

GMINA NOWY DWÓR GDAŃSKI



MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA NOWY DWÓR GDAŃSKI DLA TERENU DZIAŁKI NR 377 POŁOŻONEJ W OBRĘBIE GEODEZYJNYM KMIECIN

**ETAP:
OPINIE/UZGODNIENIA**

Opracowanie:

Pracownia Urbanistyczno-Projektowa ARTPLAN Artur Kozłowski

Adres biura: ul. Dworcowa 21, 82-100 Nowy Dwór Gdański

NIP: 5792064218

tel. (+48) 661403063, e-mail: kozlowski.projekt@wp.pl

w składzie:

mgr Artur Kozłowski - główny projektant

mgr inż. Karolina Piłat - projektant

mgr inż. Agata Grabowska - prognoza oddziaływania na środowisko

Projekt – grudzień 2025 r.

UCHWAŁA NR ____/____/____
RADY MIEJSKIEJ W NOWYM DWORZE GDAŃSKIM

z dnia 2025 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Nowy Dwór Gdański dla terenu działki nr 377 położonej w obrębie geodezyjnym Kmiecin

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 2024 r., poz. 1465 z późn. zm.), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r., poz. 1130 z późn. zm.), w związku z art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688 z późn. zm.), w związku z uchwałą nr 72/IX/2024 Rady Miejskiej w Nowym Dworze Gdańskim z dnia 28 listopada 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Nowy Dwór Gdański dla terenu działki nr 377 położonej w obrębie geodezyjnym Kmiecin, Rada Miejska w Nowym Dworze Gdańskim uchwała, co następuje:

Rozdział 1.

Przepisy ogólne

§1.1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Nowy Dwór Gdański dla terenu działki nr 377 położonej w obrębie geodezyjnym Kmiecin 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 4,7324 ha.

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

4. Integralnymi częściami do niniejszej uchwały są:

1) rysunek planu w skali 1:1000, jako załącznik Nr 1 do uchwały;

2) rozstrzygnięcie o sposobie 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 2 do uchwały;

3) dane przestrzenne, stanowiące załącznik Nr 3 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. Ze względu na brak podstaw wynikających ze stanu faktycznego obszaru opracowania, plan nie zawiera ustaleń dotyczących:

- 1) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej;
- 2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 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 planie zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 4) zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości w rozumieniu ustawy o gospodarce nieruchomościami;
- 5) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§3. Część graficzna planu zawiera:

- 1) oznaczenia będące obowiązującymi ustaleniami planu:
 - a) granica obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego,
 - b) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
 - c) nieprzekraczalna linia zabudowy,
 - d) przeznaczenie terenu oznaczone symbolem terenu złożonym z oznaczenia cyfrowo-literowego;
- 2) oznaczenia informacyjne i wynikające z przepisów odrębnych:
 - a) wymiarowania z wartością w metrach,
 - b) istniejąca napowietrzna linia elektroenergetyczna niskiego napięcia nn 0,4 kV wraz z pasem ochrony funkcyjnej wokół linii o szerokości 7,0 m (po 3,5 m od osi linii elektroenergetycznej w obu kierunkach w rzucie poziomym),
 - c) istniejąca napowietrzna linia elektroenergetyczna średniego napięcia SN 15 kV wraz z pasem ochrony funkcyjnej wokół linii o szerokości 14,0 m (po 7,0 m od osi linii elektroenergetycznej w obu kierunkach w rzucie poziomym),
 - d) stacja transformatorowa – poza granicami planu,
 - e) istniejący rów melioracyjny wraz ze strefą techniczną, tj. 3,0 m od górnej krawędzi skarpy rowu.

§4.1. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) **planie** - należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Nowy Dwór Gdański dla terenu działki nr 377 położonej w obrębie geodezyjnym Kmieciny;
- 2) **terenie** - należy przez to rozumieć obszar wydzielony liniami rozgraniczającymi oraz oznaczony symbolem cyfrowo-literowym o określonym rodzaju przeznaczenia i zasadach zagospodarowania;
- 3) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku planu, poza którą nie mogą być wysunięte elewacje budynków;
- 4) **zieleni urządzonej** - należy przez to rozumieć skomponowane w sposób zaplanowany zespoły roślinności składające się np.: z drzew, krzewów, zieleni wysokiej, zieleni niskiej, wraz z towarzyszącymi ciągami pieszymi, obiektami małej architektury;
- 5) **pasie ochrony funkcyjnej wokół napowietrznej linii elektroenergetycznej** - należy przez to rozumieć teren przebiegający wzdłuż osi linii elektroenergetycznej, w granicach którego obowiązują zasady zagospodarowania i użytkowania oraz ograniczenia w zabudowie i

użytkowaniu, ustalone w niniejszej uchwale, wynikające z przepisów odrębnych oraz potrzeb prawidłowej eksploatacji i konserwacji linii, w tym w szczególności obejmujące budowę, przebudowę, rozbudowę, prace eksploatacyjne i konserwatorskie, remontowe i modernizacyjne, rozbiorę, usuwanie awarii, kontrole i przeglądy sieci i urządzeń oraz pozostałych obiektów i urządzeń, niezbędnych dla prawidłowej pracy i eksploatacji linii. W przypadku likwidacji, przebudowy lub zmiany przebiegu napowietrznej linii elektroenergetycznej, której dotyczy wyznaczony pas ochrony funkcyjnej, ustalenia planu odnoszące się do tego pasa tracą moc obowiązującą w zakresie tej infrastruktury;

- 6) **usługach** - należy przez to rozumieć usługi handlu (z wyłączeniem obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²) lub działalności (w tym działalności rzemieślniczej) polegającej na świadczeniu usług;
- 7) **zieleni izolacyjnej** – należy przez to rozumieć bufor z pasa zieleni (drzewa, krzewy) służące ochronie sąsiednich terenów przed hałasem, zapyleniem lub emisjami.

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

§5. Ustala się przeznaczenie terenu wyznaczonego liniami rozgraniczającymi i oznaczonego symbolem cyfrowo-literowym, zgodnie z częścią graficzną planu: **1U-P - teren usług lub produkcji.**

§6. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.

1. Podstawowe zasady kształtowania ładu przestrzennego zostały określone przez zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, zawarte w ustaleniach szczegółowych Rozdziału 3.
2. Budynki i budowle powinny posiadać nowoczesną, uporządkowaną formę architektoniczną, stosowaną do funkcji usługowo-produkcyjnej, z dopuszczeniem prostych geometrycznych form.
4. Ustala się sposób wykończenia elewacji budynków:
 - 1) obowiązek stosowania rozwiązań materiałowych i kolorystycznych zapewniających wysoką estetykę elewacji oraz spójność z otoczeniem;
 - 2) dopuszcza się wykończenie elewacji przy użyciu: płyt warstwowych z okładziną stalową lub aluminiową z powłoką ochronną, paneli elewacyjnych kompozytowych; HPL, elementów betonowych lub prefabrykowanych z fakturą architektoniczną, szkła, blachy perforowanej, tynków strukturalnych;
 - 3) kolorystyka elewacji powinna być stonowana, w odcieniach szarości, beżu, grafitu, brązu, dopuszcza się akcenty kolorystyczne na elementach detalu architektonicznego;
 - 4) zakazuje się wykończenia elewacji oraz elementów detalu architektonicznego w barwach jaskrawych.
5. Zielen izolacyjna obowiązkowa w pasie minimum 5,0 m od granicy z terenami o odmiennym przeznaczeniu (np. mieszkaniowym lub rolnym). Nie dotyczy terenów pod funkcje drogowe.
6. Dopuszczenie realizacji ustaleń klas przeznaczenia terenu wskazanego w planie w danej jednostce jako osobne przeznaczenie lub łączone bez ustalania proporcji.

§7. Ustala się obowiązujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) zakaz przekraczania standardów jakości środowiska, przy zachowaniu i zastosowaniu przepisów odrębnych;
- 2) nakaz odprowadzenia wód opadowych lub roztopowych powierzchniowo na teren działki budowlanej lub do lokalnych systemów kanalizacji deszczowej, przy czym dopuszcza się stosowanie rozwiązań pozwalających na zagospodarowania wód we własnym zakresie (małe oczka wodne w ramach małej retencji), które wykluczają zmiany stosunków wodnych na nieruchomościach sąsiednich, w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 3) zakaz odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych, rowów melioracyjnych oraz wprost do gruntu, za wyjątkiem wód opadowych i roztopowych, co odbywać powinno się zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) rowy melioracyjne na terenie objętym planem należy zachować i utrzymać w stanie zapewniającym ich funkcję odwodnieniową zakazuje się ich zasypywania lub zabudowy bez zgody właściwego organu Wód Polskich;
- 5) wzdłuż rowów obowiązuje strefa techniczna o szerokości 3,0 m od górnej krawędzi skarpy rowu, wolna od zabudowy, w której należy pozostawić teren bez nasadzeń, ograniczeń oraz innych obiektów mogących stanowić przeszkodę dla potrzeb konserwacyjnych. W przypadku zasypania lub zabudowy rowu po uzyskaniu zgody właściwego organu Wód Polskich, ustalenia planu odnoszące się do strefy technicznej wskazanej na rysunku planu tracą moc;
- 6) obowiązek podczyszczania ścieków zgodnie z przepisami odrębnymi określającymi warunki wprowadzania ścieków do urządzeń kanalizacyjnych, w tym separację związków ropopochodnych;
- 7) w zakresie ograniczania uciążliwości obiektów obowiązuje podłączanie budynków do sieci kanalizacyjnej w zasięgu obsługi sieci wraz z budową systemu kanalizacji;
- 8) nakaz dotrzymania standardów emisyjnych przez obiekty budowlane, w zakresie wprowadzanych do powietrza gazów lub pyłów, wytwarzanych odpadów lub emitowanego hałasu, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska;
- 9) planowane zagospodarowanie terenu nie może stanowić źródła zanieczyszczeń dla środowiska gruntowo-wodnego oraz nie może naruszać stosunków wodnych zarówno na obszarze objętym planem, jak i na terenach przyległych;
- 10) ochronę zasobów wód podziemnych poprzez kompleksowe rozwiązanie gospodarki wodno-ściekowej, przy uwzględnieniu zasad ochrony wynikających z przepisów odrębnych;
- 11) ustala się obowiązek ochrony przed hałasem terenów faktycznie zagospodarowanych poprzez określenie dopuszczalnych poziomów hałasu zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 12) zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii, w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 13) 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;
- 14) ustala się nakaz ochrony krajobrazu poprzez realizację ustaleń planu w zakresie zachowania nieprzekraczalnych linii zabudowy oraz gabarytów nowo wznoszonych budynków, o jakich mowa w ustaleniach szczegółowych Rozdziału 3.

§8. Ustala się obowiązujące zasady kształtowania krajobrazu: nakaz ochrony krajobrazu poprzez realizację ustaleń planu w zakresie zachowania nieprzekraczalnych linii zabudowy oraz gabarytów nowo wznoszonych budynków o jakich mowa w ustaleniach szczegółowych, a także przestrzeganie ustaleń zawartych w § 6.

§9. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji, obsługi komunikacyjnej i systemu parkowania oraz wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

1. Powiązania komunikacyjne obszaru objętego planem z zewnętrznym układem komunikacyjnym gminy zapewnia droga publiczna gminna Nr 178074G, stanowiąca jednocześnie obsługę komunikacyjną terenu w granicach planu.
2. Obowiązek uwzględnienia w przypadku budowy, rozbudowy lub przebudowy układu drogowego rozwiązań przystosowanych do korzystania przez osoby z ograniczoną sprawnością i uwzględnienie zasad uniwersalnego projektowania.
3. Możliwość realizacji dojazdów, dojazdów oraz zasad służebności dojazdu i przechodu, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.
4. Ustala się obowiązek zapewnienia minimalnej liczby miejsc parkingowych dla terenów wyznaczonych w planie:
 - 1) 1 miejsce parkingowe na każde 50,0 m² powierzchni użytkowej budynku usługowego;
 - 2) minimum 1 miejsce parkingowe na każdych rozpoczętych 20 zatrudnionych w budynkach produkcyjnych lub magazynowych;
 - 3) w przypadku łączenia funkcji - liczbę miejsc parkingowych należy sumować i realizować indywidualnie dla każdej wprowadzonej funkcji;
 - 4) w przypadku, gdy wynikiem obliczania liczby miejsc parkingowych jest liczba niecałkowita, należy ją zaokrąglić w górę do liczby całkowitej;
 - 5) 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 zachowanie i użytkowanie istniejących urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej, a także ich remont, przebudowę i rozbudowę wynikającą z bieżących potrzeb funkcjonowania oraz przyszłego zagospodarowania terenu.
2. Dopuszcza się budowę nowych obiektów i sieci infrastruktury technicznej w granicach planu pod warunkiem, że ich realizacja nie uniemożliwi zagospodarowania terenu zgodnie z przeznaczeniem ustalonym w planie.
3. Zaopatrzenie w wodę:
 - 1) z sieci wodociągowej;
 - 2) ustala się obowiązek - przy rozbudowie i przebudowie sieci wodociągowej - uwzględnienia wymogów dotyczących przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę, a w szczególności lokalizacji hydrantów przeciwpożarowych, zgodnie z przepisami odrębnymi.
4. Odprowadzenie ścieków bytowych:
 - 1) do systemu kanalizacji sanitarnej z odprowadzeniem ścieków do komunalnej oczyszczalni ścieków zlokalizowanej na terenie gminy poza granicami obszaru objętego planem;

- 2) zakazuje się odprowadzania ścieków sanitarnych do szczelnych bezodpływowych zbiorników na ścieki bytowe z wyjątkiem, gdy z przyczyn technicznych podłączenie do sieci kanalizacyjnej nie będzie uzasadnione.
5. Odprowadzanie wód opadowych i roztopowych:
 - 1) powierzchniowo na własny teren nieutwardzony, do studni chłonnych, zbiorników retencyjnych, urządzeń wodnych lub do sieci kanalizacji deszczowej;
 - 2) obowiązek stosowania lokalnych indywidualnych rozwiązań, w tym związanych z małą retencją, zgodnie z przepisami odrębnymi, jeśli odprowadzenie do istniejącej lub projektowanej sieci kanalizacji deszczowej okaże się niezasadne z przyczyn technicznych lub/i ekonomicznych;
 - 3) obowiązek odprowadzania i zagospodarowania na działce wód opadowych i roztopowych z dachów budynków, tarasów i terenów zagospodarowanych zielenią poprzez infiltrację do gruntu, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 4) obowiązek podczyszczenia wód opadowych i roztopowych przed odprowadzeniem w przypadku przekroczenia dopuszczalnych wartości określonych w przepisach odrębnych;
 - 5) wody opadowe odprowadzane z powierzchni potencjalnie zanieczyszczonych (dróg, placów postojowych, parkingów itd.) należy przed wprowadzeniem do odbiornika podczyścić, zgodnie z warunkami określonymi w przepisach odrębnych.
 6. Zaopatrzenie w energię elektryczną:
 - 1) źródłem zaopatrzenia w energię elektryczną jest istniejąca sieć elektroenergetyczna średniego i niskiego napięcia;
 - 2) doprowadzanie energii elektrycznej do nowych odbiorców nastąpi w oparciu o dotychczasową sieć elektroenergetyczną oraz rozbudowę i przebudowę istniejącego systemu funkcjonującego na obszarze gminy;
 - 3) dopuszcza się rozbudowę i modernizację sieci elektroenergetycznej w formie linii kablowych średniego i niskiego napięcia wraz z przyłączami;
 - 4) poprzez alternatywne technologie bazujące na odnawialnych źródłach energii, realizowane zgodnie z przepisami odrębnymi z wyłączeniem elektrowni wiatrowych.
 7. Zaopatrzenie w gaz:
 - 1) źródłem zaopatrzenia w gaz jest istniejąca lub projektowana sieć gazowa niskiego/średniego ciśnienia;
 - 2) doprowadzanie gazu do istniejących i nowych odbiorców nastąpi w oparciu o dotychczasową sieć gazową oraz rozbudowę i przebudowę istniejącego systemu funkcjonującego na obszarze gminy, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 3) dla gazociągów obowiązują strefy kontrolowane, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 4) dopuszcza się zaopatrzenie w gaz z indywidualnych zbiorników z gazem płynnym, zgodnie z przepisami odrębnymi.
 8. 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 energii odnawialnej zgodnie z przepisami odrębnymi z wyłączeniem elektrowni wiatrowych.
 9. Zasady w zakresie obsługi telekomunikacyjnej:

- 1) poprzez łączność telefoniczną i internetową z istniejącej i rozbudowywanej sieci telekomunikacyjnej, oraz urządzeń telefonii komórkowej, w sposób określony w przepisach odrębnych;
 - 2) dopuszcza się lokalizowanie przedsięwzięć z zakresu łączności publicznej z zachowaniem wymogów przepisów odrębnych i bezpieczeństwa zdrowia i życia ludzi.
10. Gospodarowanie odpadami - zgodnie z przepisami odrębnymi i przyjętą polityką gminy w tym zakresie.
- §11.** Ustala się stawkę procentową jednorazowej opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 20%.

Rozdział 3.

Ustalenia szczegółowe dotyczące poszczególnych terenów elementarnych

- §12.** Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: **1U-P.**
1. Powierzchnia terenu: 4,7324 ha.
 2. Przeznaczenie terenu: teren usług lub produkcji.
 3. Przeznaczenie wykluczone: teren elektrowni wiatrowej;
 4. W ramach przeznaczenia, o którym mowa w ust. 2, ustala się możliwość realizacji:
 - 1) budynków usługowych, budynków produkcyjnych, budynków gospodarczych, garaży, budynków magazynowych w formie wolnostojącej lub w ramach łączenia funkcji;
 - 2) altan, wiat, obiektów małej architektury;
 - 3) dojść, dojazdów, miejsc parkingowych;
 - 4) urządzeń i sieci infrastruktury technicznej.
 5. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, dla terenów, o których mowa w ust. 2, ustala się:
 - 1) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu, w przypadku braku linii zabudowy zgodnie z obowiązującymi regulacjami prawnymi;
 - 2) maksymalną wysokość:
 - a) dla budynków usługowych: nie więcej niż 14,0 m oraz nie więcej niż 3 kondygnacje nadziemne,
 - b) dla budynków produkcyjnych, magazynowych: nie więcej niż 15,0 m oraz nie więcej niż 3 kondygnacje nadziemne;
 - c) dla budynków gospodarczych, garaży, altan, wiat: nie więcej niż 6,0 m, jedna kondygnacja nadziemna;
 - d) dla wiat i hal namiotowych pełniących funkcje magazynowe lub produkcyjne obowiązują wysokości jak dla budynków produkcyjnych i magazynowych;
 - 3) maksymalną nadziemną intensywność zabudowy: 1,6;
 - 4) minimalną nadziemną intensywność zabudowy: 0,1;
 - 5) udział powierzchni zabudowy: nie większy niż 60%;
 - 6) udział powierzchni biologicznie czynnej: nie mniejszy niż 20%;
 - 7) w zakresie kształtowania formy architektonicznej:
 - a) geometria dachów głównej bryły budynków usługowych, produkcyjnych i magazynowych: dachy dwuspadowe o kącie nachylenia połaci dachowych przedziale od 25° do 45°, dachy płaskie;

- b) geometria dachów budynków gospodarczych, garaży: dachy dwuspadowe o kącie nachylenia połaci dachowych do 35°, dachy płaskie,
- c) geometria dachów dla obiektów namiotowych, wiat lub altan oraz kąty nachylenia połaci dachowych: dowolne;
- 8) w zakresie zasad obsługi komunikacyjnej:
 - a) ustala się obsługę komunikacyjną z drogi lokalnej gminnej 178074G zlokalizowanej poza granicami obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) dopuszcza się obsługę komunikacyjną poprzez niewyznaczone dojścia i dojazdy, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) w zakresie zasad parkowania obowiązują ustalenia, o których mowa §9 ust. 4.
- 6. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: na zasadach określonych w §10.
- 7. Zasady i warunki podziału nieruchomości:
 - 1) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej: 2500 m²;
 - 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.

Rozdział 4. Przepisy Końcowe

- §13.** 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.

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr.....
Rady Miejskiej w Nowym Dworze Gdańskim
z dnia..... roku.

Rysunek planu w skali 1:1000

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr.....
Rady Miejskiej w Nowym Dworze Gdańskim
z dnia..... roku.

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 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.) Rada Miejska w Nowym Dworze Gdańskim zarządza co następuje:

Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy będą finansowane z budżetu miasta, w tym ze środków pozyskanych z funduszy Unii Europejskiej oraz innych środków zewnętrznych.

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr.....
Rady Miejskiej w Nowym Dworze Gdańskim
z dnia..... roku.

Dane przestrzenne miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zapisane w formie elektronicznej.

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.

W celu ustalenia przeznaczenia terenów oraz określenia sposobów zagospodarowania i zabudowy Rada Miejska w Nowym Dworze Gdańskim podjęła uchwałę Nr 72/IX/2024 z dnia 28 listopada 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Nowy Dwór Gdański dla terenu działki nr 377 położonej w obrębie geodezyjnym Kmiecin.

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, ale również wnioski składane w toku prowadzonej procedury planistycznej.

Projekt planu wraz z niezbędnymi dokumentami planistycznymi tj. prognozą oddziaływania na środowisko, został opracowany zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, w tym: przepisami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 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 (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1112 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 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 działki nr 377 objęty opracowaniem przeznaczony jest częściowo jako tereny z funkcją podstawową przemysł, składy oraz bazy transportowe oznaczone symbolem T-18 oraz częściowo jako tereny z funkcją podstawową zieleń izolacyjna oznaczone symbolem T-9.

Teren opracowania obejmuje swym zasięgiem obszar o łącznej powierzchni 4,7324 ha i znajduje się w obrębie Kmiecin.

Miejscowy plan sporządzony dla wyznaczonego obszaru ma zadanie ustalenia właściwego przeznaczenia terenów w odniesieniu do występujących funkcji, uwzględniając politykę przestrzenną na terenie gminy Nowy Dwór Gdański określoną 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).

Teren wskazany do opracowania planu został określony w kierunkach zagospodarowania jako tereny zabudowy usługowej, produkcyjnej i magazynowej, co jak najbardziej wpisuje się w koncepcję i przeznaczenie ustalone w przedmiotowym planie miejscowym.

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

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 §6 oraz w ustaleniach szczegółowych rozdziału trzeciego (§12), 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, maksymalnego udziału powierzchni zabudowy, nadziemnej intensywności zabudowy, udziału powierzchni biologicznie czynnej.

Obszar objęty planem zgodnie z audytem krajobrazowym sporządzonym dla województwa pomorskiego nie zawiera się w granicach krajobrazów priorytetowych.

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

Plan miejscowy w §7 zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody oraz krajobrazu kulturowego, określające kierunki zachowania i kształtowania walorów przyrodniczych i krajobrazowych obszaru objętego planem.

Natomiast w ustaleniach szczegółowych zawartych w §12 określono zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, w tym parametry i formy zabudowy właściwe dla terenów usługowo-produkcyjnych (U-P).

Teren objęty opracowaniem planu obejmuje grunty chronione tj. rolne klasy ŁII, w związku z czym wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 82).

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

W granicach opracowania miejscowego planu nie występują obiekty i obszary wpisane do rejestru zabytków, wojewódzkiej ewidencji zabytków lub gminnej ewidencji zabytków jak również nie występują obszary wymagające ustalenia ochrony konserwatorskiej.

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. W ustaleniach planu zawarto zapisy odnośnie zaspokojenia potrzeb w zakresie parkowania i postoju samochodów dla 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 poprzez określenie przeznaczenia terenu, w którym ustalono zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu pozwalające na optymalne wykorzystanie walorów ekonomicznych przestrzeni.

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.

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.

W procedurze sporządzania projektu planu, w zakresie dotyczącym obronności i bezpieczeństwa państwa, wystąpiono o jego uzgodnienie między innymi do: Centralnego Wojskowego Centrum Rekrutacji, Ośrodka Zamiejscowy w Gdańsku, Morskiego Oddziału Straży Granicznej, Agencji Bezpieczeństwa Wewnętrznego, Agencji Wywiadu oraz Komendanta Wojewódzkiej Policji.

2.9 Potrzeby interesu publicznego.

Ustalenia planu nie będą miały negatywnego wpływu na interes publiczny.

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

Projekt planu miejscowego w §10 zawiera ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej. Plan nie ogranicza możliwości realizacji infrastruktury sieci szerokopasmowej.

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 trakcie opracowania projektu planu przeprowadzono, określoną w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 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 2024 r. poz. 1112 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 nie wpłynęły wnioski od osób fizycznych oraz osób prawnych.

Ponadto Burmistrz zawiadomił o podjęciu wyżej wymienionej uchwały Organy i Instytucje, które będą opiniowały i uzgadniały projekt planu. Wskazał termin składania wniosków - 21 dni od daty otrzymania zawiadomienia.

O rozpoczęciu konsultacji społecznych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Nowy Dwór Gdański dla terenu działki nr 377 położonej w obrębie geodezyjnym Kmiecin wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, Burmistrz Nowego Dworu Gdańskiego poinformował w dniu..... r. poprzez ogłoszenie:

- a) na stronie internetowej gminy,
- b) w Biuletynie Informacji Publicznej:
- c) na tablicach ogłoszeń Urzędu Miejskiego,
- d) w lokalnej prasie.

W obwieszczeniu zawarto informacje szczegółowe na temat form, terminów i miejsc prowadzenia konsultacji społecznych. Zgodnie z art. 8g ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, uwagi do projektu dokumentu składać można było na piśmie utrwalonym w postaci papierowej lub elektronicznej, w tym za pomocą środków komunikacji elektronicznej, w szczególności poczty elektronicznej na adres e-mail:, na formularzu w postaci papierowej lub w formie dokumentu elektronicznego. Formularz do składania uwag udostępniony został na stronie BIP Gminy Nowy Dwór Gdański oraz w siedzibie Urzędu Miejskiego w Nowym Dworze Gdańskim.

Konsultacje prowadzone były w następujących formach:

- zbieranie uwag do projektu planu miejscowego i prognozy oddziaływania na środowisko w terminie odr. dor.,
- spotkanie otwarte, poprzedzone prezentacją projektu planu miejscowego, które odbyło się w dniur., o godz. w Urzędzie Miejskim w Nowym Dworze Gdańskim, w sali konferencyjnej na parterze budynku,
- dyżuru projektanta, który odbył się dniar. w godz.w sali konferencyjnej w Urzędzie Miejskim w Nowym Dworze Gdańskim.

Spotkanie otwarte zostało poprzedzone prezentacją projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (sporządzono oddzielny protokół).

Dniar. minął termin składania uwag do ww. projektu.uwag do projektu przedmiotowego planu. Czynności formalno-prawnych nie ponawiano.

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

Projekt planu miejscowego w §10 zawiera ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej, w tym systemów zaopatrzenia w wodę. Ponadto teren objęty planem jest wyposażony w sieć wodociągową.

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 powyższej 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.

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.

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

Ze względu na aktualne wymagania prawne nie sporządzano prognozy skutków finansowych uchwalania planu, gdyż wg znowelizowanej w 2023 r. ustawy wymóg taki został zniesiony (art. 17 pkt 5 ustawy został uchylony).

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 2024 r. poz. 1130 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 stronie BIP o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, określając formę, miejsce i termin składania wniosków do planu,
- powiadomił na piśmie o możliwości składania wniosków 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 projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko,

- uzyskał opinie o projekcie planu i dokonał jego uzgodnień,
 - przeprowadził konsultacje społeczne projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego z prognozą oddziaływania na środowisko. Burmistrz poinformował w dniu..... r. o zamiarze przeprowadzenia konsultacji społecznych poprzez ogłoszenie:
 - a) na stronie internetowej gminy,
 - b) w Biuletynie Informacji Publicznej:
 - c) na tablicach ogłoszeń Urzędu Miejskiego,
 - d) w lokalnej prasie.
 - Konsultacje prowadzone były w następujących formach:
 - a) zbieranie uwag do projektu planu miejscowego i prognozy oddziaływania na środowisko w terminie odr. dor.,
 - b) spotkanie otwarte, poprzedzone prezentacją projektu planu miejscowego, które odbyło się w dniur., o godz. w Urzędzie Miejskim w Nowym Dworze Gdańskim, w sali konferencyjnej na parterze budynku,
 - c) dyżuru projektanta, który odbył się dniar. w godz.w sali konferencyjnej w Urzędzie Miejskim w Nowym Dworze Gdańskim.
 - Dniar. minął termin składania uwag do ww. projektu.uwag do projektu przedmiotowego planu. Czynności formalno-prawnych nie ponawiano.
- Wobec wyczerpania procedury sporządzenia projektu planu określonej w art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym przedkłada się Radzie Miejskiej projekt planu, wraz z ustawowo określonymi załącznikami - do uchwalenia.