

## GMINA NOWY DWÓR GDAŃSKI



### **MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA NOWY DWÓR GDAŃSKI DLA CZĘŚCI TERENU POŁOŻONEGO NA ZACHÓD OD ULICY JANTAROWEJ ORAZ NA PÓŁNOC OD DROGI KRAJOWEJ S7.**

**ETAP- WYŁOŻENIE DO PUBLICZNEGO WGLĄDU**

**Sporządził:**

Burmistrz Nowego Dworu Gdańskiego

**Opracowanie:**

Pracownia Urbanistyczno-Projektowa ARTPLAN

**W składzie:**

mgr Artur Kozłowski - projektant

mgr inż. Agata Grabowska

---

**Uchwała nr .....**  
**Rady Miejskiej w Nowym Dworze Gdańskim**

z dnia ..... 2023 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Nowy Dwór Gdański dla części terenu położonego na zachód od ulicy Jantarowej oraz na północ od drogi krajowej S7.**

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 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 2023 r. poz. 977) w związku z uchwałą nr 341/XLIII/2022 Rady Miejskiej w Nowym Dworze Gdańskim z dnia 27 stycznia 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Nowy Dwór Gdański dla części terenu położonego na zachód od ulicy Jantarowej oraz na północ od drogi krajowej S7, 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 na zachód od ulicy Jantarowej oraz na północ od drogi krajowej S7 zwany dalej „planem”, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Nowy Dwór Gdański przyjętej uchwałą nr 343/XLIV/2014 Rady Miejskiej w Nowym Dworze Gdańskim z dnia 23 października 2014 r. w zakresie obszaru miasta.

2. Plan obejmuje obszar o łącznej powierzchni ok. 11,84 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 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;
  - 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 poszczególnych terenów. Dla każdego terenu obowiązują równocześnie ustalenia ogólne i ustalenia szczegółowe.

**§3.** 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) krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego Województwa Pomorskiego;
- 5) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

- §4.** 1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są ustaleniami planu:
- 1) granica obszaru objętego planem miejscowym;
  - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
  - 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
  - 4) pas ochrony funkcyjnej terenu o szerokości po 7 m w obie strony od osi napowietrznej linii elektroenergetycznej SN -15kV;
  - 5) wymiary w metrach;
  - 6) przeznaczenia terenu oznaczone symbolem terenu złożonym z oznaczenia cyfrowo-literowego.
2. Pozostałe ustalenia graficzne na rysunku planu mają charakter informacyjny, bądź wynikają z przepisów odrębnych.
- §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, linia ta nie obowiązuje dla sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej;
  - 2) teren - należy przez to rozumieć obszar wydzielony liniami rozgraniczającymi, oraz oznaczony symbolem terenu zgodnie z rysunkiem planu;
  - 3) powierzchnia biologicznie czynna - teren biologicznie czynny w rozumieniu przepisów odrębnych;
  - 4) przepisy odrębne - należy przez to rozumieć obowiązujące przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi.
2. Pojęcia zamieszczone w niniejszej uchwale, a nie zdefiniowane w ust. 1 należy rozumieć zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.

## **Rozdział 2.** **Ustalenia ogólne**

- §6.** Ustala się podział obszaru objętego planem na tereny wydzielone liniami rozgraniczającymi oraz ich przeznaczenie oznaczone symbolami literowymi zgodnie z poniższą klasyfikacją:
- 1) PP-PS- tereny produkcji przemysłowej lub składów i magazynów;
  - 2) Z- teren zieleni;
  - 3) KDS - teren drogi ekspresowej;
  - 4) KDD - teren drogi dojazdowej.
- §7.** Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.
1. Ustala się lokalizację zabudowy zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy oznaczonymi na rysunku planu;
  2. Dopuszcza się realizację budynków w odległości 1,5 m od granicy działek budowlanych;
  3. Pozostałe zasady kształtowania ładu przestrzennego dla terenów zostały określone poprzez zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, zawarte w ustaleniach szczegółowych dotyczących poszczególnych terenów.
- §8.** Ustala się obowiązujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz kształtowania krajobrazu:
- 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) zasięg uciążliwości dla środowiska poprzez emisję substancji i energii, w szczególności dotyczący wytwarzania hałasu, wibracji, zanieczyszczania powietrza nie może przekraczać określonych norm wynikających z obowiązujących przepisów odrębnych jak również powinien zamykać się w granicach 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;

- 4) zakaz składowania, zbierania, przeładunku lub przetwarzania wszelkich odpadów w tym odpadów niebezpiecznych na całym obszarze objętym niniejszą uchwałą, w tym złomu;
- 5) obowiązek uwzględnienia i zachowania cieków, systemu melioracji i urządzeń wodnych na działce budowlanej, przy czym na terenach, na których występują urządzenia melioracyjne, należy w projekcie budowlanym przewidzieć sposoby rozwiązania ewentualnych kolizji z istniejącym drenażem - przełożenie, przebudowę, przykrycie lub likwidację zapewniające jego dostosowanie do zagospodarowania i zabudowy realizowanych na działce budowlanej oraz jego dalsze prawidłowe funkcjonowanie w obszarach przyległych;
- 6) 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;
- 7) zakaz zanieczyszczania wód i gleby;
- 8) 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;
- 9) 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. W granicach opracowania planu część terenu 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 obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obowiązują zakazy i ograniczenia w zagospodarowaniu zgodnie z przepisami odrębnymi.
3. W przypadku wprowadzenia nowej zabudowy przemysłowej lub magazynowej na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, należy ją zabezpieczyć przed powodzią poprzez wyniesienie posadzki parteru budynków powyższej poziomu wody powodziowej o prawdopodobieństwie wystąpienia raz na 100 lat oraz dodatkowe zabezpieczenie co najmniej na 0,7 m powyżej tego poziomu.

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

1. W granicach opracowania planu znajduje się napowietrzna linia elektroenergetyczna średniego napięcia 15kV, dla której obowiązuje pas ochrony funkcyjnej wokół linii o szerokości 14 m (po 7 m od osi linii w obie strony), wskazanej na rysunku planu. W obrębie pasa ochrony funkcyjnej występują ograniczenia w zagospodarowaniu związane z promieniowaniem elektromagnetycznym linii oraz zabezpieczeniem prawidłowego funkcjonowania sieci:
  - 1) obowiązuje zakaz nasadzeń i utrzymywania zieleni wysokiej;
  - 2) lokalizacja zabudowy przeznaczonej na pobyt ludzi zgodnie z przepisami odrębnymi.
2. Dopuszcza się likwidację pasa ochrony funkcyjnej wokół linii średniego napięcia po przeniesieniu linii poza obszar planu lub po jej likwidacji.
3. Ze względu na położenie terenu planu w sąsiedztwie drogi krajowej nr S7 i mogące występować na nim przekroczenia dopuszczalnych norm hałasu, 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.** Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji, obsługi komunikacyjnej i systemu parkowania.

1. Powiązania obszaru planu z zewnętrznym układem komunikacyjnym gminy zapewniają drogi gminne publiczne a następnie droga wojewódzka nr 502 oraz dodatkowa jezdnia drogi ekspresowej S7 (droga serwisowa) poza granicami opracowania planu.
2. Ustala się układ komunikacyjny w granicach planu wraz z jego klasyfikacją:
  - 1) droga ekspresowa oznaczona symbolem 1KDS (droga ekspresowa S7). Teren w granicach opracowania obejmuje część pasa drogowego drogi ekspresowej S7, przyległy do dodatkowej jezdni drogi ekspresowej S7 (drogi serwisowej) poza granicami opracowania planu;
  - 2) droga dojazdowa oznaczona symbolem 1KDD zapewniająca obsługę komunikacyjną terenów objętych planem.
3. Dopuszcza się połączenie drogi dojazdowej 1KDD z dodatkową jezdnią drogi ekspresowej (drogą serwisową) pod warunkiem przebudowy układu drogowego w obszarze skrzyżowania w zakresie niezbędnym dla jego prawidłowego funkcjonowania i zniwelowania skutków realizacji inwestycji nie drogowej wynikającej z ustaleń planu.
4. Ustala się warunki zaspokojenia potrzeb na miejsca postojowe:
  - 1) dla zabudowy produkcji minimum 1 miejsce na 5 zatrudnionych;
  - 2) dla magazynów i składów minimum 1 miejsce postojowego na każde 250 m<sup>2</sup> powierzchni magazynowej;
  - 3) miejsca postojowe należy realizować w granicach własnej działki budowlanej.
5. 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 budowę, rozbudowę, przebudowę, wymianę obiektów i sieci infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg (w tym powiązań z układem zewnętrznym).
2. Dopuszcza się możliwość budowy, rozbudowy, przebudowy, wymiany obiektów i sieci urządzeń infrastruktury technicznej, poza terenami określonymi w ust. 1, jeżeli brak jest możliwości ich budowy w liniach rozgraniczających dróg albo wynika to z istniejącego zagospodarowania.
3. Zaopatrzenie w wodę:
  - 1) sieci wodociągowej;
  - 2) w ramach realizowanej sieci należy uwzględnić rozmieszczenie hydrantów zapewniających możliwość intensywnego czerpania wody do celów przeciwpożarowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 3) ustala się minimalny przekrój sieci wodociągowej Ø80 mm.
4. Odprowadzenie ścieków bytowych:
  - 1) do sieci kanalizacji sanitarnej;
  - 2) ustala się minimalny przekrój sieci kanalizacyjnej Ø50 mm dla przewodów tłocznych i Ø160 mm dla przewodów grawitacyjnych.
5. Odprowadzanie wód opadowych i roztopowych - do sieci kanalizacji deszczowej, dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do gruntu, kanałów krytych, rowów otwartych, zbiorników retencyjnych i studni chłonnych, z uwzględnieniem warunków wodno-glebowych, w stopniu gwarantującym zabezpieczenie terenu przed zalewaniem wodami deszczowymi lub roztopowymi. Przed zrzutem do odbiorników wody opadowe i roztopowe podlegają podczyszczeniu zgodnie z przepisami odrębnymi. W celu retencjonowania wód opadowych i roztopowych lub nadmiaru wód gruntowych dopuszcza się realizację otwartych lub podziemnych zbiorników retencyjnych oraz komór drenażowych w obszarach działki budowlanej;
6. Obowiązuje zakaz odprowadzania wód opadowych do systemu odwodnienia drogi krajowej nr S7;

7. Zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej, poprzez istniejące lub projektowane linie kablowe 15kV i 0,4kV. Dopuszcza się zaopatrzenie w energię elektryczną ze źródeł energii odnawialnej (z wyłączeniem siłowni wiatrowych) zgodnie z przepisami odrębnymi.
  8. Dopuszcza się realizację kubaturowych stacji transformatorowych bezpośrednio przy granicy działki budowlanej lub w odległości 1,5m od granicy tej działki;
  9. Zaopatrzenie w gaz:
    - 1) z sieci gazowych lub bezprzewodowo;
    - 2) 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;
    - 3) ustala się minimalny przekrój sieci gazowej Ø32 mm.
  10. Zaopatrzenie w ciepło - dla całego obszaru planu w celu ograniczenia emisji zanieczyszczeń należy stosować niskoemisyjne lub nieemisyjne sposoby zaopatrzenia w ciepło, wykorzystujące technologie grzewcze o wysokiej sprawności. Dopuszcza się realizację systemów grzewczych wykorzystujących źródła odnawialne (z wyłączeniem siłowni wiatrowych) zgodnie z przepisami odrębnymi;
  11. Dostęp do sieci telekomunikacyjnych - w oparciu o istniejącą infrastrukturę telekomunikacyjną oraz poprzez rozbudowę lub budowę nowych obiektów i urządzeń telekomunikacyjnych, z uwzględnieniem pozostałych ustaleń planu. Dla całego obszaru planu ustala się realizację nowych przewodowych sieci telekomunikacyjnych, jako sieci podziemne;
  12. Gospodarowanie odpadami- zgodnie z przepisami odrębnymi i przyjętą polityką gminy w tym zakresie.
- §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: 2500 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.** 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.** Ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem: **1PP-PS, 2PP-PS.**
1. Powierzchnia terenu: 9,82 ha.
  2. Przeznaczenie terenu: teren produkcji przemysłowej lub składów i magazynów.
  3. Dopuszczona zabudowa produkcyjna lub składów i magazynów może być realizowana łącznie lub samodzielnie i w dowolnych proporcjach.
  4. Funkcje wyłączone:
    - 1) zakłady o zwiększonym albo dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej;
    - 2) składowanie materiałów opałowych i sypkich na otwartych placach magazynowych;
    - 3) złomowiska;

5. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) linie zabudowy: nieprzekraczalne zgodnie z rysunkiem planu, w przypadku braku linii zabudowy zgodnie z obowiązującymi regulacjami prawnymi;
- 2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: maksymalnie 60%;
- 3) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej: 20% powierzchni działki;
- 4) intensywność zabudowy: minimalna: 0,0, maksymalna: 1,2;
- 5) wysokość zabudowy: maksymalnie do 15 m; kominy, maszty antenowe i urządzenia techniczne związane z technologią produkcji - maksymalnie do 25 m;
- 6) kształt dachu: dowolny;
- 7) rzędne posadzek parterów minimum: 0,5 m npm;
- 8) ustala się zakaz podpiwniczenia budynków.

5. Zasady i warunki podziału nieruchomości:

- 1) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej: 2500 m<sup>2</sup>;
  - 2) maksymalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej: nie ustala się;
  - 3) ustalenia pkt 1 i 2 nie dotyczą podziałów na cele powiększenia sąsiedniej działki budowlanej lub regulacji granic;
  - 4) ograniczenia wielkości wydzielanych działek nie dotyczą wydzielenia nieruchomości na cele obiektów infrastruktury technicznej i komunikacyjnej.
6. Obsługa komunikacyjna: ustala się obsługę komunikacyjną terenów z drogi dojazdowej oznaczonej symbolem: 1KDD lub z drogi serwisowej poza granicami planu;

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

1. Powierzchnia terenu: 0,53 ha.
2. Przeznaczenie terenu: teren zieleni.
3. Zasady zagospodarowania terenu:
  - 1) ustala się zakaz zabudowy za wyjątkiem budowy sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
  - 2) ustala się nakaz kształtowania zieleni w celu izolowania terenów mogących oddziaływać niekorzystnie na tereny sąsiednie w formie zwartej zieleni wielopiętrowej - niskiej, średniowysokiej i wysokiej, z udziałem roślinności zimozielonej, w obrębie całego terenu z uwzględnieniem zapisów §10 ust.1 pkt 1 niniejszej uchwały.
4. Obsługa komunikacyjna: ustala się obsługę komunikacyjną terenu z drogi dojazdowej oznaczonej symbolem: 1KDD.

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

1. Powierzchnia terenu: 0,75 ha.
2. Przeznaczenie: teren drogi ekspresowej.
3. Warunki i zasady zagospodarowania terenu:
  - 1) teren obejmuje część pasa drogowego drogi ekspresowej S7, przyległy do dodatkowej jezdni drogi ekspresowej S7 (drogi serwisowej); szerokość w liniach rozgraniczających: zgodnie z rysunkiem planu;
  - 2) ustala się możliwość lokalizowania: sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

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

1. Powierzchnia terenu: 0,74 ha.
2. Przeznaczenie: teren drogi dojazdowej.
3. Warunki i zasady zagospodarowania terenu:
  - 1) szerokość w liniach rozgraniczających: zgodnie z rysunkiem planu,
  - 2) ustala się możliwość lokalizowania: zieleni urządzonej, ścieżek rowerowych, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

**Rozdział 4.**  
**Przepisy Końcowe**

- §19. 1. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Nowego Dworu Gdańskiego.
2. W granicach objętych ustaleniami niniejszego planu, tracą ważność ustalenia uchwały nr 356/XLV/2014 Rady Miejskiej w Nowym Dworze Gdańskim z dnia 6 listopada 2014 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Nowy Dwór Gdański dla części terenu położonego przy ulicy Jantarowej i przy drodze krajowej nr 7 (Dz. Urz. Woj. Pomorskiego z dnia 11 grudnia 2014 r., poz. 4403).
3. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego.

*Przewodniczący*  
*Rady Miejskiej w Nowym Dworze Gdańskim*

*Wojciech Krawczyk*



Załącznik Nr 1 do uchwały Nr .....  
Rady Miejskiej w Nowym Dworze Gdańskim  
z dnia ..... 2023 r.  
Załącznik1.pdf

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr .....  
Rady Miejskiej w Nowym Dworze Gdańskim  
z dnia.....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 2023 poz.997) 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 2023 poz. 997), 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.) 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 na zachód od ulicy Jantarowej oraz na północ od drogi krajowej S7.

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

3. W ogłoszeniu wyznaczono nieprzekraczalny termin na dzień ..... 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 na zachód od ulicy Jantarowej oraz na północ od drogi krajowej S7 (...).

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr .....

Rady Miejskiej w Nowym Dworze Gdańskim

z dnia.....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 2023 poz. 977), po zapoznaniu się z projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Nowy Dwór Gdański dla części terenu położonego na zachód od ulicy Jantarowej oraz na północ od drogi krajowej S7, Rada Miejska w Nowym Dworze Gdańskim rozstrzyga, co następuje:

§1.1. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, stanowiące zadania własne gminy, zapisane w niniejszym planie obejmują: budowę dróg, wodociągi i zaopatrzenie w wodę, kanalizację, usuwanie i oczyszczanie ścieków komunalnych, utrzymanie czystości i porządku oraz urządzeń sanitarnych, zaopatrzenie w energię elektryczną i 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 Miejską w Nowym Dworze Gdańskim, 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 .....  
Rady Miejskiej w Nowym Dworze Gdańskim  
z dnia.....2023 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 2023 poz.977) 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 2023 r. poz. 977) w celu ustalenia przeznaczenia terenów oraz określenia sposobów zagospodarowania i zabudowy Rada Miejska w Nowym Dworze Gdańskim podjęła uchwałę nr 341/XLIII/2022 z dnia 27 stycznia 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Nowy Dwór Gdański dla części terenu położonego na zachód od ulicy Jantarowej oraz na północ od drogi krajowej S7. 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.

Zgodnie z uzasadnieniem do uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu opracowanie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ma na celu ustalenie zgodnych z przedstawionymi wnioskami zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu objętego planem jednocześnie utrzymując funkcje terenu zgodną z polityką przestrzenną wyrażoną w obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Nowy Dwór Gdański.

Opracowywany plan obejmuje obszar o powierzchni 11,84 ha, położony na zachód od ulicy Jantarowej oraz na północ od drogi krajowej S7.

Na przedmiotowym obszarze objętym opracowaniem planu obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Nowy Dwór Gdański dla części terenu położonego przy ulicy Jantarowej i przy drodze krajowej nr 7 przyjęty uchwałą nr 356/XLV/2014 Rady Miejskiej w Nowym Dworze Gdańskim z dnia 6 listopada 2014 r. (Dz. Urz. Woj. Pomorskiego z dnia 11 grudnia 2014 r., poz. 4403), w którym to teren opracowania stanowią tereny zabudowy produkcyjnej, składów i magazynów oraz tereny projektowanych dróg publicznych.

Zgodnie z aktualną polityką przestrzenną, wyrażoną w zmianie Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Nowy Dwór Gdański przyjętą uchwałą nr 343/XLIV/2014 Rady Miejskiej w Nowym Dworze Gdańskim z dnia 23 października 2014 r. w zakresie obszaru miasta wskazany jest jako tereny przemysłu, baz transportowych, usług produkcyjnych składów.

Standardy zagospodarowania terenów ustalone w Studium dotyczące terenu opracowania:

- wysokość zabudowy:
  - zabudowa produkcyjna i magazynowa – nie wyżej niż 15 m do kalenicy z tolerancją 10%,
  - urządzenia i budowle technologiczne w oparciu o analizę krajobrazową – do 30 m z tolerancją 5%, kominy i maszty antenowe, w/g potrzeb z uwzględnieniem przepisów dotyczących bezpieczeństwa lotów,
  - inne – jedna kondygnacja nie wyżej jak 6 m,
    - dachy:
      - budynki gospodarcze i usługowe - dachy wysokie - pochylenie połaci 25° z tolerancją 5°,
      - obiekty hal sportowych, przemysłowe i magazynowe - dachy wg rozwiązań indywidualnych,
        - minimalna powierzchnia działki biologicznie czynna:
  - zabudowa produkcyjna i składowa - 20%
    - rzędne posadzek parterów:

- w całym obszarze miasta, dla zabudowy przeznaczonej na pobyt ludzi, minimalny poziom posadzki parterów - 1,5m n.p.m. jeżeli właściwy organ gospodarki wodnej nie ustali konieczności zmiany, ze względu na ochronę przeciwpowodziową,

- dopuszczalne tolerancje:

- w obrębie istniejącej zwartej zabudowy, 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 terenów z poniższą klasyfikacją:

- 1) PP-PS- tereny produkcji przemysłowej lub składów i magazynów;
- 2) Z- teren zieleni;
- 3) KDS - teren drogi ekspresowej;
- 4) KDD - teren drogi dojazdowej.

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 kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu;
- 5) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów;
- 6) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 7) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości;
- 9) 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 2023 r. poz.977) 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.

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 2023 r. poz. 977) 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 z późn. zm.).

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

- od dnia .....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 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 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 z późn. 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 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 na zachód od ulicy Jantarowej oraz na północ od drogi krajowej S7(...).