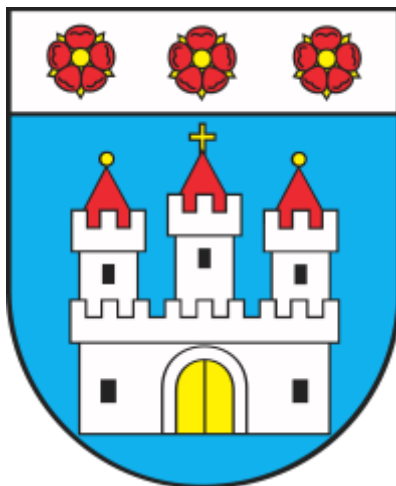


## GMINA NOWY DWÓR GDAŃSKI



## MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA TERENU DZIAŁKI NR 204 W OBRĘBIE GEODEZYJNYM LUBIESZEWO

### ETAP VI 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 dla terenu działki nr 204 w obrębie geodezyjnym Lubieszewo**

Na podstawie art. 18 ust.2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2023 r., poz. 40 z późn. zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r., poz. 977) w związku z uchwałą nr 50/VIII/2019 Rady Miejskiej w Nowym Dworze Gdańskim z dnia 28 marca 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu działki nr 204 w obrębie geodezyjnym Lubieszewo, Rada Miejska w Nowym Dworze Gdańskim uchwała, co następuje:

**Rozdział 1.**

**Przepisy ogólne**

**§1. 1.** Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu działki nr 204 w obrębie geodezyjnym Lubieszewo 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 1,08 ha.
3. Granice obszaru objętego planem 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. 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;
- 3) szczegółowych warunków zagospodarowania terenu oraz ograniczeń w ich użytkowaniu w tym zakazu zabudowy;
- 4) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§3.1. 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) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 4) wymiary w metrach;
- 5) strefa ochrony ekspozycji - cały obszar planu;
- 6) istniejące urządzenia wodne melioracji szczegółowych (rowy melioracyjne)- do zachowania;
- 7) przeznaczenie terenu oznaczone symbolem terenu złożonym z oznaczenia cyfrowo-literowego.

2. Pozostałe ustalenia graficzne na rysunku planu mają charakter informacyjny.

§4. 1. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) nieprzekraczalna linia zabudowy - linia ograniczająca obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków. Dopuszcza się przekroczenie tej linii przez takie elementy budynku jak: balkony, okapy, gzymsy, zadaszenia, schody zewnętrzne, pochylnie i podjazdy dla osób niepełnosprawnych, tarasy, jednak nie więcej niż o 1,0 m. Nieprzekraczalna linia zabudowy nie dotyczy urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej (w tym stacji transformatorowych, przepompowni ścieków itp.);
- 2) dachu symetrycznym - należy przez to rozumieć dach, którego główne połacie są nachylone pod tym samym kątem względem płaszczyzny pionowej zawierającej najdłuższą kalenicę dachu;
- 3) teren - należy przez to rozumieć obszar wydzielony liniami rozgraniczającymi, oraz oznaczony symbolem terenu zgodnie z rysunkiem planu;
- 4) powierzchnia biologicznie czynna - teren biologicznie czynny w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 5) przepisy odrębne - należy przez to rozumieć obowiązujące przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi;
- 6) usługach nieuciążliwych - należy przez to rozumieć rodzaje usług niekonfliktowych w stosunku do funkcji mieszkaniowej, niepowodujących ponadnormatywnego oddziaływania emisji substancji, energii, hałasu, promieniowania oraz nie będącymi przedsięwzięciami mogącymi

zawsze znacząco oddziaływać na środowisko lub mogącymi potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, zgodnie z przepisami odrębnymi;

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

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

### **§ 5. Przeznaczenie terenów.**

Ustala się następujące przeznaczenie terenu w granicach planu określone symbolem: MNU - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług.

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

1. Podstawowe zasady kształtowania ładu przestrzennego zostały określone poprzez zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, zawarte w ustaleniach szczegółowych rozdziału 3.
2. Ustala się sposób wykończenia elewacji:
  - 1) dopuszcza się elewacje wykończone tynkiem, drewnem, kamieniem;
  - 2) nie dopuszcza się wykończenia elewacji tworzywem sztucznym typu siding;
  - 3) kolory stosowane na elewacjach należy ograniczyć do kolorów odpowiadających naturalnym materiałom wykończeniowym (tj. ceramika, drewno, kamień, piasek);
  - 4) zakazuje się wykończenia elewacji w barwach jaskrawych;
3. Zakazuje się lokalizacji blaszanych garaży oraz blaszanych budynków gospodarczych.
4. Pozostałe zasady zgodnie z ustaleniami szczegółowymi.

### **§ 7. 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;
- 2) zakres uciążliwości obiektów i prowadzonej działalności nie może powodować przekroczenia standardów jakości środowiska na terenach sąsiednich;
- 3) zakaz zanieczyszczania wód i gleby. Należy stosować takie rozwiązania techniczne, technologiczne i organizacyjne, aby przeciwdziałać zagrożeniom środowiskowym z racji dopuszczalnej funkcji;
- 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) ustala się zakaz osuszania i kanalizowania rowów melioracyjnych;
- 6) maksymalne ograniczenie stosowania szczelnych, nieprzepuszczalnych nawierzchni dla utwardzenia dojazdów do poszczególnych budynków i wydzielonych działek oraz miejsc postojowych dla samochodów;
- 7) dla terenu wyznaczonego liniami rozgraniczającymi i oznaczonego symbolem terenu MNU dopuszczalne poziomy hałasu muszą być zgodne z poziomem hałasu dopuszczalnym dla terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej;

- 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 zgodnych z miejscowymi warunkami siedliskowymi.

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

1. W obszarze planu nie występują i nie wyznacza się zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.
2. Cały obszar planu znajduje się w strefie ochrony ekspozycji wsi Lubieszewo, w której obowiązuje:
  - 1) ograniczenie w zakresie formy i gabarytów zabudowy - określone w zasadach kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu w rozdziale 3 niniejszej uchwały;
  - 2) zakaz lokalizacji obiektów i budowli stanowiących dominanty przestrzenne (anten, masztów).

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

1. Powiązania obszaru planu z zewnętrznym układem komunikacyjnym gminy zapewnia droga publiczna powiatowa nr 2344G poza granicami opracowania planu, stanowiąca zewnętrzne powiązanie komunikacyjne obszaru objętego planem z pozostałą częścią gminy.
2. Ustala się obsługę komunikacyjną terenu objętego planem poprzez wykorzystanie istniejącego zjazdu wskazanego orientacyjnie na rysunku planu z drogi powiatowej nr 2344G zlokalizowanej poza granicami opracowania planu.
3. Ustala się warunki zaspokojenia potrzeb na miejsca postojowe:
  - 1) lokalizacja miejsc postojowych na terenie własnej działki budowlanej. Przez miejsca postojowe należy rozumieć miejsce na samochód wydzielone na terenie działki budowlanej, w budynku lub pod wiatą;
  - 2) dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych bądź wydzielonych lokali mieszkalnych minimum 2 miejsca postojowe na budynek mieszkalny lub wydzielony lokal mieszkalny, dodatkowo w przypadku prowadzenia działalności usługowej w budynku mieszkalnym należy przewidzieć 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 30 m<sup>2</sup> usługowej powierzchni użytkowej.
4. Realizacja miejsc postojowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi.

**§ 10.** 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 - 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 oraz ze źródeł energii odnawialnej (z wyłączeniem siłowni wiatrowych) zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 5) 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;
  - 6) zaopatrzenie w ciepło - dla całego obszaru planu w celu ograniczenia emisji zanieczyszczeń należy stosować niskoemisyjne lub nieemisyjne sposoby zaopatrzenia w ciepło, wykorzystujące technologie grzewcze o wysokiej sprawności. Dopuszcza się realizację systemów grzewczych wykorzystujących źródła odnawialne (z wyłączeniem siłowni wiatrowych) zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 7) dostęp do sieci telekomunikacyjnych i teletechnicznych - z sieci telekomunikacyjnej i teletechnicznej. Dla całego obszaru planu ustala się realizację nowych przewodowych sieci telekomunikacyjnych i teletechnicznych, jako sieci podziemne;
  - 8) gromadzenie odpadów stałych zgodnie z przepisami odrębnymi.
2. 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.

**§ 11.** 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:
    - a) na terenie MNU - 1800 m<sup>2</sup>,
  - 2) minimalna szerokość frontu działki:
    - a) na terenie MNU - 25 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.

**§12.** 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 0 %, gdyż grunty w granicach planu stanowią własność komunalną gminy.

### Rozdział 3.

#### Ustalenia szczegółowe

#### §13. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: 1MNU.

1. Przeznaczenie: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług.
  - 1) dopuszcza się lokalizację usług wyłącznie nieuciążliwych wbudowanych w bryłę budynku mieszkalnego, funkcja usługowa nie może stanowić więcej niż 50% powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego;
  - 2) dopuszcza się budynki garażowe i gospodarcze wolnostojące bądź wbudowane w bryłę budynku mieszkalnego, mieszkalno-usługowego;
2. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - 1) na terenie jednej działki budowlanej dopuszcza się realizację jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego albo budynku mieszkalno-usługowego;
  - 2) dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych, mieszkalno-usługowych, obowiązuje zabudowa w formie wolnostojącej;
  - 3) linie zabudowy: nieprzekraczalne zgodnie z rysunkiem planu, pozostałe linie zabudowy zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;
  - 4) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: maksymalnie 25%;
  - 5) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej: 50% działki budowlanej;
  - 6) intensywność zabudowy: minimalna: 0,0 maksymalna: 0,5;
  - 7) wysokość zabudowy:
    - a) dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych mieszkalno-usługowych: maksymalnie dwie kondygnacje naziemne do 9 m,
    - b) dla budynków garażowych, gospodarczych: do 6 m.
  - 8) obowiązuje usytuowanie kalenicy budynku mieszkalnego, mieszkalno-usługowego w stosunku do drogi: równoległe - budynek szerokofrontowy, na wzór zagrody wielobudynkowej lub w układzie jednobudynkowym (wzdłużnym kryte jezdnią dachem), wówczas dopuszcza się usytuowanie budynku kalenicą prostopadle do drogi;
  - 9) geometria głównych połaci, pokrycie i kolorystyka dachu:
    - a) dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych, mieszkalno-usługowych: dachy dwuspadowe symetryczne, o kącie nachylenia połaci dachowych od 35° do 45°,
    - b) dla budynków gospodarczych, garażowych: dachy dwuspadowe symetryczne, o kącie nachylenia połaci dachowych od 25° do 45°, w przypadku garażu wbudowanego w bryłę budynku mieszkalnego lub mieszkalno-usługowego należy przyjąć kąt nachylenia dachu tożsamy z kątem nachylenia połaci dachu nad bryłą części mieszkalnej budynku od 35° do 45°,
    - c) obowiązuje krycie dachów dachówką lub blachodachówką w kolorze naturalnego i matowego materiału ceramicznego (czerwienie lub brązy),
    - d) w budynkach mieszkalnych jednorodzinnych oraz mieszkalno-usługowych dopuszcza się wystawki, lukarny i okna połaciowe, które nie mogą zajmować więcej niż 30% powierzchni połaci dachowej.
  - 10) rzut głównej bryły budynku mieszkalnego na planie prostokąta o proporcjach od 1:1,6 do 1:2,0, elewacje frontowe symetryczne, w tym na głównej osi budynku dopuszcza się wystawkę, ganek;
  - 11) rzędne posadzek parterów minimum: 1,0 m npm;

- 12) ustala się zakaz podpiwniczenia budynków.
3. Zasady i warunki podziału nieruchomości:
  - 1) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej: 1800 m<sup>2</sup>;
  - 2) maksymalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej: nie ustala się;
  - 3) dopuszcza się wyłącznie wzdłużne podziały (prostopadłe do drogi powiatowej a równoległe względem istniejących rowów melioracyjnych;
  - 4) ustalenia pkt 1 nie dotyczą podziałów na cele powiększenia sąsiedniej działki budowlanej lub regulacji granic;
  - 5) ograniczenia wielkości wydzielanych działek nie dotyczą wydzielenia nieruchomości na cele obiektów infrastruktury technicznej i komunikacyjnej.

#### **Rozdział 4. Przepisy Końcowe**

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

2. W granicach objętych ustaleniami niniejszego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, tracą ważność ustalenia uchwały Nr 260/XL/98 Rady Miejskiej w Nowym Dworze Gdańskim z dnia 3 kwietnia 1998 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Nowy Dwór Gdański.

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

Wojciech Krawczyk  
/-/  
Przewodniczący Rady Miejskiej  
w Nowym Dworze Gdańskim



*projekt lipiec 2023 r.*

Załącznik nr 1 do uchwały nr .....  
Rady Miejskiej w Nowym Dworze  
Gdańskim z dnia .....r.  
Zalacznik1.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 (t.j. Dz. U. z 2022 poz. 977) 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 (t.j. Dz. U. z 2023 poz. 977) Burmistrz Nowego Dworu Gdańskiego 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 (t.j. Dz.U. z 2023 r., poz. 1094 z późn. zm.) na stronie Biuletynu Informacji Publicznej o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu działki nr 204 w obrębie geodezyjnym Lubieszewo.

2. Termin wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu został określony w dniach od .....2023 r. do.....2023 r., a w dniu.....2023 r. została zorganizowana dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami.

3. W ogłoszeniu wyznaczono nieprzekraczalny termin na dzień .....2023 r., w którym osoby fizyczne i prawne oraz jednostki organizacyjne nieposiadające osobowości prawnej mogły wnieść uwagi dotyczące projektu planu.

§ 2. Rada Miejska w Nowym Dworze Gdańskim stwierdza, że do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu działki nr 204 w obrębie geodezyjnym Lubieszewo (...).

### **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 (t.j. Dz. U. z 2023 poz. 977), po zapoznaniu się z projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu działki nr 204 w obrębie geodezyjnym Lubieszewo, Rada Miejska w Nowym Dworze Gdańskim rozstrzyga, co następuje:

§1.1. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, służące zaspokojeniu zbiorowych potrzeb wspólnoty (mieszkańców) stanowiące - zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2023 r., poz.40 z późn. zm.) zadania własne gminy, zapisane w niniejszym planie obejmują: 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. 1. 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.

2. Finansowanie ww. inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, ujętych w niniejszym planie podlega przepisom ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (t.j. Dz. U. z 2023 r., poz. 1270).

Załącznik nr 4 do uchwały nr .....  
Rady Miejskiej w Nowym Dworze Gdańskim  
z dnia .....r.  
Zalacznik4.gml

**Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. 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 50/VIII/2019 z dnia 28 marca 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu działki nr 204 w obrębie geodezyjnym Lubieszewo.

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 celem opracowania planu jest prowadzenie właściwej polityki przestrzennej gminy, uwzględniając istniejące i postulowane zainwestowanie obszaru. Teren działki nr 204 w obrębie geodezyjnym Lubieszewo przeznacza się pod teren zabudowy skupionej o przewadze funkcji mieszkalnej i usługowej.

Opracowywany plan obejmuje swym zasięgiem działkę o nr ewidencyjnym 204 o pow. 1,08 ha położoną w środkowo-wschodniej części obrębu ewidencyjnego Lubieszewo.

Na przedmiotowym obszarze obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Nowy Dwór Gdański zatwierdzony uchwałą Nr 260/XL/98 Rady Miejskiej w Nowym Dworze Gdańskim z dnia 3 kwietnia 1998 r. W obowiązującym miejscowym planie teren przeznaczony jest, jako tereny 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 (w zakresie obszaru gminy) obszar objęty planem znajduje się w terenach rozwojowych zabudowy skupionej o przewadze funkcji mieszkaniowej i usługowej.

Dla przedmiotowego terenu wskazano następujące kierunki zagospodarowania:

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

8.1 *Wyznacza się tereny dla rozwoju zabudowy mieszkaniowej i usługowej jako kontynuacja zwartej zabudowy wsi w miejscowościach Żelichowo, Orłowo, Lubieszewo, Marynowy, Rychnowo, Kmiecín, Jazowa, Kępki, Stobna, Starocin, Solnica.*

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

- *minimalne wielkości działek dla nowej zabudowy /z tolerancją 10%:*
  - *Jednorodzinnej - 1000 m<sup>2</sup>,*
  - *mieszkaniowo-usługowej - 1500 m<sup>2</sup>,*
  - *w tym z usługą wbudowaną - 1200 m<sup>2</sup>,*

- *wysokość zabudowy:*
  - *jednorodzinnej, obiektów zagospodarowania terenów turystycznych i rekreacyjnych oraz zabudowa w strefach konserwatorskich - 2 kondygnacje w tym poddasze użytkowe, maksimum 10,5m do kalenicy,*
  - *inne - jedna kondygnacja nie wyżej jak 6 m,*
- *dachy:*
  - *zabudowa mieszkaniowa, turystyczna i rekreacyjna - dachy wysokie, pochylenie połaci 25°-45°, w strefach konserwatorskich dwuspadowe lub naczółkowe pochylenie połaci 35° - 45°,*
- *minimalna powierzchnia działki biologicznie czynna:*
  - *zabudowa jednorodzinna - 40%*
- *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 §5 niniejszego planu ustalono przeznaczenie terenu dla całego obszaru planu jako teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług.

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) przeznaczenie terenu oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
  - 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
  - 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz kształtowania krajobrazu;
  - 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej;
  - 5) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu;
  - 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.

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;
- 3) szczegółowych warunków zagospodarowania terenu oraz ograniczeń w ich użytkowaniu w tym zakazu zabudowy;
- 4) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

Na podstawie przeprowadzonych analiz, uwarunkowań terenu, nawiązując do istniejącej zabudowy, map zagrożenia powodziowego 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 2023 r., poz. 1094 ze zm.).

Projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko po uzyskaniu 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.

Na etapie sporządzenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego uzyskano wymaganą przepisami prawa decyzję Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi wyrażającą zgodę na przeznaczenie na cele nierolnicze 1,0800 ha gruntów rolnych klasy II, położonych na terenie gminy Nowy Dwór Gdański, w obrębie Lubieszewo, w granicach działki ew. nr 204.

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 2023 r., poz. 1094 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.

W powyższe analizie stwierdzono, że plany miejscowe sporządzone na podstawie ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym należy poddawać zmianie dążąc do ograniczenia ich funkcjonowania w szczególności na terenach miasta i zwartych jednostek osadniczych wsi. Plany te należy również poddawać zmianie ze względu na zawarte w nich założenia, które uległy dezaktualizacji. W przypadku terenu objętego zmianą planu funkcja terenu wskazana w obowiązującym planie wymaga zamiany i aktualizacji w oparciu o przyjętą politykę przestrzenną zawartą w obowiązującym studium.

Powyższe opracowanie planu wpisuje się również w założenia wieloletniego programu sporządzania planów miejscowych, gdzie wskazano, że szczególnym monitoringiem powinny zostać objęte miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego uchwalone w oparciu o ustawę o zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 7 lipca 1994 r. W związku z powyższym grupa tych planów będzie przedmiotem zmian w obszarze miasta i gminy poprzez aktualizację poszczególnych fragmentów na podstawie składanych wniosków o zmianę planu. Wniosek o podjęcie uchwały w sprawie przystąpienia do zmiany planu został złożony przez Burmistrza Nowego Dworu Gdańskiego. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy, został przeanalizowany w opracowanej prognozie skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu działki nr 204 w obrębie geodezyjnym Lubieszewo.