

**GMINA NOWY DWÓR GDAŃSKI****MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA  
NOWY DWÓR GDAŃSKI DLA CZĘŚCI TERENU POŁOŻONEGO NA  
POŁUDNIE OD UL. WARSZAWSKIEJ, POMIĘDZY TORAMI KOLEJOWYMI, A  
UL. NASIENNA****ETAP WYŁOŻENIE DO PUBLICZNEGO WGLĄDU****Sporządził:**

Burmistrz Nowego Dworu Gdańskiego

**Opracowanie:**

Pracownia Urbanistyczno-Projektowa ARTPLAN

**w składzie:**

mgr Artur Kozłowski- projektant

mgr Elżbieta Sokalska-Kozłowska

**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 południe od ul. Warszawskiej, pomiędzy torami kolejowymi, a ul. Nasienną**

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 i art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r., poz. 977 z późn. zm.) w związku z uchwałą nr 439/LXIII/2023 Rady Miejskiej w Nowym Dworze Gdańskim z dnia 23 marca 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Nowy Dwór Gdański dla części terenu położonego na południe od ul. Warszawskiej, pomiędzy torami kolejowymi, a ul. Nasienną, Rada Miejska w Nowym Dworze Gdańskim uchwala, co następuje:

**Rozdział 1.**

**Przepisy ogólne**

**§1. 1.** Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Nowy Dwór Gdański dla części terenu położonego na południe od ul. Warszawskiej, pomiędzy torami kolejowymi, a ul. Nasienną 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 19,68 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 dotyczące całego obszaru planu;
  - 3) Rozdział 3 - Ustalenia szczegółowe dotyczące poszczególnych terenów elementarnych;
  - 4) Rozdział 4 - Przepisy końcowe.

**§2.** Plan zawiera dwuszczeblowy układ ustaleń - ustalenia ogólne dotyczące całego obszaru planu oraz ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów elementarnych. Dla każdego terenu obowiązują równocześnie ustalenia ogólne i ustalenia szczegółowe.

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

- 1) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej;
- 2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych wyznaczonych w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy;
- 3) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią,

obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa.

**§4.1.** Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są ustaleniami planu:

- 1) granica obszaru objętego planem miejscowym;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) istniejące urządzenia wodne melioracji szczegółowych (rowy melioracyjne)- do zachowania;
- 5) przeznaczenie terenu oznaczone symbolem terenu złożonym z oznaczenia cyfrowo-literowego.

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

**§5. 1.** Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię ograniczającą obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków. Nieprzekraczalna linia zabudowy nie dotyczy urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej (w tym stacji transformatorowych, przepompowni ścieków itp.);
- 2) terenie - należy przez to rozumieć obszar wydzielony liniami rozgraniczającymi, oraz oznaczony symbolem terenu zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) powierzchni biologicznie czynnej - teren biologicznie czynny w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 4) przepisach odrębnych - należy przez to rozumieć obowiązujące przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi;
- 5) usługach - należy przez to rozumieć działalność, której celem jest zaspokajanie potrzeb ludności, a nie wytwarzanie bezpośrednio metodami przemysłowymi dóbr materialnych;
- 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 dotyczące całego obszaru planu**

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

- 1) IE - tereny elektroenergetyki;
- 2) MNW- tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej;
- 3) MNW-U - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług;
- 4) U-MN - teren zabudowy usług lub zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 5) Z- teren zieleni;
- 6) ZN- teren zieleni naturalnej;
- 7) WS - tereny wód powierzchniowych śródlądowych;
- 8) KDD - tereny drogi dojazdowej;
- 9) KR - tereny komunikacji drogowej wewnętrznej.

**§7.** 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. Dla zabudowy dopuszczonej w planie należy stosować tradycyjne (naturalne) materiały do wykończenia elewacji budynków w kolorze białym, beżowym, brązowym, jasnoszarym.
3. Dla zabudowy dopuszczonej planem ustala się nakaz ujednolicenia kolorystyki pokrycia dachów dla wszystkich budynków na działce budowlanej.

**§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, infrastruktury kolejowej oraz należących do tych przedsięwzięć urządzeń i sieci infrastruktury technicznej;
- 2) zakres uciążliwości obiektów i prowadzonej działalności nie może powodować przekroczenia standardów jakości środowiska na terenach sąsiednich;
- 3) zakaz zanieczyszczania wód i gleby. Należy stosować takie rozwiązania techniczne, technologiczne i organizacyjne, aby przeciwdziałać zagrożeniom środowiskowym z racji dopuszczanej funkcji;
- 4) zakaz składowania wszelkich odpadów w tym odpadów niebezpiecznych na całym obszarze objętym niniejszą uchwałą;
- 5) 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;
- 6) dla terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi i oznaczonych symbolem terenu MNW dopuszczalne poziomy hałasu muszą być zgodne z poziomem hałasu dopuszczalnym jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z zastrzeżeniem pkt 8);
- 7) dla terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi i oznaczonych symbolem terenu MNW-U, dopuszczalne poziomy hałasu muszą być zgodne z poziomem hałasu dopuszczalnym jak dla terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej z zastrzeżeniem pkt 8);
- 8) na terenach 1MNW, 2MNW, 1MNW-U, 2MNW-U, 3MNW-U i 4MNW-U w związku z sąsiedztwem obszarów kolejowych, obowiązują szczególne zasady ochrony przed hałasem - ochrona akustyczna zabudowy lokalizowanej w granicach terenu polega na stosowaniu rozwiązań technicznych gwarantujących dotrzymanie poziomów dopuszczalnych wewnątrz pomieszczeń, zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony środowiska w zakresie ochrony przed hałasem;
- 9) dla terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi i oznaczonych symbolem terenu U-MN dopuszczalne poziomy hałasu muszą być zgodne z poziomem hałasu dopuszczalnym jak dla terenów zabudowy usługowej;
- 10) zachowanie istniejącego układu urządzeń wodnych melioracji szczegółowych (otwartych rowów melioracyjnych) wskazanych na rysunku planu. W przypadku kolizji z nowym zagospodarowaniem dopuszcza się przebudowę układu rowów melioracyjnych, przebudowa układu rowów melioracyjnych nie może doprowadzić do negatywnych zmian stosunków wodnych na terenie planu jak i w jego sąsiedztwie. Przebudowa rowów melioracyjnych jak i nowe zagospodarowanie i użytkowanie terenów nie może zakłócać prawidłowego funkcjonowania systemu melioracyjnego. Obowiązuje zakaz zasypywania rowów.
- 11) 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;
- 12) ustala się wprowadzenie nowych zadrzewień i zakrzewień zgodnych z miejscowymi warunkami siedliskowymi.

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

1. W sąsiedztwie terenu kolejowego (zlokalizowanego poza granicami planu) w celu zapewnienia eksploatacji linii kolejowej, działania urządzeń związanych z prowadzeniem ruchu kolejowego, a także bezpieczeństwa ruchu kolejowego obowiązują nakazy, zakazy oraz ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych z zakresu transportu kolejowego. Wynikająca z przepisów o transporcie kolejowym nieprzekraczalna linia zabudowy od granic obszaru kolejowego wynosi min. 10,0 m, a od osi skrajnego toru min. 20,0 m.

2. Ze względu na możliwość występowania przekroczenia dopuszczalnych norm hałasu wynikających z sąsiedztwa linii kolejowej oraz ciągów komunikacyjnych 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.
3. W granicach opracowania planu znajdują się napowietrzne linie elektroenergetyczne średniego napięcia 15kV, dla których obowiązuje pas ochrony funkcyjnej wokół linii o szerokości 14 m (po 7 m od osi linii w obie strony), zgodnie z rysunkiem planu.
4. W obszarze pasów ochrony funkcyjnej, o których mowa w ust. 3, obowiązują ograniczone możliwości zagospodarowania terenu, zgodnie z przepisami odrębnymi.
5. Dopuszcza się likwidację pasa ochrony funkcyjnej wokół linii średniego napięcia po przeniesieniu linii poza obszar planu, po jej likwidacji lub po jej skablowaniu i umieszczeniu w pasach dróg.

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

1. Powiązania obszaru planu z zewnętrznym układem komunikacyjnym zapewniają drogi gminne w granicach opracowania planu oraz drogi publiczne gminne (ul. Warszawska i ul. Tczewska) poza granicami opracowania planu stanowiące zewnętrzne powiązanie komunikacyjne obszaru objętego planem z pozostałą częścią gminy.
2. Na obszarze planu ustala się układ komunikacyjny wraz z jego klasyfikacją:
  - 1) drogi dojazdowe oznaczone symbolem KDD zapewniające obsługę komunikacyjną terenów objętych planem oraz stanowiące powiązanie komunikacyjne z pozostałą częścią gminy;
  - 2) tereny komunikacji drogowej wewnętrznej oznaczone symbolem KR zapewniające obsługę komunikacyjną terenów objętych planem.
3. Ustala się warunki zaspokojenia potrzeb na miejsca postojowe:
  - 1) lokalizacja miejsc postojowych na terenie własnej działki budowlanej. Przez miejsce postojowe należy rozumieć miejsce na samochód wydzielone na terenie działki budowlanej, w budynku lub pod wiatą;
  - 2) dla 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;
  - 3) dla zabudowy usługowej minimum 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 30 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług i minimum 1 miejsce na 5 zatrudnionych.
4. Realizacja miejsc postojowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi.

**§11.** 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, w przypadku braku możliwości przyłączenia do sieci wodociągowej dopuszcza się własne ujęcie wody;
  - 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;
- 3) dopuszcza się do czasu realizacji sieci kanalizacyjnej zastosowanie bezodpływowych zbiorników na ścieki bytowe.
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. Wyklucza się możliwość odprowadzania tych wód na obszar kolejowy i wykorzystania do tego celu kolejowych urządzeń odwadniających.  
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. 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.
7. Dopuszcza się realizację kubaturowych stacji transformatorowych bezpośrednio przy granicy działki budowlanej lub w odległości 1,5m od granicy tej działki.
8. 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.
9. 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.
10. 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.
11. Gospodarowanie odpadami- zgodnie z przepisami odrębnymi i przyjętą polityką gminy w tym zakresie.

**§12. 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 1MNW, 2MNW, 3MNW, 4MNW, 5MNW, 6MNW - 1000 m<sup>2</sup>,
    - b) na terenie 1MNW-U, 2MNW-U-1350 m<sup>2</sup>,
    - c) na terenie 3MNW-U, 4MNW-U, 5MNW-U, 6MNW-U -1100 m<sup>2</sup>,
    - d) na terenie 1U-MN- 1200 m<sup>2</sup>.
  - 2) minimalna szerokość frontu działki:
    - a) na terenie 1MNW, 2MNW, 3MNW, 4MNW, 5MNW, 6MNW - 22 m,
    - b) na terenie 1MNW-U, 2MNW-U, 3MNW-U, 4MNW-U, 5MNW-U, 6MNW-U - 25 m,
    - c) na terenie 1U-MN - 28 m.

- 3) kąt położenia bocznych granic działek w stosunku do linii rozgraniczającej drogi z której następuje główny wjazd na działkę budowlaną od 70° do 120°;
- 4) ustalenia pkt 1 i 2 nie dotyczą podziałów na cele powiększenia sąsiedniej działki budowlanej lub regulacji granic;
- 5) ograniczenia wielkości wydzielanych działek nie dotyczą wydzielenia nieruchomości na cele obiektów infrastruktury technicznej i komunikacyjnej.

**§13.** 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 :

- 1) dla terenów stanowiących mienie komunalne gminy: 0%;
- 2) dla pozostałych terenów: 5%.

### **Rozdział 3.**

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

**§ 14.** Ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem: **1IE, 2IE, 3IE.**

1. Przeznaczenie terenu: tereny elektroenergetyki.
2. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - 1) dopuszcza się realizację obiektów i urządzeń z zakresu infrastruktury technicznej elektroenergetycznej;
  - 2) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej: 5% powierzchni działki budowlanej;
  - 3) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: maksymalnie 80%;
  - 4) intensywność zabudowy: minimalna: 0,0 maksymalna: 0,8;
  - 5) wysokość zabudowy: maksymalnie do 4 m;
  - 6) dach: płaski lub dach dwuspadowy o kącie nachylenia połaci dachowych do 20°.
3. Zasady i warunki podziału nieruchomości: ustala się wydzielenie działki wzdłuż linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania.
4. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenu, użytkowania terenu: ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania.

**§15.** Ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem: **1MNW, 2MNW, 3MNW, 4MNW, 5MNW, 6MNW.**

1. Przeznaczenie terenu: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej.
2. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - 1) na terenie jednej działki budowlanej dopuszcza się realizację jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego w formie wolnostojącej;
  - 2) dopuszcza się realizację jednego budynku gospodarczego i garażowego;
  - 3) funkcja gospodarcza, garażowa lub garażowo-gospodarcza może być realizowana jako wbudowana w bryłę budynku mieszkalnego lub w formie budynków wolnostojących;
  - 4) linie zabudowy: nieprzekraczalne zgodnie z rysunkiem planu, w przypadku braku linii zabudowy zgodnie z obowiązującymi regulacjami prawnymi;
  - 5) rzędne posadzek parterów minimum: 0,6 m npm;
  - 6) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: maksymalnie 25%;
  - 7) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej: 50% powierzchni działki budowlanej;
  - 8) intensywność zabudowy: minimalna: 0,0 maksymalna: 0,5;
  - 9) wysokość zabudowy:
    - a) budynku mieszkalnego jednorodzinnego: maksymalnie dwie kondygnacje nadziemne do 9,0 m,
    - b) budynku gospodarczego i garażowego: jedna kondygnacja nadziemna do 6,0 m.
  - 10) dachy:
    - a) dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego: dwuspadowe, naczółkowe, symetryczne o kącie nachylenia połaci dachowych od 35° do 45°. Dopuszcza się realizację dachów drugorzędnych o

dowolnym kształcie i nachyleniu. Ustala się, iż wystawki, lukarny w dachu nie mogą zajmować więcej niż 30% powierzchni połaci dachowej.

- b) dla budynków gospodarczych i garażowych: dwuspadowe symetryczne o kącie nachylenia połaci dachowych od 20° do 30°.
- c) pokrycie dachów: dachówka lub blacho dachówką, matowa, w odcieniach czerwieni naturalnej (ceglastej), lub brązach, szarościach.

11) ustala się nakaz stosowania rozwiązań technicznych oraz zagospodarowania terenu w sposób gwarantujący dotrzymanie standardów jakości środowiska, w szczególności dopuszczalnych poziomów hałasu.

3. Zasady i warunki podziału nieruchomości:

- 1) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej: 1000 m<sup>2</sup>;
- 2) maksymalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej: nie ustala się;
- 3) ustalenia pkt 1 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.

4. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenu, użytkowania terenu: ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania, za wyjątkiem wykorzystania zgodnego z dotychczasowym użytkowaniem.

**§16.** Ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem: **1MNW-U**, **2MNW-U**.

1. Przeznaczenie terenu: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub zabudowy usług.

1) dopuszczone usługi obejmują:

- a) usługi zdrowia (w tym gabinety lekarskie, gabinety medycyny estetycznej i inne podobne);
- b) usługi pomocy społecznej (w tym domy seniora z wyłączeniem schronisk dla osób bezdomnych oraz hoteli robotniczych);
- c) usługi biurowe i administracji,
- d) usługi edukacji,
- e) usługi gastronomii,
- f) usługi drobne (w tym fryzjerskie, kosmetyczne, itp.).

2. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) na terenie jednej działki budowlanej dopuszcza się realizację jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego albo jednego budynku mieszkalno-usługowego oraz jednego budynku usługowego w formie wolnostojącej;
- 2) ustala się lokalizację usług w budynku usługowym wolnostojącym lub jako wbudowanych w bryłę budynku mieszkalnego stanowiących nie więcej niż 50% powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego;
- 3) dopuszcza się realizację jednego budynku gospodarczego i garażowego;
- 4) funkcja gospodarcza, garażowa może być realizowana jako wbudowana w bryłę budynku mieszkalnego, mieszkalno-usługowego, usługowego lub w formie budynków wolnostojących;
- 5) linie zabudowy: nieprzekraczalne zgodnie z rysunkiem planu, w przypadku braku linii zabudowy zgodnie z obowiązującymi regulacjami prawnymi;
- 6) rzędne posadzek parterów minimum: 0,6 m npm;
- 7) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: maksymalnie 35%;
- 8) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej: 40% powierzchni działki budowlanej;
- 9) intensywność zabudowy: minimalna: 0,01 maksymalna: 0,7;
- 10) wysokość zabudowy:
  - a) budynku mieszkalnego, mieszkalno-usługowego: maksymalnie dwie kondygnacje nadziemne do 9,0 m,



- b) budynku usługowego: maksymalnie trzy kondygnacje nadziemne do 12,0 m,
  - c) budynku gospodarczego i garażowego: jedna kondygnacja nadziemna do 6,0 m.
- 11) dachy:
- a) dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego, mieszkalno-usługowego: dwuspadowe, naczółkowe, symetryczne o kącie nachylenia połaci dachowych od 35° do 45°.
  - b) dla budynku usługowego: dwuspadowe, naczółkowe, symetryczne o kącie nachylenia połaci dachowych od 20° do 45°,
  - c) dla budynku gospodarczego, garażowego: dwuspadowe symetryczne o kącie nachylenia połaci dachowych od 20° do 30°,
  - d) dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego, mieszkalno-usługowego, usługowego dopuszcza się realizację dachów drugorzędnych o dowolnym kształcie i nachyleniu. Ustala się, iż wystawki, lukarny w dachu nie mogą zajmować więcej niż 30% powierzchni połaci dachowej.
  - e) pokrycie dachów: dachówka lub blacho dachówką, matowa, w odcieniach czerwieni naturalnej (ceglastej), lub brązach, szarościach.
- 12) ustala się nakaz stosowania rozwiązań technicznych oraz zagospodarowania terenu w sposób gwarantujący dotrzymanie standardów jakości środowiska, w szczególności dopuszczalnych poziomów hałasu.
3. Zasady i warunki podziału nieruchomości:
- 1) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej: 1350,0 m<sup>2</sup>;
  - 2) maksymalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej: nie ustala się;
  - 3) ustalenia pkt 1 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.
4. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenu, użytkowania terenu: ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania, za wyjątkiem wykorzystania zgodnego z dotychczasowym użytkowaniem.
- §17. Ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem: 3MNW-U, 4MNW-U, 5MNW-U, 6MNW-U.**
- 1. Przeznaczenie terenu: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub zabudowy usług.
    - 1) dopuszczone usługi obejmują:
      - a) usługi zdrowia (w tym gabinety lekarskie, gabinety medycyny estetycznej i inne podobne);
      - b) usługi biurowe,
      - c) usługi drobne (w tym fryzjerskie, kosmetyczne, itp.).
  - 2. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
    - 1) ustala się lokalizację usług wyłącznie jako wbudowanych w bryłę budynku mieszkalnego, funkcja usługowa nie może stanowić więcej niż 50% powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego;
    - 2) na terenie jednej działki budowlanej dopuszcza się realizację jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego albo jednego budynku mieszkalno-usługowego w formie wolnostojącej;
    - 3) dopuszcza się realizację jednego budynku gospodarczego i garażowego;
    - 4) funkcja gospodarcza, garażowa może być realizowana jako wbudowana w bryłę budynku mieszkalnego, mieszkalno-usługowego lub w formie budynków wolnostojących;
    - 5) linie zabudowy: nieprzekraczalne zgodnie z rysunkiem planu, w przypadku braku linii zabudowy zgodnie z obowiązującymi regulacjami prawnymi;
    - 6) rzędne posadzek parterów minimum: 0,6 m n.p.m.;
    - 7) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: maksymalnie 30%;
    - 8) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej: 40% powierzchni działki budowlanej;
    - 9) intensywność zabudowy: minimalna: 0,01 maksymalna: 0,6;
    - 10) wysokość zabudowy:

- a) budynku mieszkalnego, mieszkalno-usługowego: maksymalnie dwie kondygnacje nadziemne do 9,0 m,
  - b) budynku gospodarczego i garażowego: jedna kondygnacja nadziemna do 6,0 m.
- 11) dachy:
- a) dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego, mieszkalno-usługowego: dwuspadowe, naczółkowe symetryczne o kącie nachylenia połaci dachowych od 35° do 45°.  
Dopuszcza się realizację dachów drugorzędnych o dowolnym kształcie i nachyleniu. Ustala się, iż wystawki, lukarny w dachu nie mogą zajmować więcej niż 30% powierzchni połaci dachowej.
  - b) dla budynku gospodarczego, garażowego: dwuspadowe symetryczne o kącie nachylenia połaci dachowych od 20° do 30°.
  - c) pokrycie dachów: dachówka lub blacho dachówką, matowa, w odcieniach czerwieni naturalnej (ceglastej), lub brązach, szarościach.
- 12) ustala się nakaz stosowania rozwiązań technicznych oraz zagospodarowania terenu w sposób gwarantujący dotrzymanie standardów jakości środowiska, w szczególności dopuszczalnych poziomów hałasu.
3. Zasady i warunki podziału nieruchomości:
- 1) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej: 1100,0 m<sup>2</sup>;
  - 2) maksymalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej: nie ustala się;
  - 3) ustalenia pkt 1 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.
4. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenu, użytkowania terenu: ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania, za wyjątkiem wykorzystania zgodnego z dotychczasowym użytkowaniem.
- §18.** Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: **1U-MN**.
1. Przeznaczenie terenu: teren zabudowy usług lub zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.
- 1) dopuszczone usługi obejmują:
- a) usługi zdrowia (w tym gabinety lekarskie, gabinety medycyny estetycznej i inne podobne);
  - b) usługi gastronomii,
  - c) usługi biurowe,
  - d) usługi drobne (w tym fryzjerskie, kosmetyczne, itp.),
  - e) usługi edukacji.
2. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
- 1) ustala się, że funkcja mieszkalna może być realizowana wyłącznie w ramach budynku usługowego i nie może stanowić więcej niż 50% powierzchni użytkowej budynku usługowego;
  - 2) na terenie jednej działki budowlanej dopuszcza się realizację jednego budynku usługowego lub usługowo-mieszkalnego w formie wolnostojącej;
  - 3) dopuszcza się realizację jednego budynku gospodarczego i garażowego;
  - 4) funkcja gospodarcza, garażowa może być realizowana jako wbudowana w bryłę budynku usługowego, usługowo-mieszkalnego lub w formie budynków wolnostojących;
  - 5) linie zabudowy: nieprzekraczalne zgodnie z rysunkiem planu, w przypadku braku linii zabudowy zgodnie z obowiązującymi regulacjami prawnymi;
  - 6) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 30%;
  - 7) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej: 40% powierzchni działki budowlanej;
  - 8) intensywność zabudowy: minimalna: 0,0 maksymalna: 0,6;
  - 9) wysokość zabudowy:
    - a) budynku usługowego, usługowo-mieszkalnego: maksymalnie dwie kondygnacje nadziemne do 10,0 m,
    - b) budynku gospodarczego, garażowego: jedna kondygnacja nadziemna do 6,0 m.

- 10) dachy: dwuspadowe, naczółkowe, symetryczne o kącie nachylenia połaci dachowych od 30° do 45°. Dopuszcza się realizację dachów drugorzędnych o dowolnym kształcie i nachyleniu. Ustala się, iż wystawki, lukarny w dachu nie mogą zajmować więcej niż 40% powierzchni połaci dachowej;
- 11) pokrycie dachów: dachówka lub blacho dachówką, matowa, w odcieniach czerwieni naturalnej (ceglastej), lub brązach, szarościach;
- 12) rzędne posadzek parterów minimum: 0,6 m npm;
- 13) ustala się nakaz stosowania rozwiązań technicznych oraz zagospodarowania terenu w sposób gwarantujący dotrzymanie standardów jakości środowiska, w szczególności dopuszczalnych poziomów hałasu.
3. Zasady i warunki podziału nieruchomości:
  - 1) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej: 1200 m<sup>2</sup>;
  - 2) maksymalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej: nie ustala się;
  - 3) ustalenia pkt 1 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.
4. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenu, użytkowania terenu: ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania, za wyjątkiem wykorzystania zgodnego z dotychczasowym użytkowaniem.

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

1. Przeznaczenie terenu: tereny zieleni.
2. 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.
  - 3) ustala się zachowanie pasa o szerokości 1,5 m wolnego od nasadzeń, pozostawionego w formie zieleni naturalnej od linii brzegu śródlądowych wód powierzchniowych, w celu zapewniania niezbędnego dostępu dla prawidłowej eksploatacji i konserwacji;
  - 4) Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenu, użytkowania terenu: ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania za wyjątkiem wykorzystania zgodnego z dotychczasowym użytkowaniem.

**§20. Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: 1ZN.**

1. Przeznaczenie terenu: teren zieleni naturalnej.
2. Zasady zagospodarowania terenu:
  - 1) ustala się zakaz zabudowy za wyjątkiem sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
  - 2) ustala się lokalizowanie drzew i krzewów w sąsiedztwie linii kolejowej zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu transportu kolejowego.
3. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenu, użytkowania terenu: ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania za wyjątkiem wykorzystania zgodnego z dotychczasowym użytkowaniem.

**§21. Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: 1WS, 2WS.**

1. Przeznaczenie: teren wód powierzchniowych śródlądowych.
2. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - 1) ustala się zakaz lokalizacji zabudowy kubaturowej;
  - 2) dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń hydrotechnicznych, związanych z gospodarką wodną;
  - 3) dopuszcza się realizację kładek, przejść i przejazdów pod warunkiem zachowania ciągłości i drożności rowu.
3. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenu, użytkowania terenu: ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania.

**§22. Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: 1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD.**

1. Przeznaczenie terenu: teren drogi dojazdowej.
2. Zasady zagospodarowania terenu:
  - 1) szerokość w liniach rozgraniczających pasa drogowego:
    - a) dla drogi oznaczonej symbolem 1KDD, szerokość minimum 12,0 m, zgodnie z rysunkiem planu,
    - b) dla drogi oznaczonej symbolem 2KDD minimum 10,0 m, zgodnie z rysunkiem planu,
    - c) dla drogi oznaczonej symbolem 3KDD minimum 12,0 m, zgodnie z rysunkiem planu,
    - d) dla drogi oznaczonej symbolem 4KDD minimum 10 m, zgodnie z rysunkiem planu,
  - 2) dopuszcza się wyznaczanie szlaków pieszych i rowerowych oraz tras turystyki pieszej i rowerowej.
3. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenu, użytkowania terenu: ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania za wyjątkiem wykorzystania zgodnego z dotychczasowym użytkowaniem.

**§23. Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: 1KR, 2KR, 3KR, 4KR, 5KR, 6KR, 7KR, 8KR, 9KR.**

1. Przeznaczenie terenu: teren komunikacji drogowej wewnętrznej.
2. Zasady zagospodarowania terenu:
  - 1) szerokość w liniach rozgraniczających dróg: zgodnie z rysunkiem planu;
  - 2) dopuszcza się realizację części pieszej i jezdni w jednym poziomie bez rozróżnienia między częścią pieszą i jezdnią
3. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenu, użytkowania terenu: ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania za wyjątkiem wykorzystania zgodnego z dotychczasowym użytkowaniem.

## **Rozdział 4.**

### **Przepisy Końcowe**

**§24. 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 259/XL/98 Rady Miejskiej w Nowym Dworze Gdańskim z dnia 03 kwietnia 1998 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta 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

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 z późn. zm.) 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 z późn. zm.) 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 miasta Nowy Dwór Gdański dla części terenu położonego na południe od ul. Warszawskiej, pomiędzy torami kolejowymi, a ul. Nasienną.

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 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 południe od ul. Warszawskiej, pomiędzy torami kolejowymi, a ul. Nasienną (...).

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 (t.j. Dz. U. z 2023 poz. 977 z późn. zm.), po zapoznaniu się z projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Nowy Dwór Gdański dla części terenu położonego na południe od ul. Warszawskiej, pomiędzy torami kolejowymi, a ul. Nasienną, 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 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę.**



## Uzasadnienie

### 1. Wstęp

Procedura sporządzenia niniejszego planu prowadzona była na podstawie art. 18 ust.2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym oraz art. 20 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Na podstawie składanych wniosków przez właścicieli terenu działek o sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w celu ustalenia przeznaczenia terenów oraz określenia sposobów zagospodarowania i zabudowy Rada Miejska w Nowym Dworze Gdańskim podjęła uchwałę nr 439/LXIII/2023 z dnia 23 marca 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Nowy Dwór Gdański dla części terenu położonego na południe od ul. Warszawskiej, pomiędzy torami kolejowymi, a ul. Nasienną.

Zakres sporządzanego miejscowego planu odpowiada problematyce wyszczególnionej w art. 15 ust. 2 i 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Treść merytoryczna uwzględnia wymogi obowiązujących przepisów, zamierzenia inwestycyjne względem terenu objętego planem, ale również wnioski składane w toku prowadzonej procedury planistycznej.

Projekt planu wraz z niezbędnymi dokumentami planistycznymi tj. prognozą oddziaływania na środowisko oraz prognozą skutków finansowych, został opracowany zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, w tym: przepisami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.), 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 2023 r. poz. 1094 z późn. zm.) oraz Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2021 r. poz. 2404).

Na przedmiotowym obszarze obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Nowy Dwór Gdański zatwierdzony uchwałą Nr 259/XL/98 Rady Miejskiej w Nowym Dworze Gdańskim z dnia 3 kwietnia 1998 r. W obowiązującym miejscowym planie teren objęty opracowaniem przeznaczony jest jako tereny rolne, częściowo jako tereny rolne z możliwością budowy zagród oraz częściowo w terenach usług produkcji i drobnych składów.

Teren opracowania obejmuje swym zasięgiem obszar o łącznej powierzchni 19,68 ha, znajduje się w południowo-wschodniej części miasta Nowy Dwór Gdański.

Miejscowy plan sporządzony dla wyznaczenia obszaru zainwestowania miasta umożliwi prawne przygotowanie terenów inwestycyjnych dla realizacji różnego rodzaju inwestycji dotyczących zagospodarowania przestrzennego, uwzględniając politykę przestrzenną na terenie miasta Nowy Dwór Gdański określoną w zmianie 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.

Zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym przyjęte rozwiązania w planie nie naruszają ustaleń ww. Studium.

Tereny wskazane do opracowania planu zostały określone w kierunkach zagospodarowania jako tereny zabudowy mieszkaniowej i usługowej lub usługowej, tereny rozwojowe zabudowy mieszkaniowej i usługowej oraz częściowo jako tereny o przesądzonym użytkowaniu przemysłu, baz transportowych, usług produkcyjnych i składów.

Plan miejscowy precyzuje i uszczegóławia kierunki rozwoju struktury przestrzennej wynikające ze studium, uwzględnia zalecane wskaźniki, zasady obsługi komunikacyjnej, infrastrukturalnej oraz ochrony walorów kulturowych, środowiskowych i krajobrazowych.

## **2. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.**

### **2.1 Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury.**

Zasady ustalenia ochrony i kształtowania ładu przestrzennego to kluczowe elementy planu, w związku z czym regulacje w tym zakresie, określono w §7 oraz w ustaleniach szczegółowych poszczególnych terenów w rozdziale trzecim (§14-23), gdzie znajdują się ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, zapewniające spełnienie wymogów ładu przestrzennego, urbanistyki i architektury.

### **2.2 Walory architektoniczne i krajobrazowe.**

W projekcie planu uwzględniono walory architektoniczne i krajobrazowe poprzez zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, w szczególności odnoszących się do: ustaleń parametrów technicznych w tym: geometrii dachów, maksymalnej wysokości, maksymalnej powierzchni zabudowy, maksymalnej i minimalnej intensywności zabudowy, minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej.

W planie nie uwzględniono szczególnych regulacji ochrony krajobrazu wynikającego z audytów krajobrazowych, gdyż tego typu audyty dla województwa pomorskiego nie zostały dotychczas sporządzone.

### **2.3 Wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych.**

Plan miejscowy w §8 zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, natomiast w ustaleniach szczegółowych w §14-§23 znajdują się ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, w tym odnoszące się do terenów wód powierzchniowych śródlądowych oraz terenów zielonych. Teren wskazany do opracowania nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze oraz gruntów leśnych na cele nieleśne.

Ponadto wymagania w zakresie gospodarowania wodami zostały zawarte w §11 planu.

### **2.4 Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.**

Na obszarze objętym planem nie występują uwarunkowania wymagające ustaleń w zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej.

### **2.5 Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych.**

Obszar opracowania nie jest położony w obszarach osuwania się mas ziemnych, obszarach szczególnego zagrożenia powodzią, nie występują w jego granicach ani w bezpośrednim sąsiedztwie obiekty stwarzające zagrożenie wystąpienia poważnych awarii.

Ponadto w planie miejscowym zawarto zapisy ustalające minimalne wskaźniki wyposażenia terenów elementarnych w liczbę miejsc do parkowania, zapewniającą zaspokojenie potrzeb w zakresie parkowania i postoju samochodów do osób wyposażonych w kartę parkingową.

### **2.6 Walory ekonomiczne przestrzeni.**

Plan miejscowy został opracowany zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wraz z przepisami wykonawczymi, dlatego jego treść nie odnosi się bezpośrednio do walorów ekonomicznych terenu, dla którego jest sporządzany. Walory ekonomiczne przestrzeni zostały uwzględnione w zasadach kształtowania zabudowy oraz wskaźnikach zagospodarowania terenu, które mają na uwadze optymalne wykorzystanie walorów ekonomicznych przestrzeni. Celem planu jest umożliwienie racjonalnego i efektywnego wykorzystanie walorów ekonomicznych terenów, dzięki umożliwieniu procesów inwestycyjnych zgodnie z polityką przestrzenną gminy, wraz z dostępem do odpowiedniej sieci infrastruktury technicznej.

### **2.7 Prawo własności.**

Projekt planu sporządzany był z poszanowaniem prawa własności, a przy wyznaczaniu funkcji terenów oraz zasad zagospodarowania terenów wzięto pod uwagę interesy osób trzecich. Ustalenia

planu nie ingerują w sferę praw nabytych, określają jednak zasady dla nowo powstających obiektów. Ponadto kierowano się generalną zasadą aby interes potencjalnego inwestora pozostawał w zgodzie z potrzebą zrównoważonej polityki planistycznej, koniecznością ochrony nieruchomości sąsiednich i ich właścicieli oraz potrzebami ochrony środowiska, tym samym nie naruszając zasady proporcjonalności.

## **2.8 Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa.**

W obszarze planu nie znajdują się obiekty i tereny, dla których konieczne byłoby ustalenie szczegółowych warunków wynikających z potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa.

## **2.9 Potrzeby interesu publicznego.**

Potrzeby interesu publicznego zostały w planie uwzględnione przede wszystkim w postaci przyjęcia ustaleń, które gwarantują utrzymanie istniejących sieci infrastruktury technicznej oraz nie ograniczają jej rozwoju, a także gwarantują nieskrępowaną budowę w przyszłości nowej infrastruktury technicznej.

Przyjęcie planu, tworzy warunki dla rozwoju funkcji mieszkaniowych, mieszkaniowo-usługowych, usługowych mających pozytywny wpływ na rozwój społeczno-gospodarczy gminy.

## **2.10 Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych.**

Projekt planu miejscowego w §11 zawiera ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej. Plan nie ogranicza możliwości realizacji infrastruktury sieci szerokopasmowej.

Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, a także potrzeby zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności, zostały uwzględnione poprzez określenie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej w zakresie sieci wodociągowej, sieci kanalizacji sanitarnej, sieci elektroenergetycznej, sieci gazowej, sieci telekomunikacyjnej, w sposób dopuszczający niezbędne uzbrojenie nieruchomości przeznaczanych pod zabudowę. W granicach opracowania planu nie przewiduje się lokalizacji nowych inwestycji infrastrukturalnych o znaczeniu ponadlokalnym.

## **2.11 Udział społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej. Zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych.**

Burmistrz Nowego Dworu Gdańskiego zapewnił jawność i przejrzystość na każdym etapie procedury planistycznej dotyczącej przedmiotowego planu miejscowego. W szczególności dotyczy to etapów związanych z udziałem społeczeństwa: składania wniosków, dyskusji publicznej oraz możliwość składania uwag. 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 z późn. zm.) procedurę formalno-prawną z uwzględnieniem ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 1094 z późn. zm.) w zakresie zawartym w art. 39, art. 40, art. 42, art. 53, art. 54 i art. 55 ww. ustawy.

Burmistrz Nowego Dworu Gdańskiego ogłosił o przystąpieniu do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w lokalnej prasie, na tablicy ogłoszeń Urzędu Miejskiego oraz na stronie internetowej Urzędu Gminy, wyznaczając termin składania wniosków do projektu planu.

W wyznaczonym terminie wpłynęły wnioski od osób fizycznych, które zostały rozpatrzone w procedurze sporządzania planu.

Projekt planu miejscowego został wyłożony do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w dniach od ..... do ..... po uprzednim ogłoszeniu i obwieszczeniu o ww. wyłożeniu.

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

W wyznaczonym terminie do przedstawionego projektu planu miejscowego wpłynęły / nie wpłynęły żadne uwagi.

## **2.12 Zapewnienie odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności.**

Projekt planu miejscowego w §11 zawiera ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej, w tym systemów zaopatrzenia w wodę.

Ustala się zaopatrzenie w wodę całego obszaru planu z istniejących i planowanych wodociągów, przy czym z uwagi na częściowy brak wodociągów gminnych dopuszcza się korzystanie z indywidualnych ujęć wody do czasu realizacji sieci.

## **3. Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust.1, wraz z datą uchwały rady gminy, o której mowa w art.32 ust.2.**

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 podawać 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 opracowaniem 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.

## **4. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.**

Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy, został przeanalizowany w opracowanej prognozie skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

## **5. Przebieg dotychczasowej procedury planistycznej.**

Projekt planu został poddany procedurze planistycznej zgodnie z przepisami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.) oraz procedurze strategicznej oceny oddziaływania na środowisko.

Burmistrz Nowego Dworu Gdańskiego w ramach obowiązującej procedury planistycznej dokonał następujących czynności:

- ogłosił w prasie miejscowej, oraz poprzez obwieszczenie na tablicy ogłoszeń i na stronach BIP o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, określając formę, miejsce i termin składania wniosków do planu,
- powiadomił na piśmie instytucje i organy właściwe do uzgadniania i opiniowania planu,
- rozpatrzył wnioski złożone do planu przez osoby fizyczne, organy i instytucje właściwe do uzgadniania i opiniowania planu,
- sporządził prognozę skutków finansowych uchwalenia planu,
- sporządził prognozę oddziaływania na środowisko oraz podał do publicznej wiadomości informację o prowadzeniu procedury strategicznej oceny oddziaływania na środowisko,
- w procedurze strategicznej oceny oddziaływania na środowisko uwag .....,
- uzyskał opinie o projekcie planu i dokonał jego uzgodnień,

- ogłosił w prasie, na stronach BIP, a także poprzez obwieszczenie o terminie wyłożenia projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, informując osoby fizyczne i prawne oraz jednostki organizacyjne nie posiadające osobowości prawnej o możliwości składania uwag dotyczących projektu planu,
  - wyłożył projekt planu do publicznego wglądu, przeprowadził dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami,
  - przyjmował uwagi do planu oraz do prognozy, w wyznaczonym terminie uwag.....,
- Wobec wyczerpania procedury sporządzenia projektu planu określonej w art. 17 pkt 1-14 przedkłada się Radzie Miejskiej projekt planu, wraz z ustawowo określonymi załącznikami – do uchwalenia.