjne lub nieemisyjne sposoby zaopatrzenia w ciepło, wykorzystujące technologie grzewcze o wysokiej sprawności. Dopuszcza się zaopatrzenie w ciepło z odnawialnych źródeł energii zgodnie z przepisami odrębnymi oraz z uwzględnieniem ustaleń ust. 1, pkt 4 lit b);

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) gromadzenie odpadów stałych zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. Dopuszcza się wymianę, budowę, 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:

- 1) minimalna powierzchnia działki: 2000 m²;
- 2) minimalna szerokość frontu działki: dowolna;
- 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. Stawki procentowe, na podstawie, których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 10 % dla całego obszaru planu.

Rozdział 3. Ustalenia szczegółowe

§ 15. 1 Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: 1.P,U

2. Powierzchnia: 2,0787 ha.

3. Przeznaczenie terenu: teren zabudowy produkcyjnej, składowej i magazynowej, zabudowy usługowej.

1) funkcje dopuszczone: zabudowa produkcyjna, składowa, magazynowa, zabudowa usługowa w formie budynków wolnostojących. Nie ustala się proporcji pomiędzy dopuszczoną zabudową;

2) funkcje wyłączone:

- a) zakłady o zwiększonym albo dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej,
- b) składowanie, magazynowanie materiałów lub towarów na otwartym powietrzu,
- c) obiekty emitujące odory,
- d) złomowiska.

4. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

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

2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: maksymalnie 60%;

3) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej:

- a) dla zabudowy usługowej 30% powierzchni działki budowlanej,
- b) dla zabudowy produkcyjnej, składowej i magazynowej 20% powierzchni działki budowlanej.

4) intensywność zabudowy: minimalna: 0,0, maksymalna: 1,2;

5) wysokość zabudowy:

- a) dla zabudowy usługowej: maksymalnie dwie kondygnacje do 10 m,
- b) dla zabudowy produkcyjnej, składowej i magazynowej: maksymalnie dwie kondygnacje do 12 m.

6) inne gabaryty: ustala się maksymalną powierzchnię rzutu poziomego pojedynczego budynku: 1200 m²;

7) kształt dachu: dachy dwuspadowe symetryczne o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 15° do 45°, płaskie. Dopuszcza się montaż świetlików, okien połaciowych. Dopuszcza się lukarny, przy czym suma szerokości lica lukarn na każdej z połaci musi być mniejsza niż połowa długości tej połaci;

8) obowiązuje pokrycie dachów stromych dachówką, blachodachówką lub blachą na rąbek. Kolory pokryć dachów winny ograniczać się do naturalnych i matowych kolorów materiału ceramicznego (czerwienie lub brązy) lub szarości;

- 9) ustala się kolorystykę elewacji zewnętrznych budynków w kolorze białym, beżowym, jasnoszarym lub ugrów z palety barw ziemi o niskim nasyceniu. Obowiązuje zakaz stosowania jaskrawych kolorów;
- 10) rzędne posadzek parterów minimum: 0,5 m npm;
- 11) ustala się zakaz podpiwniczenia budynków;
- 12) zasady dla budynków istniejących w dniu uchwalenia planu:
 - a) dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego zlokalizowanego na terenie działki nr 21/86 do czasu zagospodarowania zgodnego z planem dopuszcza się dotychczasowy sposób wykorzystywania nieruchomości jak również remonty, przebudowę z możliwością zachowania dotychczasowego kształtu dachu,
 - b) dla budynków produkcyjnych, magazynowych oraz budynków usługowych dopuszcza się remonty, przebudowę i rozbudowę z możliwością zachowania dotychczasowej geometrii i kształtu dachu, rzędnych posadzek parterów a także nadbudowę zgodnie z ustaleniami planu,
 - c) dopuszcza się nawiązanie kolorystyką i materiałami pokrycia dachowego części przebudowywanej, nadbudowywanej lub rozbudowywanej do istniejącej bryły budynku.

5. Zasady i warunki podziału nieruchomości:

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

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

Rozdział 4. Przepisy Końcowe

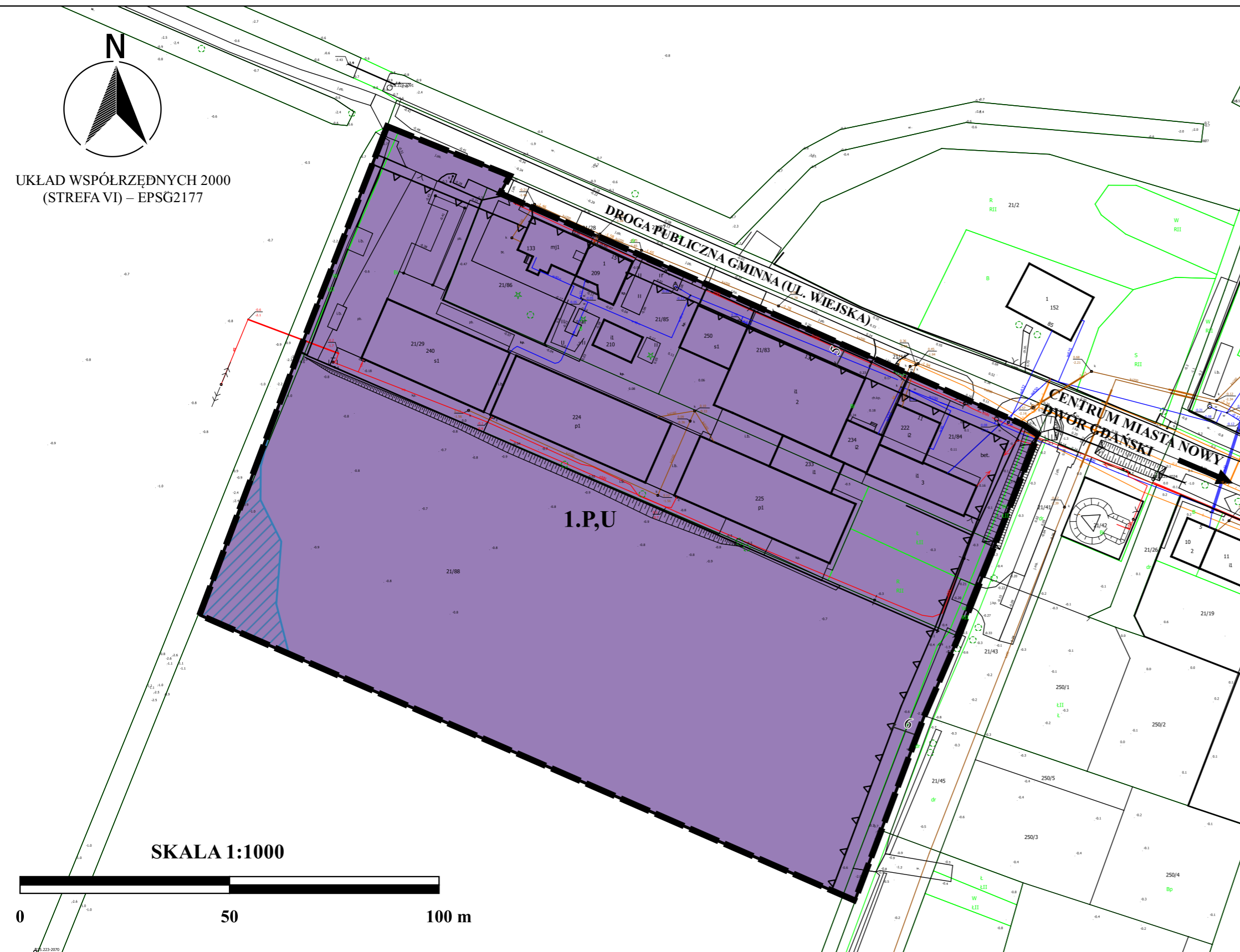
§ 16. 1. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Nowego Dworu Gdańskiego.

2. W granicach objętych ustaleniami niniejszego planu, tracą ważność ustalenia uchwały nr 259/XL/98 Rady Miejskiej w Nowym Dworze Gdańskim z dnia 3 kwietnia 1998 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Nowy Dwór Gdański (Dz. Urz. Woj. Elbląskiego nr 9, poz. 63 z dnia 25 czerwca 1998 r.) oraz ustalenia uchwały nr 360/XLIV/2010 Rady Miejskiej w Nowym Dworze Gdańskim z dnia 7 października 2010 r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu gminy Nowy Dwór Gdański w części obrębu miejscowości Żelichowo (Dz. Urz. Woj. Pomorskiego nr 141, poz. 2770 z dnia 22 listopada 2010 r.).

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

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA NOWY DWÓR GDAŃSKI DLA CZĘŚCI TERENU POŁOŻONEGO PRZY ULICY WIEJSKIEJ, OBRĘB GEODEZYJNY ŻELICHOWO

ZAŁĄCZNIK NR 1 DO UCHWAŁY NR _____ RADY MIEJSKIEJ W NOWYM DWORZE GDAŃSKIM Z DNIA _____ 2022 R.



OZNACZENIA GRAFICZNE STUDIUM:

- GRANICA OPRACOWANIA PLANU
- GRANICA GMINY
- GRANICE OBRĘBÓW
- OBSZAR MIASTA NOWY DWÓR GDAŃSKI

TERENY ZABUDOWY

- TERENY ZABUDOWY-SKUPIONEJ O PRZEWADZE FUNKCJI MIESZKANIOWEJ I USŁUGOWEJ
- TERENY JW. ROZWOJOWE
- TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ, PRODUKCYJNEJ I SKŁADOWEJ
- TERENY JW. ROZWOJOWE

TERENY ZIELENI

- TERENY OGRODÓW DZIAŁKOWYCH I SĄDÓW

OCHRONA ŚRODOWISKA

- WODY POWIERZCHNIOWE

KOMUNIKACJA

- DRÓGA KRAJOWA NR 7
- WĘZEL DROGI KRAJOWEJ I INNE SKRZYŻOWANIA DWUPOZIOMOWE
- DRÓGA WOJEWÓDZKA NR 502
- DRÓGI POWIATOWE I GŁÓWNE DRÓGI GMINNE
- OBIEKTY OBSŁUGI DRÓG
- LINIE KOLEJOWE WĄSKOTOROWE
- REGIONALNA TRASA ROWEROWA nr 119

INFRASTRUKTURA TECHNICZNA

- KORYTARZ TECHNICZNY L NII 110 KV
- JW. PROJEKTOWANY
- OBSZARY POD ELEKTROWNIE WIATROWE DO USZCZEGÓLOWIENIA W OPRACOWANIACH PLANÓW MIEJSCOWYCH
- KIERUNKI PODŁĄCZEŃ KANALIZACJI SANITARNEJ

WYRYS ZE ZMIANY STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA I GMINY NOWY DWÓR GDAŃSKI PRZYJĘTEJ DLA OBSZARU GMINY (UCHWAŁA NR 62/X/2019 RADY MIEJSKIEJ W NOWYM DWORZE GDAŃSKIM Z DNIA 09 MAJA 2019 R.)



OZNACZENIA GRAFICZNE BĘDĄCE OBOWIĄZUJĄCYMI USTALENIAMI PLANU:

- GRANICA OPRACOWANIA PLANU
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY
- WYMIARY W METRACH
- TEREN ZABUDOWY PRODUKCYJNEJ, SKŁADOWEJ I MAGAZYNOWEJ, ZABUDOWY USŁUGOWEJ
- OBSZAR SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA POWODZIĄ OD STRONY MORZA, NA KTÓRYM PRAWDOPODOBIENSTWO WYSTĄPIENIA POWODZI JEST ŚRĘDNE I WYNOŚI 1% (RAZ NA 100 LAT)

Mapa zasadnicza w skali 1:1000 wg stanu na dzień 27 września 2021 r., udostępniona z zasobów Powiatowego Ośrodka Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej w Nowym Dworze Gdańskim

Temat opracowania:
MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA NOWY DWÓR GDAŃSKI DLA CZĘŚCI TERENU POŁOŻONEGO PRZY ULICY WIEJSKIEJ, OBRĘB GEODEZYJNY ŻELICHOWO

Sporządził: Burmistrz Nowego Dworu Gdańskiego

Opracowanie: Pracownia Urbanistyczno-Projektowa ARTPLAN
Artur Kozłowski

Zespół autorski: mgr Artur Kozłowski - 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).
mgr inż. Agata Grabowska- zagadnienia środowiska przyrodniczego

Data: Wrzesień 2022

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr
Rady Miejskiej w Nowym Dworze Gdańskim
z dnia.....2022 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) Rada Miejska w Nowym Dworze Gdańskim 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), 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, 1260 i 1261) Burmistrz Nowego Dworu Gdańskiego ogłosił w prasie miejscowej oraz poprzez obwieszczenie na tablicy ogłoszeń a także na stronie Biuletynu Informacji Publicznej o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Nowy Dwór Gdański dla części terenu położonego przy ulicy Wiejskiej, obręb geodezyjny Żelichowo.

2. Termin wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu został określony w dniach od 15.04.2022 r. do 09.05.2022 r., a w dniu 04.05.2022 r. została zorganizowana dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami.

3. W ogłoszeniu wyznaczono nieprzekraczalny termin na dzień 23.05.2022 r., w którym osoby fizyczne i prawne oraz jednostki organizacyjne nieposiadające osobowości prawnej mogły wnosić uwagi dotyczące projektu planu.

§ 2. Rada Miejska w Nowym Dworze Gdańskim stwierdza, że do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Nowy Dwór Gdański dla części terenu położonego przy ulicy Wiejskiej, obręb geodezyjny Żelichowo złożono jedną uwagę.

§ 3. Rada Miejska w Nowym Dworze Gdańskim złożoną uwagę rozstrzyga następująco:

W dniu 22.05.2022 r. złożono uwagę składającą się z siedmiu części, w której zawarto:

- 1) Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego stanowi akt prawa miejscowego, podejmowany w celu ustalenia przeznaczenia terenu, rozmieszczenia inwestycji celu publicznego oraz określenia sposobów zagospodarowania i warunków zabudowy terenu (art.4 ust.1 upzp). Zawartość planu miejscowego określa art. 15 upzp, który w art. 15 ust.2 stanowi, że w planie określa się obowiązkowo m.in. przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy, jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalna wysokość zabudowy, minimalna liczbę miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy. Działka nr 21/86 wykorzystywana jest do celów mieszkalnych i dalej może być w ten sposób wykorzystywana w żaden sposób niniejsza uchwała nie zabezpiecza pod względem bezpieczeństwa i zdrowia od terenów zabudowy produkcyjnej nie wyznaczając linii rozgraniczających te tereny o odpowiednich odległości lokalizacji od siebie budynków.
- 2) Na podstawie art. 17 pkt 6 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, Burmistrz Nowego Dworu Gdańskiego nie wystąpił o opinię do projektu Planu do właściwego organu Państwowej Straży Pożarnej i Wojewódzkiego Inspektora Ochrony Środowiska, co stanowi istotne naruszenie trybu sporządzania planu miejscowego. W uzasadnieniu uchwały nie wskazano, bowiem żadnych przesłanek determinujących odstąpienie od powyższego wymogu. Również z treści Uchwały nie wynika zakaz lokalizacji na wyznaczonym terenie zabudowy produkcyjnej, składowej

i magazynowej oraz zabudowy usługowej o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważanej awarii.

- 3) Wbrew wymaganiom określonym w art. 15 ust.2 pkt 6 u.p.z.p. oraz §4 pkt 6 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w skrócie „rozporządzenie MI z 26.8.2003 r.”), w treści Planu nie ustalono minimalnej i maksymalnej intensywności zabudowy dla terenu zabudowy obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oznaczonego symbolem P,U wraz z maksymalną powierzchnią działki z przeznaczeniem pod budynki, chodniki, drogi dojazdowe, drogi pożarowe, place manewrowe i inne obiekty budowlane, np. silosy, śmietniki itp. Wskaźnik intensywności zabudowy dotyczy powierzchni całkowitej zabudowy i nie dotyczy powierzchni takich jak chodniki, drogi dojazdowe czy place manewrowe. Dlatego brak ustalenia powyższego wskaźnika powoduje nieuregulowanie w planie istotnego elementu kształtowania ładu przestrzennego.
- 4) Zgodnie z treścią art. 15 ust. 2 pkt 10 u.p.z.p. oraz §4 pkt 9 rozporządzenia MI, podkreślić należy, że gmina nie może scedować swoich obowiązków w zakresie określania układu komunikacyjnego obsługującego teren objęty m.p.z.p. na właścicieli nieruchomości nim objętych. Brak ściśle określonej lokalizacji przedmiotowych dróg sprawia, że plan przestaje spełniać swoją podstawową funkcję, jaką jest kształtowanie przestrzeni. Stanowi to o naruszeniu ww. przepisów w związku z brakiem wyznaczenia dróg wewnętrznych w części graficznej m.p.z.p. znajduje potwierdzenie w orzecznictwie sądów administracyjnych. Stąd też droga wewnętrzna (podobnie jak publiczna) – traktowana , jako odmienny, różny rodzaj przeznaczenia terenu- musi spełniać wymogi określone w art. 15 u.p.z.p., tj. mieć właściwe oznaczenie barwne, odpowiednie dla tego terenu ustalenia, a także stanowić obszar wyodrębniony liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu.
- 5) Na podstawie Dz. U. 2009.124.1030- Rozporządzenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 24 lipca 2009 r. w sprawie przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz dróg pożarowych §271 ust.2 Dojazd pożarowy wymagany jest do strefy pożarowej, gdzie tutaj powinna być zakwalifikowana dla wszystkich budynków produkcyjno-magazynowych połączonych ze sobą o łącznej powierzchni około 1200 m². Powinien przebiegać wzdłuż dłuższego boku budynku. Dojazd pożarowy powinien zapewniać możliwość przejazdu bez zawracania lub być zakończony placem manewrowym o wymiarach, co najmniej 20x20m. Dojazd powinien być oddalony od ściany budynku o 5-25 m. Gdzie odległość od budynku do granicy działki wynosi 5m. A ponadto wymagania minimalnej szerokości dojazdu 4m. Zewnętrzne promienie skrętu, co najmniej 11 m, przy tym projekcie niestety nie ma takiej możliwości. Niniejsza uchwała również powinna zawierać drogę wewnętrzną przeciwpożarową dla tego terenu. Ponadto prognoza oddziaływania na środowisko została wykonana nienależycie. Nie uwzględniając uciążliwej działalności produkcyjna prowadzona w sąsiedztwie działki, 21/86 której jestem współwłaścicielem i zamieszkuje wraz z moją rodziną generuje immisje takie jak hałas, wibracje, zakłócenia elektryczne, zanieczyszczenia powietrza, nieprzyjemne zapachy. W związku z tym, takie przeznaczenie nieruchomości narusza nasze uprawnienia i interes prawny, jako właściciela nieruchomości, dla których w uchwale dopuszczono możliwość prowadzenia działalności produkcyjnej. Należy wziąć pod uwagę, że po Uchwaleniu niniejszej uchwały dojdzie do większej rozbudowy na tym terenie budynków produkcyjnych, co doprowadzi do jeszcze bardziej uciążliwości. Warto zauważyć, że wzdłuż ulicy Wiejskiej rozciąga się zabudowa budynków mieszkalnych jednorodzinnych i wielorodzinnych.
- 6) Podczas wykonywania prognozy oddziaływania na środowisko Gmina w pkt. 6.1. zauważyła, że na tym terenie znajduje się firma „Stolmach” i pomijając w pkt 7.1, 7.2 i 12 uciążliwą działalność którą prowadzą.
- 7) Warto więc nadmienić, że na terenie zakładu występuje proces lakierowania stosowane są rozpuszczalniki organiczne np. aceton, ksylen, octan butylu. Lakierowanie wykonywane jest natryskowo przy pomocy pistoletów, pary rozpuszczalników i lakierów oraz instalacja wyciągowa, są źródłem zagrożenia wybuchem i wprowadzeniem zanieczyszczeń do powietrza. Obróbka mechaniczna litego drewna odbywa się zarówno głównie w procesach automatycznych za pomocą maszyn CNC. Wszystkie stanowiska obróbki drewna posiadają odciągi stanowiskowe. Zanieczyszczone pyłem drzewnym powietrze transportowane jest za pomocą zamkniętych rurociągów do dwóch central wentylacyjnych. Wyżej wymienione maszyny i centrale wentylacyjne umieszczone na zewnątrz budynku powodują hałas powyżej 80 dB. Zakład stolarski i lakiernia to także miejsce szczególnie zagrożone pożarowym lub wybuchowym. Do tej pory niniejszy zakład nie powinien uzyskać zgody na budowę Burmistrza i Starosty, ponieważ nie było to zgodne z wcześniejszym przeznaczeniem terenu i Miejscowym Planem Zagospodarowania Przestrzennego.

Dlatego powoduje to obniżenie wartości mojej nieruchomości i przy zmianie MPZP na teren P,U należy założyć że spowoduje to większą rozbudowę Zakładu produkcyjnego i jeszcze bardziej obniży wartość mojej nieruchomości. W związku z powyższym wnoszę o unieważnienie niniejszej uchwały.

Rozstrzygnięcie: Uwagi nie uwzględnia się.

Uzasadnienie:

Odnosnie uwagi zawartej w punkcie 1: Zgodnie z planem teren działki nr 21/86 został wskazany jako teren zabudowy produkcyjnej, składowej i magazynowej, zabudowy usługowej a obecny sposób wykorzystywania nieruchomości został dopuszczony do czasu zagospodarowania zgodnego z przeznaczeniem wskazanym w planie miejscowym. Zapisy sformułowane w planie wskazują ustalenia mające na celu zabezpieczenie nieruchomości sąsiednich przed oddziaływaniem na środowisko zabudowy realizowanej w oparciu o ustalenia planu. Obecnie uchwalany plan miejscowy nie zmienia funkcji zabudowy istniejącej w bezpośrednim sąsiedztwie terenu działki nr 21/86. Plan reguluje kwestie odnoszące się do uciążliwości wynikających prowadzonej działalności w ramach ustalonego przeznaczenia terenu.

Odnosnie uwagi zawartej w punkcie 2: Złożona uwaga jest bezzasadna, gdyż w granicach opracowania planu nie występują zakłady o zwiększonym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej lub zakłady o dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej. Ponadto w zapisach planu ustaleniach szczegółowych karty terenu w §15 ust. 3 pkt 2 lit a) jako funkcje wyłączone w ramach przeznaczenia terenu wskazuje się „zakłady o zwiększonym albo dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej”.

Powyższe skutkowało brakiem konieczności wystąpienia w tym zakresie o opinię do projektu planu do właściwego organu Państwowej Straży Pożarnej i Wojewódzkiego Inspektora Ochrony Środowiska.

Odnosnie uwagi zawartej w punkcie 3: Złożona uwaga jest bezzasadna, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi planu w §15 ust. 4 ustalono zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, gdzie ustalono wielkość wskaźnika powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej oraz wskaźnik minimalnej i maksymalnej intensywności zabudowy przez, co plan spełnia w tym zakresie wymagania określone w 15 ust.2 pkt 6 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Odnosnie uwagi zawartej w punkcie 4: Zgodnie z ustaleniami planu nie projektuje się przebiegu nowych dróg, co skutkuje brakiem wskazania w tekście i rysunku planu odmiennego przeznaczenia terenu dla terenów komunikacyjnych. Teren objęty planem jest obecnie obsługiwany poprzez istniejący układ komunikacyjny stanowiący drogi publiczne gminne poza granicami objętymi planem, który jest wystarczający do obsługi terenu objętego planem.

Odnosnie uwagi zawartej w punkcie 5: Treść przywołanego rozporządzenia, wyraźnie przewiduje urządzenie drogi pożarowej wzdłuż budynku, na działce na której ten budynek jest usytuowany.

Natomiast stosownie do treści z art. 4 ust. 1 pkt 4 ustawy z dnia 24 sierpnia 1991 r. o ochronie przeciwpożarowej (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 869 ze zm.), to na właścicielu budynku ciąży obowiązek zapewnienia odpowiedniej ochrony przeciwpożarowej, a w szczególności przygotowanie budynku i terenu do prowadzenia akcji ratowniczej. Z przepisu tego wynika obowiązek zapewnienia odpowiedniego dojazdu do budynku dla samochodów straży pożarnej. (Wyrok WSA w Gdańsku z 10 czerwca 2010 r., sygn. II SA/Gd 1/10 za wyrokiem NSA z dnia 9 września 2003 r. sygn. akt IV SA 3858/01, LEX 187022).

Przedmiotem ustaleń projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest teren zabudowy produkcyjnej, składowej i magazynowej, zabudowy usługowej. Prognozę oddziaływania na środowisko projektu planu opracowano na podstawie analizy projektu miejscowego planu, założeń ochrony środowiska, informacji o projektowanych inwestycjach oraz materiałów dotyczących charakterystyki i stanu środowiska przyrodniczego. Rozpoznanie aktualnego stanu środowiska i jego zagrożeń wynikających z realizacji miejscowego planu uzupełniono na podstawie wizji terenowej. W prognozie oceniono możliwy wpływ na środowisko przyrodnicze skutków realizacji zapisów projektu miejscowego planu. Ustalono charakter tych oddziaływań na poszczególne składniki środowiska uwzględniając intensywność powodowanych przez nie przekształceń, czas ich trwania oraz ich zasięg przestrzenny. Prognoza zawiera zapisy ograniczające negatywne skutki planu m.in.:

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

- 2) zasięg uciążliwości dla środowiska poprzez emisję substancji i energii, w szczególności dotyczący wytwarzania hałasu, wibracji, zanieczyszczenia powietrza nakazuje się ograniczyć do terenu działki budowlanej lub zespołu działek na jakich jest wytwarzany;
- 3) obowiązek ochrony przed hałasem terenów faktycznie zagospodarowanych poprzez określenie dopuszczalnych poziomów hałasu zgodnie z przepisami odrębnymi.

Nadto w planie zostały wykluczone funkcje terenu które powodują uciążliwości dla pobliskiej zabudowy:

- 1) zakłady o zwiększonym albo dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej,
- 2) składowanie, magazynowanie materiałów lub towarów na otwartym powietrzu,
- 3) obiekty emitujące odory,
- 4) złomowiska.

Niniejsza prognoza wraz z planem została zaopiniowana pozytywnie przez Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Gdańsku, Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Nowym Dworze Gdańskim.

Odnosnie uwagi zawartej w punkcie 6: Przedmiotowa uwaga jest bezzasadna, punkt 6.1 sporządzonej prognozy oddziaływania na środowisko odnosi się do ogólnej charakterystyki środowiska geograficznego (charakterystyki obszaru), punkty 7.1 oraz 7.2 dotyczą dotychczasowych zmian w środowisku, natomiast punkt 12 odnosi się do przewidywanego znaczącego oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko.

Prognozę oddziaływania na środowisko sporządzono w celu analizy i oceny możliwych skutków realizacji projektu planu. W prognozie oddziaływania na środowisko dokonano oceny przewidywanych oddziaływań na środowisko. Stwierdzono, że planowane zmiany funkcji i zagospodarowania terenu na obszarach objętych projektem planu nie spowodują istotnej ingerencji w środowisko przyrodnicze. Negatywny i krótkotrwały charakter oddziaływania na poszczególne elementy środowiska widoczny będzie na etapie realizacji inwestycji ustalonych w projekcie planu. Wpływ na środowisko w trakcie realizacji zamierzeń inwestycyjnych wiązać się będzie z przekształceniem powierzchni ziemi, likwidacją naturalnej warstwy glebowej, zmianami w występującej szacie roślinnej i krajobrazu. Może wystąpić uciążliwość w stosunku do poszczególnych komponentów środowiska przyrodniczego poprzez: hałas, drgania, wibracje, wprowadzanie pyłów do atmosfery, itp. Nie przewiduje się powstania istotnych zagrożeń dla zdrowia i życia ludzi oraz dla poszczególnych elementów środowiska przyrodniczego.

Odnosnie uwagi zawartej w punkcie 7: Przedmiotowa uwaga jest bezzasadna, gdyż kwestia rozstrzygnięcia, czy obecnie istniejący zakład produkcyjny spełnia wymagania w zakresie zachowania norm ochrony środowiska jak również ochrony przeciwpożarowej nie jest przedmiotem oceny w procedurze planistycznej dotyczącej sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Również nie jest w kompetencji Burmistrza ocena prawidłowości wydanych decyzji administracyjnych pozwoleń na budowę w procedurze planistycznej. W sporządzonej prognozie finansowej stwierdzono, że nie nastąpi realizacji roszczeń związanych z obniżeniem wartości nieruchomości wyniku dokonania zamiany planu miejscowego.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr
Rady Miejskiej w Nowym Dworze Gdańskim
z dnia.....2022 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji i zasadach finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 poz. 503), po zapoznaniu się z projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Nowy Dwór Gdański dla części terenu położonego przy ulicy Wiejskiej, obręb geodezyjny Żelichowo, Rada Miejska w Nowym Dworze Gdańskim rozstrzyga, co następuje:

§ 1. 1. Realizacja ustaleń planu nie wymaga działań w zakresie budowy nowych urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej oraz układów komunikacji, które należą do zadań własnych gminy.

2. W przypadku zaistnienia potrzeby realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy i finansowanych przez Gminę, realizacja inwestycji odbywać się będzie w sposób zgodny z obowiązującymi przepisami prawa.

3. 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
Rady Miejskiej w Nowym Dworze Gdańskim
z dnia.....2022 r.

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 poz.503) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę.

Uzasadnienie

Zgodnie z przepisami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2022 r., poz. 503) w celu ustalenia przeznaczenia terenów oraz określenia sposobów zagospodarowania i zabudowy Rada Miejska w Nowym Dworze Gdańskim podjęła uchwałę nr 274/XXXV/2021 z dnia 22 kwietnia 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Nowy Dwór Gdański dla części terenu położonego przy ulicy Wiejskiej, obręb geodezyjny Żelichowo. Na podstawie art. 15 ww. ustawy Burmistrz Nowego Dworu Gdańskiego sporządził projekt planu, zawierający część tekstową i graficzną, zgodnie z zapisami studium oraz z przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszaru objętego planem, wraz z uzasadnieniem.

Zgodnie z uzasadnieniem do uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu obecne przeznaczenie terenu nie odpowiada postulowanemu zagospodarowaniu, a zapisy obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie zawierają szczegółowych ustaleń, wytycznych związanych z przeznaczeniem tego terenu w zakresie funkcji i parametrów, dlatego postuluje się o zmianę jego przeznaczenia na funkcję usług produkcyjnych i składów.

Opracowywany plan obejmuje obszar o powierzchni 2,0787 ha, znajdujący się przy ul. Wiejskiej, która stanowi drogę gminna. W sąsiedztwie znajduje się zabudowa mieszkaniowa, usługowa oraz tereny rolne.

Na przedmiotowym obszarze objętym opracowaniem planu dla działek nr 21/29, 21/83, 21/84, 21/85, 21/86 obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Nowy Dwór Gdański przyjęty uchwałą nr 259/XL/98 Rady Miejskiej w Nowym Dworze Gdańskim z dnia 3 kwietnia 1998 r. (Dz. Urz. Woj. Elbląskiego nr 9, poz. 63 z dnia 25 czerwca 1998 r.), w którym to teren opracowania stanowi teren bazy gospodarki komunalnej oznaczany na rysunku planu symbolem GK. Natomiast dla części działki nr 21/88 będącej w granicach opracowania obowiązywał miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Nowy Dwór Gdański przyjęty uchwałą nr 259/XL/98 Rady Miejskiej w Nowym Dworze Gdańskim z dnia 3 kwietnia 1998 r. (Dz. Urz. Woj. Elbląskiego nr 9, poz. 63 z dnia 25 czerwca 1998 r.), w którym to teren opracowania stanowił teren bazy gospodarki komunalnej oznaczany na rysunku planu symbolem GK. Plan ten następnie został zmieniony na rzecz obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu gminy Nowy Dwór Gdański w części obrębu miejscowości Żelichowo (Dz. Urz. Woj. Pomorskiego nr 141, poz. 2770 z dnia 22 listopada 2010 r.), w którym to teren opracowania stanowi grunty rolne.

Zgodnie z aktualną polityką przestrzenną, wyrażoną w „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Nowy Dwór Gdański”, zatwierdzonego uchwałą nr 67/X/95 Rady Miasta i Gminy Nowy Dwór Gdański z dnia 2 czerwca 1995 r., zmienionego uchwałą nr 359/XLIII/2010 Rady Miejskiej z dnia 16 września 2010 r., uchwałą nr 375/XLVI/2018 Rady Miejskiej z dnia 22 lutego 2018 r., uchwałą nr 62/X/2019 Rady Miejskiej z dnia 09 maja 2019 r. oraz Zarządzeniem Zastępczym Wojewody Pomorskiego z dnia 30 października 2019 r. w sprawie wprowadzenia udokumentowanych złóż kopalin do studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Nowy Dwór Gdański, obszar objęty planem znajduje się w terenach rozwojowych dla zabudowy usługowej, produkcyjnej i składowej.

Dla przedmiotowego terenu wskazano następujące kierunki zagospodarowania:

„8. Obszary przewidywane pod zainwestowanie (...)

8.3 *Wyznacza się tereny rozwojowe dla zabudowy produkcyjnej w miejscowościach Żelichowo (Cyganek), Orłowo, Stawiec, Ryki, Starocin oraz największy z nich w miejscowości Kmiecín, wzdłuż drogi powiatowej jako teren do koncentracji usług produkcyjnych i funkcji przemysłowych związanych z miastem Nowy Dwór Gdański.*

9. *Standardy zagospodarowania terenów (wyszczególnione dla obszaru opracowania planu):*

· *wysokość zabudowy:*

- *zabudowa wielorodzinna i usługowa – do 3 kondygnacji z poddaszem użytkowym, maksimum 14 m do kalenicy,*

- *produkcyjna i składowa – do 15 m,*

-urządzenia technologiczne wg potrzeb, z uwzględnieniem wyników analizy krajobrazowej oraz obowiązujących przepisów o ochronie lotów statków powietrznych,

-inne – jedna kondygnacja nie wyżej jak 6 m,

·dachy:

-obiekty hal sportowych, produkcyjne i składowe oraz usługowe - dachy wg rozwiązań indywidualnych,

·minimalna powierzchnia działki biologicznie czynna:

-zabudowa produkcyjna i składowa - 20%

·dopuszczalne rzędne posadzek parterów:

-w całym obszarze gminy dla nowej zabudowy przeznaczonej na pobyt ludzi ustala się minimalne rzędne posadzki parteru na 2,5m n.p.m.,

-na terenach o rzędnej terenu do 2,5m n.p.m. obowiązuje zakaz realizacji piwnic z obowiązkiem podniesienia gruntu wokół budynków do min. 0,5m poniżej rzędnej posadzki parteru,

-odstępstwa od zasad j.w. dopuszcza się na terenach o rzędnej terenu poniżej 0,5m n.p.m., pod warunkiem, że minimalna rzędna posadzki poddasza wyniesie 3,05m n.p.m. a teren wokół budynku będzie podniesiony do 1,25m n.p.m.,

-odstępstwo j.w. nie zwalnia z zakazu realizacji piwnic.,

-korekty rzędnych określa właściwy organ gospodarki wodnej w oparciu o prognozowane poziomy wód powodziowych,

-w obrębie zwartej zabudowy wsi - rzędnymi należy nawiązać do rzędnych zabudowy istniejącej, zrealizowanej przed 1945 rokiem.

·dopuszczalne tolerancje:

-w obrębie istniejącej zwartej zabudowy wsi, dopuszcza się w nawiązaniu do historycznych podziałów i historycznej zabudowy, możliwość niezbędnej korekty określonych standardów,

-korekty określa się w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego”.

Na potrzeby sporządzanego 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.

Zgodnie z ustaleniami § 6 niniejszego planu ustalono przeznaczenie terenu dla całego obszaru planu: P,U - teren zabudowy produkcyjnej, składowej i magazynowej, zabudowy usługowej.

Rozwiązania przyjęte w planie spełniają założenia uchwały wywołującej sporządzenie planu, a także kontynuują politykę przestrzenną gminy wyrażoną ww. studium. Zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym przewidywane rozwiązania w planie nie naruszają ustaleń obowiązującego studium.

Zgodnie z przepisami o planowaniu przestrzennym przedmiotem ustaleń planu są następujące elementy:

1) przeznaczenia terenów oraz linii rozgraniczających 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 wynikających 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 2022 r., poz. 503) przez, co realizuje wymogi wynikające z art. 1 ust. 2-4 ww. ustawy.

W obszarze objętym planem nie występują obiekty zabytkowe, stanowiska archeologiczne ani dobra kultury współczesnej oraz obszar objęty planem nie zawiera się w krajobrazie kulturowym i ze względu na te uwarunkowania nie określono zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

W obszarze planu nie wskazuje się również obszarów przestrzeni publicznych w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych, ze względu na ich nie występowanie w granicach opracowania.

Na podstawie przeprowadzonych analiz, uwarunkowań terenu, nawiązując do istniejącej zabudowy, map zagrożenia powodziowego ze wskazaniem prognozowanej głębokości wody i dopuszczalnych korekt standardów zagospodarowania terenów zapisanych w Studium w planie ustalono nowe wartości dla rzędnych posadzek parterów dla zabudowy określonej planem.

Teren w granicach opracowania nie wymaga uzyskania zgodny na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze, gdyż uzyskał taką zgodę w poprzedniej procedurze planistycznej. Przedmiotową zgodę udzielił Minister Rolnictwa i Gospodarki Żywnościowej decyzją z dnia 12.11.1998 r. nr tr.051/602-209/98.

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

Projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko po uzyskaniu pozytywnej opinii Gminnej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej:

· od dnia 02.02.2022 r., udostępniony był do opiniowania i uzgodnień właściwym organom i instytucjom,

· w dniach od 15.04.2022 r. do 09.05.2022 r. - wyłożony był do publicznego wglądu.

W trakcie wyłożenia projektu planu, w dniu 04.05.2022 r. odbyła się publiczna dyskusja nad rozwiązaniami przyjętymi w planie.

W trakcie wyłożenia oraz w terminie określonym w ogłoszeniu wpłynęła jedna uwaga do projektu planu, która nie została uwzględniona przez Burmistrza Nowego Dworu Gdańskiego.

Procedura sporządzania planu została przeprowadzona z uwzględnieniem strategicznej oceny oddziaływania na środowisko w zakresie zawartym w art. 39, art. 40, art. 42, art. 53, art. 54 i art. 55 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (t.j. Dz. U. z 2022 r., poz. 1029 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 jest zgodne z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, przyjętej przez Radę Miejską

w Nowym Dworze Gdańskim uchwałą nr 247/XXX/2020 z dnia 21 grudnia 2020 r. w sprawie aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Nowy Dwór Gdański.

Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy, został przeanalizowany w opracowanej prognozie skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Nowy Dwór Gdański dla części terenu położonego przy ulicy Wiejskiej, obręb geodezyjny Żelichowo. Uchwalenie planu miejscowego nie będzie wiązać się z koniecznością ponoszenia przez Gminę kosztów budowy infrastruktury technicznej ani poniesienia kosztów urządzenia dróg gminnych, ani też z koniecznością dokonania wykupu gruntów na cele publiczne bądź w ramach realizacji roszczeń, o których mowa w art. 36 ust.1 i 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.