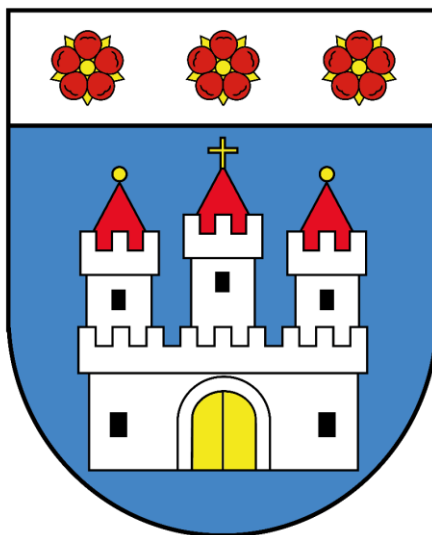


PLAN OGÓLNY GMINY NOWY DWÓR GDAŃSKI DOKUMENTACJA PRAC PLANISTYCZNYCH



ETAP: KONSULTACJE SPOŁECZNE

Opracowanie:

Pracownia Urbanistyczno-Projektowa

ARTPLAN Artur Kozłowski

Adres biura: ul. Dworcowa 21, 82-100

Nowy Dwór Gdański,

siedziba: ul. Graniczna 13B, 82-100 Marzęcino,

NIP: 5792064218,

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



w składzie:

mgr Artur Kozłowski – główny projektant planu ogólnego

mgr Gabriel Danek – projektant planu ogólnego

mgr Michał Mięsikowski – opracowanie ekofizjograficzne,
prognoza oddziaływania na środowisko

inż. Anna Stankiewicz – opracowanie ekofizjograficzne,
prognoza oddziaływania na środowisko

Spis treści:

1. WSTĘP.....	4
1.1 Cel opracowania planu ogólnego.....	4
1.2 Podstawy formalno–prawne opracowania i przebieg procedury sporządzenia planu ogólnego	5
2. MATERIAŁY ŹRÓDŁOWE.....	7
3. USTALENIA PLANU OGÓLNEGO GMINY NOWY DWÓR GDAŃSKI	9
3.1 Gminne standardy urbanistyczne	9
3.2 Obszar uzupełnienia zabudowy	11
3.3 Obszar zabudowy śródmiejskiej.....	13
4 ZAGOSPODAROWANIE GMINY I UWARUNKOWANIA ZEWNĘTRZNE	14
4.1 Ogólna charakterystyka gminy Nowy Dwór Gdański.....	14
4.2 Polityka przestrzenna gminy określona w strategii rozwoju gminy lub strategii rozwoju ponadlokalnego.....	16
4.3 Ustalenia Planu zagospodarowania przestrzennego województwa	16
5. UWARUNKOWANIA ROZWOJU PRZESTRZENNEGO GMINY	23
5.1 Formy ochrony przyrody	23
5.2 Obszary szczególnego zagrożenia powodzią, wały przeciwpowodziowe oraz pasy o szerokości 50 m od stopy wału.....	31
5.3 Obszary gruntów zmeliorowanych	33
5.4 Tereny zagrożone ruchami masowymi ziemi oraz tereny, na których występują te ruchy	33
5.5 Strefy ochronne ujęć wody	34
5.6 Obszary ochronne zbiorników wód śródlądowych.....	34
5.7 Tereny górnicze i obszary górnicze wraz z filarami ochronnymi	34
5.8 Udokumentowane złoża kopalin	34
5.9 Kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla i podziemne bezzbiornikowe magazyny substancji	35
5.10 Obszary uzdrowisk oraz obszary ochrony uzdrowiskowej	36
5.11 Zabytki objęte formami ochrony, o których mowa w ustawie z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami lub ujęte w wojewódzkiej lub gminnej ewidencji zabytków oraz dobra kultury współczesnej	36
5.12 Obszary pomników zagłady i ich strefy ochronne	67
5.13 Tereny zamknięte i ich strefy ochronne	67
5.14 Obszary ograniczonego użytkowania.....	69
5.15 Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji	69
5.16 Obszary zdegradowane i obszary rewitalizacji	69
5.17 Obszary ciche w aglomeracji oraz obszary ciche poza aglomeracją.....	72
5.18 Grunty rolne stanowiące użytki rolne klas I–III oraz grunty leśne.....	73

5.18.1 Grunty rolne stanowiące użytki rolne klas I-III	73
5.18.2 Grunty leśne	73
5.19 Zakłady o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej.....	74
5.20 Obszary pasa nadbrzeżnego, w tym w szczególności pasa technicznego	75
5.21 Rozmieszczenie istniejących i planowanych obiektów infrastruktury społecznej, transportowej i technicznej wraz z obowiązującymi dla nich ograniczeniami w zagospodarowaniu	76
5.22 Rekomendacje i wnioski zawarte w audycie krajobrazowym oraz krajobrazy priorytetowe	87
5.23 Opracowanie ekofizjograficzne.....	109
6. ZAPOTRZEBOWANIE NA NOWĄ ZABUDOWĘ MIESZKANIOWĄ W GMINIE.....	112
7. OBOWIĄZUJĄCE MIEJSCOWE PLANY ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO	114
8. CHŁONNOŚĆ TERENÓW NIEZABUDOWANYCH, W TYM LUK W ISTNIEJĄCEJ ZABUDOWIE	119
8.1 Chłonność terenów niezabudowanych w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego	119
8.2 Chłonność terenów niezabudowanych w obszarze uzupełnienia zabudowy, poza terenami o funkcji mieszkaniowej w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.....	128
8.3 Chłonność terenów niezabudowanych poza obszarem uzupełnienia zabudowy, poza terenami o funkcji mieszkaniowej w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.....	129
9. PODSUMOWANIE.....	131
10. LITERATURA	132
11. SPIS RYSUNKÓW I TABEL	135

Załączniki graficzne:

Załącznik Nr 1 – Prezentacja danych przestrzennych tworzonych dla planu ogólnego gminy Nowy Dwór Gdański w skali 1:10 000

Załącznik Nr 2 – Projekt planu ogólnego na tle uwarunkowań rozwoju przestrzennego gminy, uwarunkowania przyrodnicze i kulturowe w skali 1:10 000

Załącznik Nr 3 – Projekt planu ogólnego na tle uwarunkowań rozwoju przestrzennego gminy, infrastruktura społeczna, transportowa i techniczna gminy w skali 1:10 000

Załącznik Nr 4 – Gminny katalog stref planistycznych

1. WSTĘP

1.1 Cel opracowania planu ogólnego

Przedmiotem niniejszego opracowania jest dokumentacja prac planistycznych, której podstawę formalno-prawną stanowi Uchwała Nr 15/III/2024 Rady Miejskiej w Nowym Dworze Gdańskim z dnia 24 maja 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu ogólnego gminy Nowy Dwór Gdański.

Plan ogólny, jest nowym aktem planowania przestrzennego wprowadzonym do polskiego systemu planowania przestrzennego jako obligatoryjny dokument planistyczny na mocy 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). Jako akt prawa miejscowego jest podstawowym narzędziem kształtowania polityki przestrzennej całego obszaru gminy (z wyłączeniem terenów zamkniętych ustanowionych przez Ministra Obrony Narodowej). Ustalenia zawarte w planie ogólnym są wiążące zarówno dla miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, które muszą być zgodne z jego zapisami, jak i dla decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu w kwestii spójności działań urbanistycznych i inwestycyjnych oraz decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego. Plan ogólny w gminie Nowy Dwór Gdański, z uwagi na niemal całkowite pokrycie gminy planami miejscowymi, będzie miał szczególne znaczenie przy podejmowaniu działań dotyczących zmian tych planów.

Drugi etap projektowy planu ogólnego gminy Nowy Dwór Gdański obejmował opracowanie projektu planu zgodnie z zakresem wskazanym w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w tym sporządzenie uzasadnienia składającego się z części tekstowej i graficznej. Zgodnie z art. 13h ust. 2 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. 2026 poz. 538 z późn. zm.), część tekstowa uzasadnienia planu ogólnego gminy zawiera wyjaśnienie:

- 1) przyczyn wyznaczenia stref planistycznych w granicach określonych w planie ogólnym, w tym przedstawienie obliczeń potwierdzających spełnienie warunku, o którym mowa w art. 13d ust. 1 albo 3;
- 2) przyczyn wyznaczenia obszaru uzupełnienia zabudowy lub obszaru zabudowy śródmiejskiej w granicach określonych w planie ogólnym – w przypadku ich wyznaczenia;
- 3) przyczyn ustalenia gminnych standardów urbanistycznych w zakresie określonym w planie ogólnym;
- 4) sposobu uwzględnienia uwarunkowań rozwoju przestrzennego gminy, o których mowa w art. 13b.

W treści uzasadnienia planu ogólnego gminy Nowy Dwór Gdański określono przyczyny wyznaczenia stref planistycznych w granicach określonych w planie ogólnym, w tym zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w gminie oraz chłonność terenów niezabudowanych w tym luk w istniejącej zabudowie. Dodatkowo przedstawiono przyczyny wyznaczenia obszaru uzupełnienia zabudowy i obszaru zabudowy śródmiejskiej w granicach

określonych w planie ogólnym oraz zwrócono szczególną uwagę na uwarunkowania rozwoju przestrzennego gminy.

Podstawą rozpoczęcia prac projektowych nad „Planem ogólnym Gminy Nowy Dwór Gdański” stanowiły dokonane na wielu płaszczyznach analizy stanu istniejącego zagospodarowania i zainwestowania gminy. Wyniki przeprowadzonego rozpoznania stanu istniejącego posłużyły do sformułowania oraz określenia stref planistycznych, obszarów uzupełnienia zabudowy oraz regulacji dotyczących standardów dostępności infrastruktury społecznej.

Plan ogólny gminy Nowy Dwór Gdański obejmuje tereny znajdujące się w jej granicach administracyjnych, z wyjątkiem działki o nr ew. 323 w ob. Kępiny Małe (0004) której obszar należy do morskich wód wewnętrznych¹. Zgodnie z treścią art. 13a ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, rada gminy uchwała plan ogólny gminy dla obszaru gminy, z wyłączeniem morskich wód wewnętrznych oraz terenów zamkniętych innych niż ustalane przez ministra właściwego do spraw transportu.

1.2 Podstawy formalno–prawne opracowania i przebieg procedury sporządzenia planu ogólnego

Poniższy dokument stanowiący uzasadnienie planu ogólnego gminy Nowy Dwór Gdański sporządzony został na podstawie przepisów ustawy z dnia 27 marca 2003 r o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.) oraz na podstawie uchwały Nr 15/III/2024 Rady Miejskiej w Nowym Dworze Gdańskim z dnia 24 maja 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu ogólnego gminy Nowy Dwór Gdański. Dodatkowo dany dokument sporządzony został zgodnie z wymogami określonymi w Rozporządzeniu Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów (Dz. U. z 2023 r. poz. 2758), zmienionym Rozporządzeniem z dnia 22 listopada 2024 r. (Dz. U. z 2024 r. poz. 1775), a także zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024 r. w sprawie sposobu wyznaczania granic obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy (Dz. U. z 2024 r. poz. 729).

Gmina Nowy Dwór Gdański przystąpiła do opracowania planu ogólnego w oparciu o uchwałę nr 15/III/2024 Rady Miejskiej w Nowym Dworze Gdańskim z dnia 24 maja 2024 r. W ramach prac nad dokumentem Burmistrz Nowego Dworu Gdańskiego przeprowadził procedury w trakcie których:

- ogłosił w sposób określony w art. 8h ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzania planu ogólnego, określając sposoby i miejsce składania wniosków do projektu planu ogólnego pismem *RIR.6722.1.1.2024.JS* z dnia 18 grudnia 2024 r. oraz termin ich składania od dnia 18 grudnia 2024 r. do dnia 31 stycznia 2025 r., następnie wydłużając termin składania wniosków do planu ogólnego gminy Nowy Dwór Gdański do dnia 14 lutego 2025 r. pismem *RIR.6722.1.5.2024.JS* z dnia 31 stycznia 2025 r.;

¹ Opracowane na podstawie danych Urzędu Morskiego w Gdyni, <https://www.umgdy.gov.pl> [dostęp: 19.03.2026 r.]

- zawiadomił o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzania planu ogólnego instytucje i organy właściwe do uzgadniania i opiniowania projektu planu ogólnego pismem nr *RIR.6722.1.3.2024.JS* z dnia 19 grudnia 2024 r., określając w nim termin składania wniosków do projektu planu ogólnego, nie krótszy jednak niż 21 dni od dnia zawiadomienia;
- sporządził projekt planu ogólnego wraz z uzasadnieniem oraz prognozą oddziaływania na środowisko;
- udostępnił w Rejestrze, na stronie BIP Urzędu Miejskiego w Nowym Dworze Gdańskim, w zakładce PLANOWANIE PRZESTRZENNE/Plan ogólny gminy Nowy Dwór Gdański projekt planu ogólnego wraz z uzasadnieniem i prognozą oddziaływania na środowisko;
- wystąpił o opinie i uzgodnienia projektu planu ogólnego oraz uzyskał odpowiedzi na te wystąpienia;
- udostępnił w Rejestrze, na stronie BIP Urzędu Miejskiego w Nowym Dworze Gdańskim, w zakładce PLANOWANIE PRZESTRZENNE/Plan ogólny gminy Nowy Dwór Gdański projekt planu ogólnego wraz z uzasadnieniem, prognozą oddziaływania na środowisko i wykazem wniosków, o którym mowa w art. 8k ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

2. MATERIAŁY ŹRÓDŁOWE

W zakresie opracowania uzasadnienia planu ogólnego gminy Nowy Dwór Gdański wykorzystano m.in metodę „desk research”, w ramach której analizie poddano dostępne dokumenty planistyczne, materiały kartograficzne i opracowania dotyczące środowiska przyrodniczego i kulturowego, znajdującego się w granicach gminy. Zebrane dane zaprezentowane zostały w formie opisowej oraz graficznej. Wykaz wykorzystanych materiałów zamieszczono w rozdz. 10. Przy opracowywaniu niniejszego dokumentu uwzględniono następujące materiały:

1. Obowiązujące przepisy ustaw, rozporządzeń odnoszące się merytorycznie lub terytorialnie do planu ogólnego gminy Nowy Dwór Gdański;
2. Analizy w zakresie rozpoznania stanu istniejącego zagospodarowania i zainwestowania gminy Nowy Dwór Gdański na potrzeby Planu Ogólnego Gminy, Nowy Dwór Gdański, grudzień 2025 r.;
3. Opracowanie ekofizjograficzne sporządzone na potrzeby planu ogólnego gminy Nowy Dwór Gdański, GOBIO – Usługi Przyrodnicze Michał Mięsikowski, 2025 r.;
4. Prognoza oddziaływania na środowisko projektu Planu Ogólnego Gminy Nowy Dwór Gdański, GOBIO – Usługi Przyrodnicze Michał Mięsikowski, 2026 r.;
5. Uchwała nr 343/XLIV/2014 Rady Miejskiej w Nowym Dworze Gdański z dnia 23 października 2014 r. w sprawie uchwalenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Nowy Dwór Gdańsk;
6. Uchwała nr 62/X/2019 Rady Miejskiej w Nowym Dworze Gdańskim z dnia 9 maja 2019 r. w sprawie uchwalenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Nowy Dwór Gdańsk dla działek nr 203/3, 203/4 położonych w obrębie geodezyjnym Lubieszewo;
7. Uchwała nr 298/XXXVIII/2021 Rady Miejskiej w Nowym Dworze Gdańskim z dnia 9 września 2021 r. w sprawie przyjęcia „Strategii Rozwoju Gminy Nowy Dwór Gdański na lata 2021-2030”;
8. Uchwała nr 535/LXXVII/2024 Rady Miejskiej w Nowym Dworze Gdańskim z dnia 25.01.2024 r. w sprawie przyjęcia Programu Ochrony Środowiska dla Gminy Nowy Dwór Gdański na lata 2024-2027 z perspektywą na lata 2028-2031;
9. Uchwała nr 195/XXVI/2026 Rady Miejskiej w Nowym Dworze Gdańskim z dnia 26 marca 2026 r. w sprawie: przyjęcia Gminnego Programu Rewitalizacji dla Gminy Nowy Dwór Gdański na lata 2024-2033;
10. Uchwała nr 469/LXVIII/2023 Rady Miejskiej Nowy Dwór Gdański z 29 czerwca 2023 r. w sprawie wyznaczenia obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji na terenie Gminy Nowy Dwór Gdański;
11. Uchwała Sejmiku Województwa Pomorskiego nr 318/XXX/16 z dnia 29 grudnia 2016 r., w sprawie uchwalenia nowego planu zagospodarowania przestrzennego województwa pomorskiego (Dz. Urz. Woj. Pom. z 14 lutego 2017 r., poz. 603);
12. Uchwała Sejmiku Województwa Pomorskiego nr 788/XXXVII/14 z dnia 24 lutego 2014 r. w sprawie przyjęcia „Planu zrównoważonego rozwoju publicznego transportu zbiorowego dla Województwa Pomorskiego”;

13. Uchwała nr 376/XXX/21 Sejmiku Województwa Pomorskiego z dnia 12 kwietnia 2021 r. w sprawie przyjęcia Strategii rozwoju województwa pomorskiego 2030;
14. Strategia Obszaru Metropolitalnego Gdańsk-Gdynia-Sopot do roku 2030;
15. Koncepcja sieci ekologicznej województwa pomorskiego dla potrzeb planowania przestrzennego, Pomorskie Biuro Planowania Regionalnego. Gdańsk, 2014;
16. Potencjał rozwoju energetyki wiatrowej w województwie pomorskim; Pomorskie Biuro Planowania Regionalnego, Gdańsk, 2024;
17. Potencjał rozwoju fotowoltaiki w województwie pomorskim w świetle nowych rozwiązań prawnych; Pomorskie Biuro Planowania Regionalnego, Gdańsk, 2024;
18. Materiały kartograficzne i dokumenty zgromadzone przez Urząd Miejski w Nowym Dworze Gdańskim dotyczące obszaru opracowania, w tym: wnioski zebrane w odpowiedzi na zawiadomienie i ogłoszenie o przystąpieniu do opracowania planu ogólnego gminy Nowy Dwór Gdański.

3. USTALENIA PLANU OGÓLNEGO GMINY NOWY DWÓR GDAŃSKI

3.1 Gminne standardy urbanistyczne

Zgodnie z art. 13e ust. 1 i 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, plan ogólny gminy Nowy Dwór Gdański określa gminne standardy urbanistyczne, które obejmują katalog stref planistycznych, zawierający następujące ustalenia:

- 1) profil funkcjonalny stref planistycznych;
- 2) wartości maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy, maksymalnej wysokości zabudowy oraz maksymalnego udziału powierzchni zabudowy – w strefach planistycznych, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1–7;
- 3) wartości minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej – w strefach planistycznych, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1–10, nie mniejszego niż wynika to z przepisów wydanych na podstawie art. 13m ust. 2

Obszar gminy w planie ogólnym podzielony został na następujące strefy planistyczne:

- SW – strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną,
- SJ – strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną,
- SZ – strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową,
- SU – strefa usługowa,
- SP – strefa gospodarcza,
- SR – strefa produkcji rolniczej,
- SI – strefa infrastrukturalna,
- SN – strefa zieleni i rekreacji,
- SC – strefa cmentarzy,
- SG – strefa górnictwa,
- SO – strefa otwarta,
- SK – strefa komunikacyjna.

Każdej z wyznaczonych stref planistycznych przypisano podstawowy profil funkcjonalny, a w razie potrzeby również profil dodatkowy. Profile te są zgodne z zasadami określonymi w Załączniku nr 1 do Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów (dalej zwanego Rozporządzeniem). Przy wyznaczaniu stref planistycznych w planie ogólnym uwzględniono przede wszystkim: ustalenia obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, uwarunkowania rozwoju przestrzennego gminy (w tym zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową), a także chłonność terenów niezabudowanych, które w obowiązujących planach są już przeznaczone pod tego rodzaju zabudowę. Kwestie te rozwinęto w dalszej części uzasadnienia. Dla poszczególnych stref planistycznych, w zależności od potrzeb i wymogów, o których mowa w art. 13e ust.

2 i 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w gminnych standardach urbanistycznych zdefiniowano następujące wartości:

- maksymalna nadziemna intensywność zabudowy,
- maksymalna wysokość zabudowy,
- maksymalny udział powierzchni zabudowy,
- minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej.

Określenie gminnych standardów urbanistycznych było w znacznym stopniu uwarunkowane ustaleniami obowiązujących planów miejscowych oraz faktycznym sposobem użytkowania nieruchomości. Przy wyznaczaniu minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej dla poszczególnych stref kierowano się wytycznymi z Załącznika nr 1 do Rozporządzenia. W niektórych przypadkach wartość tego wskaźnika jest jednak niższa, niż wynikałoby to z charakterystyki danej strefy. Wynika to z konieczności uwzględnienia ustaleń obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz po zastosowaniu metodologii dopuszczającej obniżenie tego wskaźnika, określonej w § 2 ust. 3 Rozporządzenia. Niższą wartość wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej uwzględniono w strefach 13SI, 14SI, 15SI, dla których zgodnie z ustalonymi zasadami kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu w uchwale nr 545/LXXVIII/2024 z dnia 29 lutego 2024 (Dz. Urz. Woj. Pomorskiego z dn. 26 marca 2024 r., poz. 1565) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej wynosi 5% powierzchni działki budowlanej. W planie ogólnym gminy Nowy Dwór Gdański zrezygnowano z określania gminnych standardów dostępności infrastruktury społecznej, z uwagi na ich fakultatywny charakter. Projekt planu ogólnego gminy Nowy Dwór Gdański obejmuje 12 stref planistycznych, spośród których największy udział pod względem zajmowanej powierzchni zajmuje strefa otwarta (tab. 1).

Tab. 1 Strefy planistyczne wyznaczone w projekcie planu ogólnego gminy Nowy Dwór Gdański

Lp.	Symbol literowy	Nazwa strefy planistycznej	Liczba wydzieleń*	Powierzchnia wydzieleń w km ²	Procent zajmowanej powierzchni gminy
1.	SW	strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną	88	0,90	0,42%
2.	SJ	strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną	259	6,16	2,90%
3.	SZ	strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową	368	3,79	1,78%
4.	SU	strefa usługowa	67	0,79	0,37%
5.	SP	strefa gospodarcza	31	2,10	0,98%
6.	SR	strefa produkcji rolnej	104	2,25	1,06%
7.	SI	strefa infrastruktury	22	0,16	0,07%
8.	SN	strefa zieleni i rekreacji	78	1,36	0,64%
9.	SC	strefa cmentarzy	17	0,19	0,09%
10.	SG	strefa górnictwa	4	0,30	0,14%
11.	SO	strefa otwarta	70	191,71	90%
12.	SK	strefa komunikacyjna	22	3,19	1,50%

Źródło: opracowanie własne

*liczba faktycznych wydzieleń stref planistycznych w projekcie planu

Szczegółowy wykaz stref planistycznych zawartych w projekcie planu ogólnego gminy Nowy Dwór Gdański wraz z określonymi dla nich standardami urbanistycznymi przedstawiony został w załączniku nr 4 do uzasadnienia (Gminny katalog stref planistycznych).

3.2 Obszar uzupełnienia zabudowy

Obszar uzupełnienia zabudowy wyznacza się w celu uzupełnienia luk w istniejącej zabudowie oraz ograniczenia rozproszenia nowych inwestycji budowlanych. Daje on także możliwość prowadzenia polityki przestrzennej na terenach nieobjętych miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego. Zgodnie z art. 61 ust. 1 pkt 1a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym położenie w obszarze uzupełnienia zabudowy jest bowiem warunkiem koniecznym do uzyskania decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu. Warunek nie dotyczy jednak decyzji o lokalizacji inwestycji celu publicznego, które mogą zostać wydane na podstawie przepisów odrębnych. Sposób wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy został określony w rozporządzeniu Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024 r. w sprawie sposobu wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy (Dz.U. z 2024 r. poz. 729). Zgodnie, z którym należy kolejno:

- 1) określić zgrupowania nie mniej niż 5 budynków, w których obrys każdego z budynków w zgrupowaniu znajduje się w odległości nie większej niż 100 m od obrysu co najmniej jednego innego budynku w zgrupowaniu;
- 2) wyznaczyć obszary ograniczone krzywą poprowadzoną w odległości 50 m od obrysu budynków położonych w zgrupowaniach, o których mowa w pkt 1;
- 3) do obszarów wyznaczonych w wyniku wykonania czynności określonej w pkt 2 dodać obszary o jednostkowej powierzchni nie większej niż 5000 m², ograniczone z każdej strony krzywą, o której mowa w pkt 2;
- 4) wewnątrz obszarów, które powstały w wyniku wykonania czynności, o których mowa w pkt 2 i 3 wyznaczyć krzywą poprowadzoną w odległości 40 m od granicy tych obszarów;
- 5) od obszarów, które powstały w wyniku wykonania czynności, o których mowa w pkt. 2 i 3, odjąć obszary znajdujące się między krzywą będącą granicą tych obszarów a krzywą, o której mowa w pkt 4.

Do wyznaczenia obszaru uzupełnienia zabudowy należy uwzględnić jedynie budynki zaliczone do następujących rodzajów według Klasyfikacji Środków Trwałych, o której mowa w przepisach wydanych na podstawie art. 40 ust. 2 ustawy z dnia 29 czerwca 1995 r. o statystyce publicznej (t.j. Dz. U. z 2026 r. poz. 85):

- budynki przemysłowe – 101;
- budynki handlowo-usługowe – 103;
- budynki biurowe – 105;
- budynki szpitali i inne budynki opieki zdrowotnej – 106;
- budynki oświaty, nauki i kultury oraz budynki sportowe – 107;
- pozostałe budynki niemieszkalne – 109;
- budynki mieszkalne – 110.

Dla obszaru gminy Nowy Dwór Gdański informacje o budynkach pozyskano na podstawie danych pochodzących z bazy danych ewidencji gruntów i budynków Powiatowego Ośrodka Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej w Nowym Dworze Gdańskim². Na potrzeby opracowania planu ogólnego gminy Nowy Dwór Gdański, zgodnie z zapisami ww. rozporządzenia wyznaczono obszar uzupełnienia zabudowy o powierzchni 4 523 579,44 m² (452,35 ha).

Przepisy upoważniają do zmniejszenia obszarów powstałych w procesie opisanym powyżej, które nie powinny podlegać uzupełnieniu zabudowy na podstawie:

- decyzji o warunkach zabudowy z uwagi na lokalne uwarunkowania lub ustalenia podjęte przy określaniu polityki przestrzennej gminy;
- uwarunkowań związanych z ustaloną lub dopiero przewidywaną lokalizacją inwestycji celu publicznego, dotyczy to również zrealizowanych już inwestycji, takich jak drogi, linie kolejowe czy lotniska, których funkcjonowanie może być zagrożone przez powstawanie w sąsiedztwie zabudowy;
- sąsiedztwa zabytków lub potrzeb związanych z ochroną widoku na tenże zabytek;
- występowania obszaru podlegającego ograniczeniom w zabudowie, np. w postaci stref szczególnego zagrożenia powodzią lub terenów zagrożonych ruchami masowymi ziemi;
- ograniczeń obszaru wynikających z polityki przestrzennej prowadzonej przez gminę w zakresie terenów predysponowanych do utrzymania istniejącej lub lokalizacji nowej zabudowy;
- występowania użytków rolnych klas I–III poza granicami administracyjnymi miast na obszarach wyznaczonych w wyniku wykonania czynności, o których mowa w ust. 1 pkt 1–3, położonych w odległości nie większej niż 50 m od granicy pasa drogowego drogi publicznej w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (t.j. Dz.U. 2025 poz. 889), z wyłączeniem dróg ekspresowych i autostrad.

Rozporządzenie dopuszcza jednak rozszerzenie tak powstałego obszaru uwzględniając lokalne uwarunkowania oraz politykę przestrzenną gminy, jednak jego powierzchnia nie może być większa niż powierzchnia obliczona zgodnie ze wzorem:

$$P_p = 25\% \times (P_b - P_u)$$

gdzie:

P_p – oznacza dopuszczalną powierzchnię rozszerzenia granic obszarów uzupełnienia zabudowy,

P_b – oznacza łączną powierzchnię obszarów wyznaczonych w odległości 50 m od budynków,

P_u – oznacza powierzchnię obszaru uzupełnienia zabudowy.

Maksymalna dopuszczalna powierzchnia rozszerzenia granic obszarów uzupełnienia zabudowy w gminie Nowy Dwór Gdański wynosi zatem 1 168 797,8 m² (116,87 ha). Obszary uzupełnienia zabudowy wyznaczone w sposób, o którym mowa w ust. 1, można ograniczać, uwzględniając lokalne uwarunkowania oraz politykę przestrzenną gminy. W wyniku przeprowadzonych analiz funkcjonalno-przestrzennych podjęto decyzję o rozszerzeniu obszarów uzupełnienia zabudowy. Rozszerzenie to uwzględnia w szczególności dostosowanie granic do geometrii działek

²Mapa pozyskana dn. 04.07.2025 r. (nr licencji 6642.779.2025_2210_P)

ewidencyjnych, wypełnienie istniejących luk w zabudowie, a także włączenie nieruchomości bezpośrednio przylegających do pierwotnie wyznaczonych terenów uzupełnienia zabudowy. Dokonane zmiany nie skutkują wyznaczeniem nowych pól inwestycyjnych, lecz stanowią powiększenie dotychczasowych obszarów poprzez ich bezpośrednie połączenie. Ostateczny kształt granic został określony w oparciu o zidentyfikowane uwarunkowania przestrzenne oraz indywidualne potrzeby i możliwości rozwojowe gminy. Po przeprowadzeniu stosownych korekt całkowita powierzchnia obszarów uzupełnienia zabudowy w granicach gminy Nowy Dwór Gdański wynosi 130 251,97 m² (13,02 ha), z czego rozszerzono go o 74 571,62m² (7,45 ha).

3.3 Obszar zabudowy śródmiejskiej

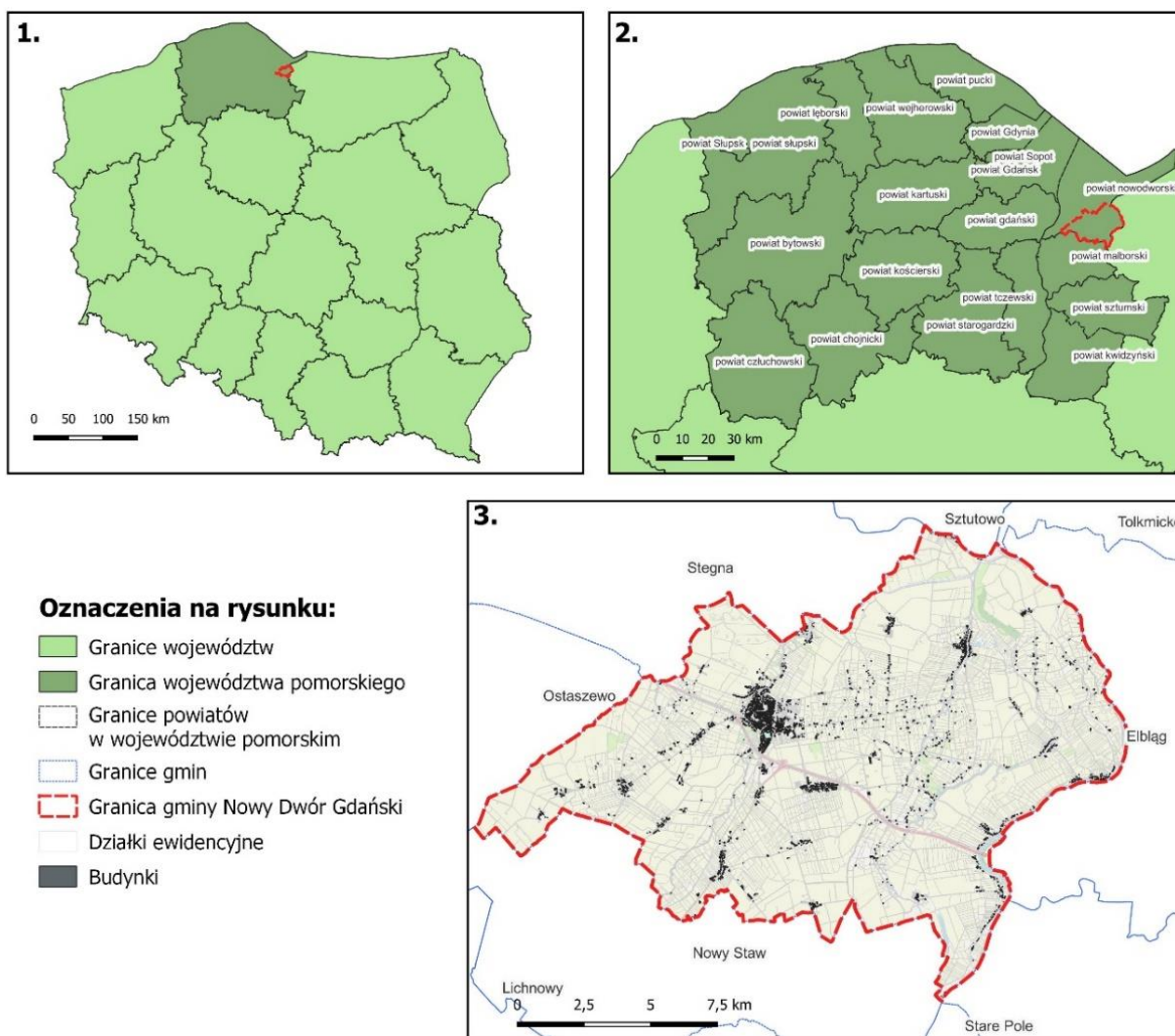
Zgodnie z definicją określoną w art.2 pkt 23 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, obszar zabudowy śródmiejskiej to cyt.: *położony w mieście obszar zwartej, intensywnej zabudowy mieszkaniowej i usługowej*.

W planie ogólnym gminy ustalanie obszarów zabudowy śródmiejskiej jest fakultatywne, jednak w z uwagi na zwartą strukturę urbanistyczną centrum miasta Nowego Dworu Gdańskiego oraz dominacji intensywnej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usług, wyznaczenie go uznaje się za zasadne. Strefa zabudowy śródmiejskiej w projekcie planu ogólnego gminy Nowy Dwór Gdański objęła częściowo lub w całości następujące strefy planistyczne: 76SW 79SW, 97SW, 99SW, 101SW, 293SJ, 64-66SN, 71SN, 72SN, 49SU, 54SU, 57-59SU, 66SU, 68SU, 68SU, 71SU, 75SU, 94SO, znajdujące się w granicy ob. 0002, o łącznej powierzchni ok. 50,3 ha. Obszar ten jest ograniczony: od północy rzeką Tuja, ulicą Bałtycką i Juliusza Słowackiego, od wschodu działkami sąsiadującymi z terenami Żuławskiej Kolei Dojazdowej, od południa ul. Warszawską, a od zachodu ulicami Morską i gen. W. Sikorskiego. Największy udział pod względem powierzchni zajmuje strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną oraz strefa usługowa. Tutejsza przestrzeń ze względu na ograniczoną powierzchnie rozwoju zabudowy wymaga racjonalnego zagospodarowania. Wyznaczenie obszaru zabudowy śródmiejskiej w opisanych granicach stanowi kontynuację polityki przestrzennej miasta zapisanej w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego. Zgodnie z art. 20 ust. 3 pkt 1 lit. B Ustawy, w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego sporządzanym dla terenu położonego w obszarze zabudowy śródmiejskiej, można ustalić minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 2/3 określonego w planie ogólnym dla strefy planistycznej obejmującej ten teren. W związku z powyższym wyznaczenie obszaru zabudowy śródmiejskiej pozwoli na ochronę spójności urbanistycznej, wzmocnienie funkcji centralnych, w tym zapewnienie tutejszym mieszkańcom dostępu do szerokiej gamy usług oraz zapewnienie udziału powierzchni biologicznie czynnej na odpowiednim poziomie.

4 ZAGOSPODAROWANIE GMINY I UWARUNKOWANIA ZEWNĘTRZNE

4.1 Ogólna charakterystyka gminy Nowy Dwór Gdański³

Gmina miejsko-wiejska Nowy Dwór Gdański położona jest w północnej części województwa pomorskiego. Po stronie wschodniej, obręby Kępiny Małe, Kępki, Jazowa i Wierciny przylegają do granicy województwa warmińsko-mazurskiego. Miasto Nowy Dwór Gdański położone jest około 30 km w linii prostej od stolicy regionu – Gdańska oraz 42 km w linii prostej od granicy z Federacją Rosyjską (Obwód Królewiecki). Teren gminy znajduje się w południowo-wschodniej części powiatu nowodworskiego (rys. 1).

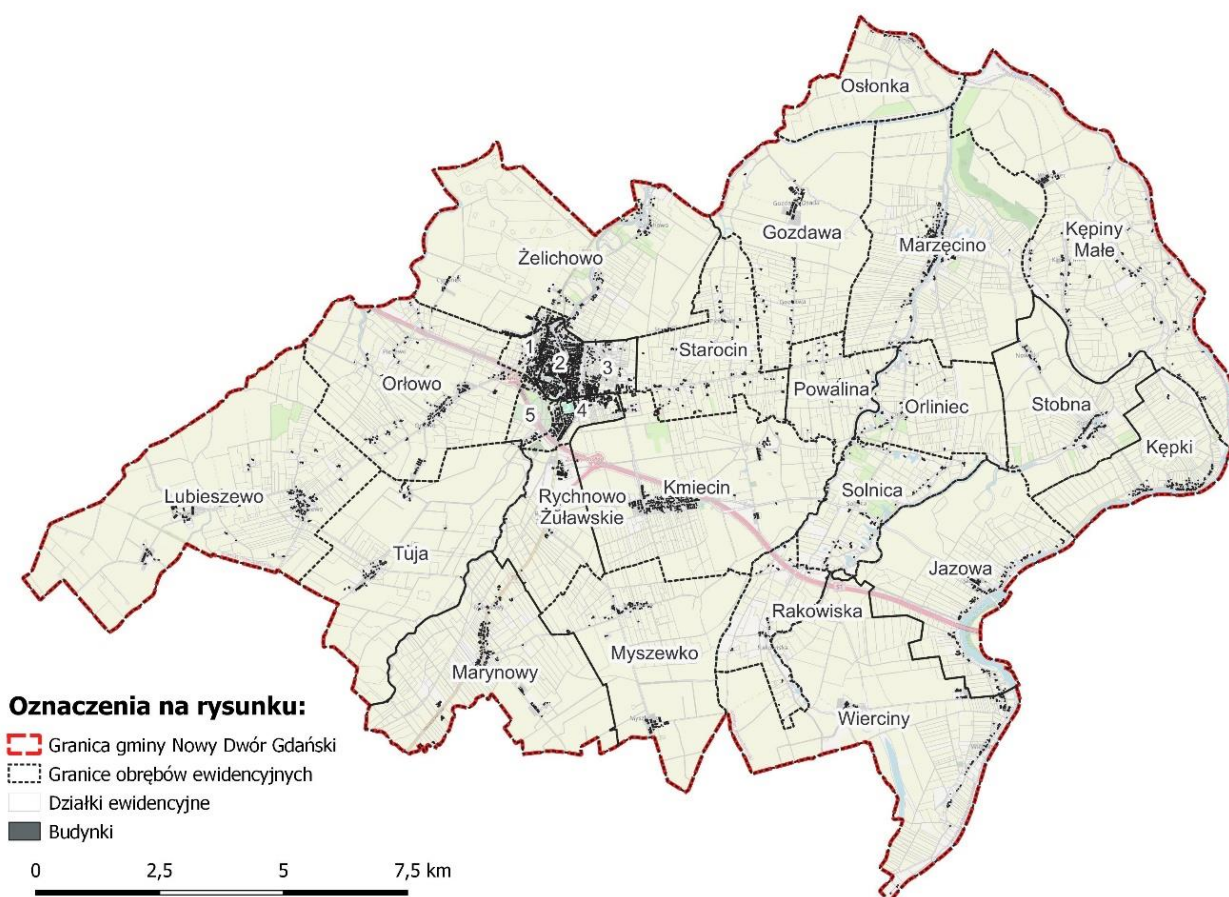


Rysunek 1 Położenie gminy Nowy Dwór Gdański w Polsce (1), województwie pomorskim (2) i w sąsiedztwie ościennych gmin (3)

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych z Państwowego Rejestru Granic oraz danych OpenStreetMap

³ Opracowane na podstawie danych ze stron: <https://bdl.stat.gov.pl>, <https://bip.miastonowydwor.pl>, [dostęp: 02.10.2026 r.], Solon i in., 2018, Regionalizacja fizycznogeograficzna oraz Opracowania ekofizjograficznego dla gminy Nowy Dwór Gdański, GOBIO – Usługi Przyrodnicze, 2025 r.

Gmina Nowy Dwór Gdański podzielona jest na 26 obrębów ewidencyjnych, z czego pięć obrębów ewidencyjnych znajduje się w granicach miasta Nowy Dwór Gdański (Rys. 2). Powierzchnia obrębów obejmujących wiejską część gminy wynosi około 208,06 km², co stanowi 29,93% powiatu nowodworskiego (695 km²), natomiast powierzchnia obrębów wchodzących w granice administracyjne miasta Nowy Dwór Gdański zajmuje około 5,07 km², co stanowi 0,72% powierzchni powiatu nowodworskiego. W skład gminy wchodzi miasto Nowy Dwór Gdański oraz 37 wsi zorganizowanych w 25 jednostkach pomocniczych jakimi są sołectwa. Na koniec 2025 r. gminę zamieszkiwało 16 622 mieszkańców, z czego 7 287 osób na obszarze wiejskim i 9 335 w granicach miasta Nowy Dwór Gdański (GUS, 2026).



Rysunek 2 Obręby ewidencyjne w gminie Nowy Dwór Gdański

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych z Państwowego Rejestru Granic oraz danych OpenStreetMap.

Według regionalizacji fizyczno-geograficznej Polski (Solon i in., 2018) obszar gminy położony jest w całości w obrębie mezoregionu Żuław Wiślanych (313.54). Dany mezoregion należy do makroregionu Pobrzeża Gdańskiego (313.5), dalej do podprowincji Pobrzeża Południowobałtyckie (313) oraz do prowincji Niż Środkowoeuropejski (31). Obszar gminy pod względem geomorfologicznym charakteryzuje się płaską, niziną rzeźbą pozbawioną naturalnych wzniesień. Niemal połowę powierzchni stanowią tereny zlokalizowane na wysokości od 0 do 5 m.n.p.m, a 28% udziału w stanowią obszary rozmieszczone poniżej poziomu morza. Najbardziej charakterystycznym miejscem w krajobrazie gminy jest najniższy punkt w Polsce, zlokalizowany w rejonie miejscowości Marzęcino, położony 2,2 m poniżej poziomu morza.

4.2 Polityka przestrzenna gminy określona w strategii rozwoju gminy lub strategii rozwoju ponadlokalnego

Podstawowym dokumentem samorządu lokalnego odpowiedzialnym za planowanie strategiczne jest strategia rozwoju gminy. Opracowanie to ma za zadanie zwrócić uwagę na potrzeby i możliwości rozwojowe oraz wyznaczyć kierunki polityki gminy, w tym polityki przestrzennej. Wymóg opracowania przez wszystkie gminy nowej strategii rozwoju wprowadzony został w wyniku reformy planowania przestrzennego, z dnia 24 września 2023 r., wg. której dane opracowanie zawierać będzie między innymi elementy do tej pory zamieszczane w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.

Jednocześnie - zgodnie z art. 51. ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (cyt.): *Ustalenia pierwszego planu ogólnego gminy w danej gminie określa się, uwzględniając politykę przestrzenną gminy określoną w strategii rozwoju gminy lub strategii rozwoju ponadlokalnego, o ile gmina dysponuje strategią rozwoju gminy lub strategią rozwoju ponadlokalnego, których opracowanie zostało wszczęte od dnia wejścia w życie niniejszej ustawy.*

Strategia Rozwoju Gminy Nowy Dwór Gdański na lata 2021–2030, przyjęta uchwałą nr 298/XXXVIII/2021 Rady Miejskiej w Nowym Dworze Gdańskim z dnia 9 września 2021 r., **nie spełnia** wskazanych wymagań, w związku z czym nie została uwzględniona przy sporządzaniu planu ogólnego gminy Nowy Dwór Gdański.

4.3 Ustalenia Planu zagospodarowania przestrzennego województwa

Plan zagospodarowania przestrzennego województwa pomorskiego 2030 (PZP WP 2030) przyjęty został Uchwałą Nr V/26/2/2016 Sejmiku Województwa Pomorskiego z dnia 29 sierpnia 2016 r (Dz. Urz. Woj. Pom. z 2017 r. poz. 603). Zgodnie z zapisami PZP WP 2030 gmina Nowy Dwór Gdański została sklasyfikowana w obszarze metropolitalnym Gdańsk-Gdynia-Sopot oraz w obszarach funkcjonalnych żuławy wiślane i strefy przybrzeżnej.

W PZP WP 2030 zidentyfikowano niekorzystne procesy demograficzne występujące na obszarze gminy, pod postacią regresji demograficznej lub braku większych zmian w ujemnym saldzie ludności. Mimo, że w latach 1995 – 2013 stan liczby ludności utrzymywał się na podobnym poziomie, to w okresie od 2013 r. do 2024 r. odnotowano największy dotychczas bezwzględny spadek liczby ludności wynoszący - 1 429 osób. Ponadto w gminie zauważalny jest spadek urodzeń żywych na 1000 osób. W okresie od 2015 r. do 2024 wskaźnik ten zmniejszył się z 10,78 do 7,01. Stan ten świadczy o silnej tendencji depopulacji rejonu.

W planie określono również wizję zagospodarowania przestrzennego województwa, politykę przestrzenną, a także system jego realizacji. W danym dokumencie wskazane zostały następujące ustalenia, które dotyczą obszaru gminy Nowy Dwór Gdański:

- a) *ustalenia horyzontalne (zasady zagospodarowania przestrzennego) odnoszące się do planu ogólnego gminy Nowy Dwór Gdański w jej granicach administracyjnych:*
 - **w zakresie kształtowania struktur sieci osadniczej zgodnie z wymogami ładu przestrzennego:**

- zasadę kształtowania zrównoważonej struktury funkcjonalno-przestrzennej sieci osadniczej poprzez przyjęcie hierarchii określającej rangę i wynikającą z niej rolę poszczególnych ośrodków, m. in. ośrodków lokalnych o oddziaływaniu ponadgminnym, w tym stolic powiatów – Nowy Dwór Gdański (zasada 1.1.1.);
- zasadę pierwszeństwa wykorzystania obszarów istniejącego zagospodarowania oraz ograniczania rozwoju osadnictwa na terenach otwartych, polegającą między innymi na:
 - 1) regeneracji obszarów zdegradowanych, w szczególności poprzez rewitalizację oraz inne działania mające na celu przywrócenie utraconych walorów lub/i nadanie nowych funkcji (modernizacja, rewaloryzacja, adaptacja, ...),
 - 2) uzupełnianiu i kontynuacji obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, z zapewnieniem standardów uwzględniających aspekty użytkowe, kulturowe i ekologiczne środowiska zamieszkania i pracy,
 - 3) otwieraniu nowych terenów pod rozwój osadnictwa na podstawie uzasadnionej potrzeby (zasada 1.1.4.);
- zasadę kształtowania zwartych przestrzennie jednostek osadniczych, minimalizującą terenochłonność oraz potrzeby związane z ich obsługą, ograniczającą ich negatywny wpływ na środowisko oraz sprzyjającą rozwijaniu więzi społecznych, polegającą m. in. na:
 - 1) uwzględnianiu w planowaniu przestrzennym modelowych wzorców rozwojowych jednostek osadniczych, przeciwdziałających amorficznemu, niekontrolowanemu przyrostowi zagospodarowania,
 - 2) domykaniu granic zainwestowania, tzn. wyznaczaniu obszarów rozwojowych tak, aby ekspansja zainwestowania na każdym etapie kształtowała czytelną krawędź pomiędzy terenami zainwestowanymi i terenami otwartymi, i zapewniała budowę całościowych, kompaktowych struktur,
 - 3) unikaniu pasmowego rozwoju zabudowy wzdłuż głównych, tranzytowych ciągów komunikacyjnych (zasada 1.1.5.);
- zasadę etapowania kompleksowego rozwoju jednostek osadniczych dla konkretnej, docelowej liczby mieszkańców, dla której możliwe będzie zaprogramowanie i zapewnienie odpowiedniej obsługi, polegająca na koordynacji rozwoju osadnictwa z realnymi możliwościami:
 - 1) wypełnienia zaplanowanych struktur przestrzennych w określonym czasie (szacowanymi na podstawie szczegółowej analizy trendów demograficznych, w tym migracyjnych);
 - 2) rozbudowy istniejącej infrastruktury (na podstawie analizy planów inwestycyjnych operatorów mediów i zdolności finansowych gminy), w zakresie:
 - a) infrastruktury technicznej (ze szczególnym uwzględnieniem zapewnienia dostaw energii elektrycznej oraz odprowadzenia ścieków w ramach zasięgu aglomeracji ściekowych),
 - b) systemów transportowych (ze szczególnym uwzględnieniem transportu zbiorowego),

- c) podstawowych usług i przestrzeni publicznych (w tym terenów zieleni i przestrzeni otwartych) (zasada 1.1.7.);
 - (*) zasadę rejonizacji przestrzeni OM, różnicującej intensywność i charakter procesów związanych z kształtowaniem terenów mieszkalnictwa w podziale na 8 rejonów, w tym rolniczy żuławski (H) ekstensywnego uzupełniania zabudowy (zasada 1.1.13);
- **w zakresie kształtowania wysokiej jakości środowiska mieszkaniowego:**
 - zasadę zapewnienia odpowiedniej dostępności terenów mieszkaniowych do:
 - 1) podstawowych usług publicznych,
 - 2) transportu zbiorowego,
 - 3) przestrzeni publicznych, w tym otwartych;
 przy czym przez odpowiednią dostępność należy rozumieć wzajemne rozmieszczenie funkcji mieszkaniowych oraz funkcji związanych z ich bezpośrednią obsługą, zapewniające dojście piesze i dojazd rowerem w sposób: bezpieczny oraz możliwie najkrótszy (zasada 1.2.1.);
 - zasadę określania w planowaniu lokalnym standardów dostępności przestrzennej do podstawowych usług publicznych jako obowiązującego programu zagospodarowania terenów mieszkaniowych, określającego rezerwę terenową dla potrzeb lokalizacji tych usług, proporcjonalną do liczby ludności w zasięgu ich obsługi (zasada 1.2.2.);
 - zasadę zapewnienia odpowiedniej dostępności terenów mieszkaniowych do infrastruktury technicznej (w szczególności do sieci wodociągowej, kanalizacyjnej oraz energetycznej) warunkującej poziom życia zgodny ze współczesnymi standardami cywilizacyjnymi, przy czym w zakresie zaopatrzenia w wodę i odprowadzenia ścieków należy uwzględnić budowę urządzeń służących do zaopatrzenia w wodę realizowaną jednocześnie z rozwiązaniem spraw gospodarki ściekowej, w szczególności poprzez równoczesną budowę systemów kanalizacji zbiorczej i oczyszczalni ścieków (zasada 1.2.3.);
- **w zakresie racjonalizacji rozmieszczenia oraz poprawy dostępności infrastruktury społecznej i usług publicznych w tym zakresie:**
 - zasadę realizacji nowych lub dostosowania istniejących obiektów i urządzeń usług publicznych z uwzględnieniem potrzeb wszystkich użytkowników, w tym osób o ograniczonej mobilności i percepcji, zgodnie z wymaganiami projektowania uniwersalnego (zasada 1.3.6.);
- **w zakresie zapobiegania i ograniczania skutków powodzi oraz innych zagrożeń naturalnych:**
 - zasadę uwzględniania i określania w lokalnych dokumentach planistycznych rozwiązań opartych na zintegrowanym gospodarowaniu zasobami wodnymi w obrębie zlewni – w oparciu o działy wodne (naturalne granice zlewni niezależnie od podziałów administracyjnych); brak uwzględnienia tej zasady w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy wymaga indywidualnego uzasadnienia w tym dokumencie (zasada 1.4.7.);

- zasadę wskazywania w gminnych dokumentach planistycznych sposobów podnoszenia retencyjnej pojemności zlewni jako elementów ochrony przed powodzią i suszą, a w szczególności:
 - 1) zwiększenia retencji wodnej w drodze wyznaczania (...) terenów mikroretencji obszarowej i przyobiektowej,
 - 2) maksymalnego zatrzymywania i zagospodarowania wód opadowych i roztopowych w miejscu opadu,
 - 3) przeciwdziałania nadmiernemu uszczelnianiu terenów zurbanizowanych (zasada 1.4.9.);
- **w zakresie wzmocnienia całorocznej i atrakcyjnej oferty turystycznej w oparciu o zasoby i walory przyrodniczo-kulturowe, krajobrazowe i funkcje metropolitalne:**
 - zasadę harmonijnego kształtowania zagospodarowania rekreacyjnego i wypoczynkowego, realizowaną między innymi poprzez:
 - 1) uzależnienie rozwoju nowych terenów budownictwa letniskowego od ich wyposażenia w infrastrukturę ochrony środowiska,
 - 2) uwzględnienie naturalnych właściwości terenu i ograniczenie negatywnego oddziaływania zagospodarowania rekreacyjnego i jego następstw na zasoby przyrodnicze, kulturowe i krajobrazowe (zasada 2.3.4.);
 - zasadę kształtowania ponadregionalnych i regionalnych tras rowerowych, na które składa się między innymi położone na terenie gminy trasy:
 - 1) międzynarodowa nr 3 (R-10 Hanzeatycka Trasa Rowerowa),
 - 2) międzyregionalna nr 17 (Szlak Menonitów),
 - 3) regionalna nr 119 (zasada 2.3.8.);
 - zasadę kształtowania ponadregionalnych i regionalnych szlaków wodnych:
 - 1) śródlądowych kajakowych na systemie rzeczny, prawobrzeżnych ramion delty Wisły: Nogat, Szarpawa, Wielka Święta – Tuja,
 - 2) śródlądowych żeglarskich w oparciu o Międzynarodowe Drogi Wodne E-40 i E-70 oraz inne rzeki Żuław (Wisła Królewiecka, Wielka Święta – Tuja, Motława),
 - 3) morskich żeglarskich w oparciu o (...) Zalew Wiślany (zasada 2.3.9.);
- **w zakresie kształtowania racjonalnej struktury przestrzennej sieci transportowej:**
 - zasadę kształtowania struktury ponadregionalnej i regionalnej sieci transportowej województwa w oparciu o ponadregionalny, nadwiślańsko-zatokowy (z korytarzem europejskim Bałtyk - Adriatyk) korytarz transportowy (zasada 2.4.1.);
 - zasadę hierarchizacji sieci dróg ponadregionalnych i regionalnych:
 - 1) według klas określających minimalne wymagania techniczne i przestrzenne usytuowania drogi:
 - a) (...)
 - b) drogi ekspresowe (S) – droga S7,
 - c) (...),
 - d) drogi główne G) – drogi nr 55 i 502;
 - 2) za zachowaniem następujących zasad szczegółowych:

- a) dla dróg klasy G i Z na wniosek zarządcy drogi można przyjąć wyższą klasę,
 - b) w przypadku zmiany przebiegu drogi (np. po wybudowaniu obwodnicy) ważność połączenia należy przenieść na odcinek o nowym przebiegu, a na odcinku o dotychczasowym przebiegu dokonać korekty klasy drogi w dostosowaniu do jej rzeczywistego charakteru i standardu technicznego (np. zmiana klasy G na Z) (zasada 2.4.4.);
- zasadę hierarchizacji węzłowej infrastruktury służącej integracji transportu pasażerskiego w rejonie stacji i przystanków kolejowych, dworców autobusowych i portów lotniczych, wyróżniając:
 - (...),
 - 3) węzły integracyjne metropolitalne (M), w tym Nowy Dwór Gdański; obsługują co najmniej dwie linie dowożące pasażerów z innych gmin w ilości co najmniej 2.000 pasażerów w dobie lub jedną linię dowożącą pasażerów z innych gmin w ilości co najmniej 1.000 pasażerów dojeżdżających transportem indywidualnym z innych gmin;
 - 4) (...)
 - 5) przystanki zintegrowane (PZ), których wykaz może zostać poszerzony o węzły i przystanki zintegrowane na liniach kolejowych wskazanych w Działaniach i przedsięwzięciach polityki przestrzennej służących realizacji Kierunku 2.4. Działanie 5 – analiza celowości i podjęcie kierunkowej decyzji w sprawie wprowadzenia transportu szynowego wraz z węzłami integracyjnymi lub przystankami zintegrowanymi do obsługi terenów o silnej presji suburbanizacyjnej, w tym w zakresie rewitalizacji linii kolejowej nr 256 (Szymankowo – Nowy Dwór Gdański) (zasada 2.4.7.);
- **w zakresie zwiększania stopnia bezpieczeństwa energetycznego i sprawności systemów produkcji, przesyłu i dystrybucji energii elektrycznej i ciepłej, gazu, ropy naftowej oraz produktów ropopochodnych:**
 - zasadę rozmieszczenia obszarów pod lokalizację biogazowni (z wyłączeniem biogazowni rolniczych) o mocy powyżej 0,5 MW, z uwzględnieniem ich strefy ochronnej o szerokości nie mniejszej niż 300 metrów od istniejącej i planowanej zabudowy mieszkaniowej, z uwzględnieniem warunków wietrznych. Każde odstępstwo (in minus) od wyżej określonej odległości wymaga indywidualnego uzasadnienia;
 - w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy (zasada 2.5.4.);
- **w zakresie zachowania i odtwarzania zasobów środowiska przyrodniczego i jego spójności:**
 - zasadę zachowania i kształtowania spójności regionalnego systemu ekologicznego, w skład którego wchodzi istniejące obszary chronione oraz obszary potencjalne do objęcia ochroną (cenne przyrodniczo), a także system płatów i korytarzy ekologicznych, na który składają się m. in.:
 - 1) korytarz ponadregionalny Nadzalewowo-mierzejowy,
 - 2) korytarze regionalne: Doliny Nogatu oraz Doliny Szkarpawy,

- 3) (...)
 - 4) płat ekologiczny Zalewu Wiślanego (zasada 3.1.1);
- zachowania ciągłości przestrzennej i funkcjonalnej ekosystemów leśnych i dolinnych (zwłaszcza w obszarach korytarzy ekologicznych) w miejscach przecięcia z infrastrukturą transportową o charakterze barier antropogenicznych – w szczególności dróg klas: A, S i GP (...) – za pomocą wyznaczania i budowy przejść dla zwierząt oraz stosowania nietransparentnych ekranów osłonowych na trasach migracji ptaków (zasada 3.1.3.);
 - zasadę bezwzględnej zachowania trwałości gruntów leśnych oraz naturalnych cieków i zbiorników wodnych, w granicach korytarzy ekologicznych, przy zachowaniu ich dotychczasowego gospodarczego wykorzystania, z uwzględnieniem uzasadnionej potrzeby ich przeznaczenia na cele publiczne (zasada 3.1.4.);
- **w zakresie ochrony obszarów o charakterystycznym krajobrazie kulturowym lub znaczeniu historycznym:**
 - zasadę określania w treści studiów uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gmin, obszarów i obiektów o wysokich wartościach kulturowych, proponowanych w Planie do objęcia ochroną w postaci pomników historii i parków kulturowych - Rzeka Tuja (gm. Nowy Dwór Gdański) – zabytki hydrotechniki Dłty Wisły, ochrona krajobrazu kulturowego Żuław.
Brak woli określenia tych obszarów wymaga indywidualnego uzasadnienia w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy (zasada 3.2.9.);
 - **w zakresie ograniczenia emisji zanieczyszczeń środowiska:**
 - zasadę ograniczania stosowania indywidualnych systemów zbierania i oczyszczania ścieków bytowych na obszarach aglomeracji ściekowych (zasada 3.3.1.),
 - zasadę uwzględniania w dokumentach planistycznych gmin uwarunkowań wynikających z planu gospodarki odpadami dla województwa pomorskiego (zasada 3.3.11.);

Na obszarze ww. gminy przewiduje się realizację inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, o których mowa w art. 39 ust. 3 pkt 3 i ust. 5 ww. ustawy, niebędących zadaniami samorządu województwa:

- 1) Budowa drogi S7 Gdańsk - Elbląg, odc. Koszwały (DK 7) - Elbląg (w. Kazimierzewo) – inwestycja ukończona,
- 2) Budowa, rozbudowa i modernizacja oczyszczalni ścieków w ramach aglomeracji ściekowych powyżej 2.000 RLM, w tym: Nowy Dwór Gdański,
- 3) Budowa i modernizacja kanalizacji sanitarnej wraz z budową układów tłocznych i modernizacją przepompowni ścieków w ramach aglomeracji ściekowych powyżej 2.000 RLM, w tym: Nowy Dwór Gdański,
- 4) Inwestycje wynikające z Planu gospodarki odpadami,
- 5) Budowa nowych wrót sztormowych na rzece Tuja - inwestycja ukończona
- 6) Przebudowa prawego (km 0+000 - 21+200, gm. Stegna i Nowy Dwór Gdański) i lewego (km 0+000 - 10+400, gm. Stegna i Nowy Dwór Gdański) wału przeciwpowodziowego rzeki Tuja,

- 7) Przebudowa lewego wału przeciwpowodziowego rzeki Nogat (km 0+000 - 7+700, gm. Nowy Dwór Gdański),
- 8) Odbudowa Kanału Jeziorniak II (km 0+000 - 5+410, gm. Gniew, Pelplin) oraz Kanału Jeziorniak I (km 0+000 - 2+000),
- 9) Budowa stacji pomp Gozdawa (gm. Nowy Dwór Gdański),
- 10) Odbudowa koryta kanału Panieńskiego (km 8+200 – 31+555, gm. Nowy Dwór Gdański, Nowy Staw i Malbork),
- 11) Sztuczne zasilanie; umocnienia brzegowe; monitoring i badania dotyczące ustalenia aktualnego stanu brzegu morskiego na Zalewie Wiślanym – inwestycja ukończona,
- 12) Kajakiem przez Pomorze - zagospodarowanie szlaków wodnych w województwie pomorskim dla rozwoju turystyki kajakowej – Poprawa bezpieczeństwa na szlakach kajakowych poprzez rozbudowę i poprawę standardu infrastruktury turystycznej, w szczególności kajakowej oraz działania promujące tę formę aktywnej turystyki – rz. Nogat, rz. Szarpawa, rz. Tuja,
- 13) Pomorskie Trasy Rowerowe o znaczeniu międzynarodowym R-10 i WTR R-9 - wybudowanie dwóch oznakowanych szlaków rowerowych z dedykowaną infrastrukturą o międzynarodowych standardach,
- 14) Rozwój oferty turystyki wodnej w obszarze Pętli Żuławskiej i Zatoki Gdańskiej - obecnie Pętla Żuławska, Zatoka Gdańska i Morze Bałtyckie.
w tym inwestycje celu publicznego, które zostały umieszczone na listach rezerwowych ww. dokumentów:
- 15) Modernizacja służ żeglugowych na drodze wodnej Nogatu i Szarpawy i Martwej Wisły.

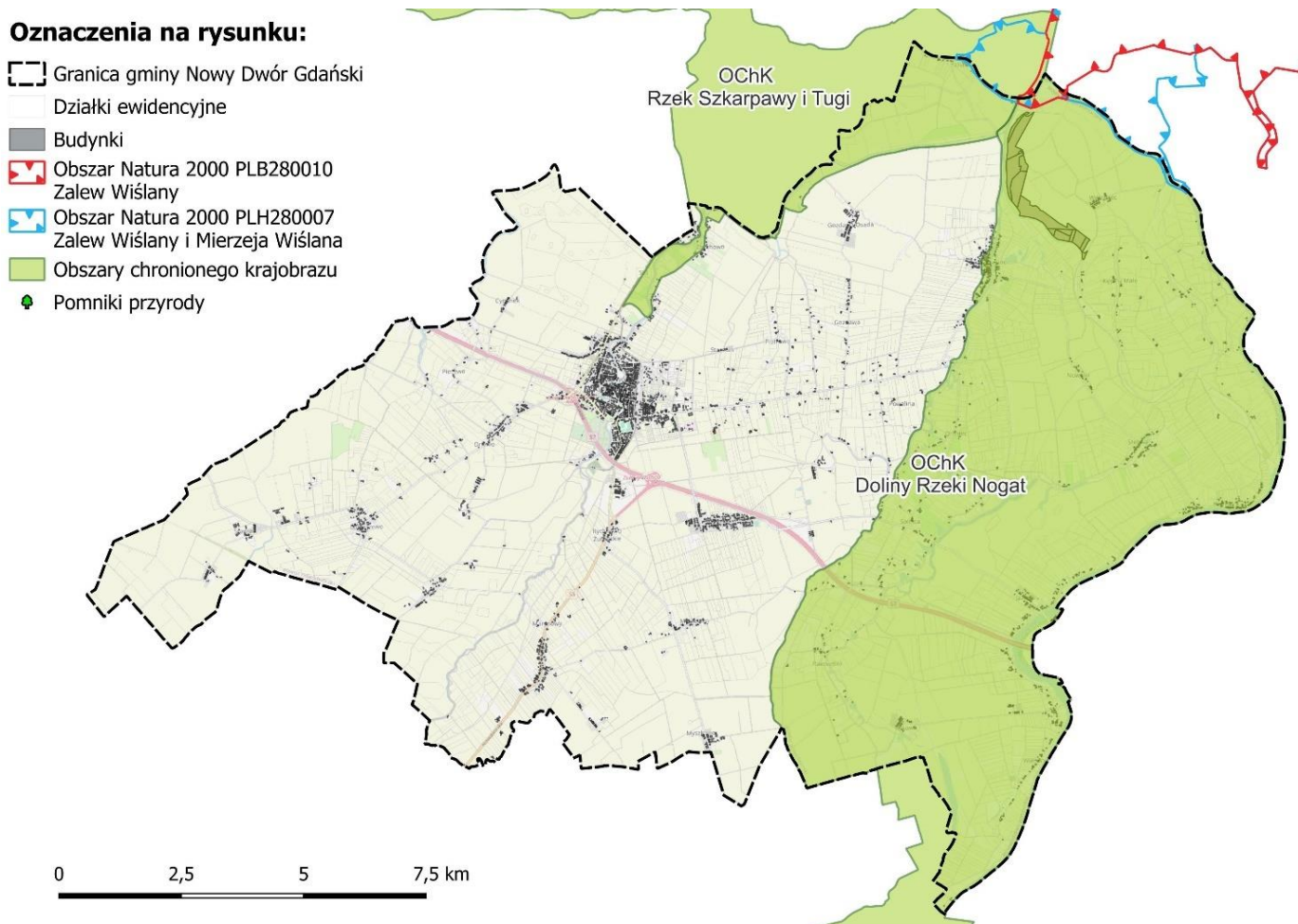
Plan ogólny Gminy Nowy Dwór Gdański uwzględnia ustalenia obowiązującego Planu zagospodarowania przestrzennego województwa pomorskiego 2030. Przyszły rozwój gospodarczy gminy zapewniony został poprzez wyznaczenie na terach dotychczas niezainwestowanych stref produkcyjnych (11SP, 31SP, 33SP) i usługowych (1SU, 6SU, 41-42SU). Ustalenia planu ogólnego umożliwiają realizację inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym w zakresie zgodnym z przepisami. Realizację inwestycji dotyczących głównej infrastruktury transportowej gminy zapewniają następujące strefy komunikacyjne: 22-23SK, 24SK, 29SK, 30SK, 33SK. Rozbudowę pozostałych terenów komunikacyjnych umożliwia ustalony we wszystkich strefach planistycznych profil funkcjonalny „teren komunikacji”. Rozwój oferty turystycznej, w tym poprawa standardu infrastruktury kajakowej zapewniona została poprzez następujące strefy zieleni i rekreacji: 42SN, 46SN, 65SN, 70SN, 72SN, 78SN, 81-82SN, 85SN. Realizacja przedsięwzięć zaplecza technicznego zapewniona została w ramach ustalonego we wszystkich strefach profilu funkcjonalnego „teren infrastruktury technicznej”.

5. UWARUNKOWANIA ROZWOJU PRZESTRZENNEGO GMINY

5.1 Formy ochrony przyrody⁴

W granicach gminy Nowy Dwór Gdański wg danych udostępnionych przez Generalnego Dyrektora Ochrony Środowiska, spośród form ochrony przyrody, o których mowa w ustawie z dnia 16.04.2004 r. o ochronie przyrody występują (rys.3):

- dwa obszary Natura 2000,
- dwa obszary chronionego krajobrazu
- 13 pomników przyrody



Rysunek 3 Formy ochrony przyrody w granicach gminy Nowy Dwór Gdański

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych z usługi WFS pod adresem: <https://sdi.gdos.gov.pl/wfs>.

Obszary Natura 2000

Obszar Natura 2000 PLH280007 „Zalew Wiślany i Mierzeja Wiślana” jest to specjalny obszar ochrony siedlisk, o całkowitej powierzchni 40862,31 ha. W granicach gminy obejmuje mały fragment w północno – wschodniej części gminy o powierzchni 58,6 ha co stanowi 0,27% powierzchni obszaru

⁴ Opracowane na podstawie danych ze stron: <https://crfop.gdos.gov.pl/>, <https://mapa.korytarze.pl>, <https://www.bdl.lasy.gov.pl> [dostęp: 02.10.2026 r.]

opracowania. W granicach gminy Nowy Dwór Gdański obszar ten obejmuje tereny dolinne biegnące wzdłuż rzek Szarpawa i Nogat. Ustanowiony został Decyzją Komisji z dnia 13 listopada 2007 r. przyjmującą, na mocy dyrektywy Rady 92/43/EWG, pierwszy zaktualizowany wykaz terenów mających znaczenie dla Wspólnoty, składających się na kontynentalny region biogeograficzny (notyfikowana jako dokument C(2007) 5043) (2008/25/WE) (Dz. Urz. UE L 12 z 15.01.2008, str. 383). Jak podano w Standardowym Formularzu Danych (cyt.): *„Ostoja obejmuje polską część płytkiego (2,3 m średnio) zalewu przymorskiego, o słonawej wodzie, wraz z Mierzeją Wiślaną oddzielającą go od Bałtyku oraz wąski pas terenów lądowych, najczęściej depresyjnych, przylegających od strony południowej do Zalewu i będących w przeszłości częścią jego wód. (...) Szybkie zmiany poziomu wody w Zalewie dochodzą w ciągu dnia do 1,5 m. Przy brzegach zbiornika rozciągają się rozległe płaty szuwarów (głównie trzcinowych, pałkowych i oczeretowych), osiągające szerokość kilkuset metrów. Występują w postaci 1-2 pasów, równoległych do brzegu. W Zalewie występuje bogata roślinność zanurzona. W skład ostoi wchodzi również półwyspowy fragment Mierzei Wiślanej od miejscowości Kąty Rybackie do granicy państwa. Mierzeja jest młodym tworem geologicznym powstałym na skutek wzajemnego oddziaływania wód morskich nanoszących materiał pochodzący z abrazji wybrzeży klifowych i wód śródlądowych (Wisły) niosących ze sobą piaski a także działalności wiatru. W rzeźbie terenu Mierzei można wyróżnić strefę piaszczystej plaży nadmorskiej oraz równoległy do niej pas wydym białych, szarych i brązowych. Wały wydymowe są wysokie, mają nieregularne kształty i stoki o stromych zboczach, co sprawia, że krajobraz Mierzei jest niezwykle dynamiczny. Odmienny charakter ma nizina przylegająca do Zalewu Wiślanego. Większość terenu Mierzei (80%) pokrywa las. Są to głównie acydofilne dąbrowy typu pomorskiego (zaliczane do siedliska 2180 lasy mieszane i bory na wydmach nadmorskich) i ich leśne zbiorowiska zastępcze oraz bór nadmorski, a w obniżeniach terenu - brzeziny bagienne i olsy. Lokalnie w zagłębieniach między wydmami wykształciły się torfowiska wysokie i przejściowe. Istotnym walorem obszaru jest występowanie szeregu ciekawostek florystycznych, w tym gatunków o wschodnim zasięgu np. kostrzewa poleska (*Festuca polesica*), lub ograniczonych do kilku znanych stanowisk w kraju np. turzycy loarskiej (*Carex ligerica*)”. Przedmiotem ochrony Obszaru Natura 2000 Ostoja Nadwarciańska, jest 19 siedlisk przyrodniczych, a także 15 gatunków zwierząt wraz z ich siedliskami.*

Obszar Natura 2000 PLB280010 „Zalew Wiślany” jest to obszar specjalnej ochrony ptaków, o całkowitej powierzchni 32224,12 ha. W granicach gminy obejmuje mały fragment w północno – wschodniej części gminy o powierzchni 29,58 ha co stanowi 0,13% powierzchni obszaru opracowania. W granicach gminy Nowy Dwór Gdański obszar ten obejmuje tereny dolinne na styku rzek Szarpawa i Nogat. Ustanowiony został Rozporządzeniem Ministra Środowiska z dnia 21 lipca 2004 r. w sprawie obszarów specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 (Dz. U. Nr 229, poz. 2313). Jak podano w Standardowym Formularzu Danych (cyt.): *„Obszar obejmuje polską część płytkiego zalewu przymorskiego (śr. głębokość 2,3 m, maksym 4,6 m), o wodzie słonawej, odciętego od Bałtyku Mierzeją Wiślaną. Zalew łączy się z Bałtykiem wąskim kanałem usytuowanym w rosyjskiej części zbiornika, przez który w czasie silnych sztormów następują wlewy wód morskich. Do polskiej części zalewu uchodzi szereg rzek, od strony zachodniej jest to parę ramion Wisły, z największym Nogatem, od wschodniej i południa rzeki Elbląg, Bauda i Pasłęka, płynące z obszarów wysoczyznowych. Zalew charakteryzuje się bardzo szybkimi zmianami poziomu wody, dochodzącymi w ciągu dnia do 1,5 m, następującymi pod wpływem wiatru. Przy brzegach zalewu ciągną się rozległe pasy szuwarów,*

osiągające szerokość setek metrów. Najważniejsze obszary lęgowe ptaków na zalewie znajdują się w Zatoce Elbląskiej i w rejonie ujścia Pasłęki. Obszary najważniejsze dla ptaków nielegowych to strefa przybrzeżna rozciągająca się od Przebrna do ujścia rzeczki Cieplicówki, Zatoka Elbląska oraz strefa przybrzeżna w okolicy ujścia Pasłęki". Obszar zawiera ostoję ptasią o randze europejskiej E14. Występuje tu co najmniej 27 gatunków ptaków z Załącznika I Dyrektywy Rady 79/409/EWG oraz 73 gatunków ptaków objętych art. 4 dyrektywy 2009/147/EWG i wymienionych w załączniku II do dyrektywy 92/43/EWG.

Obszary chronionego krajobrazu

Obszar chronionego krajobrazu Doliny Rzeki Nogat - OChK o powierzchni 12276,18 ha, wyznaczony został Uchwałą Nr VI/51/85 Wojewódzkiej Rady Narodowej w Elblągu z dnia 26 kwietnia 1985 r. w sprawie utworzenia parków krajobrazowych oraz obszaru krajobrazu chronionego na terenie województwa elbląskiego (Dz. Urz. z 1985 r. Nr 10, poz. 60), obowiązuje uchwała nr 84/VII/24 Sejmiku Województwa Pomorskiego z dnia 30 września 2024 r. w sprawie Obszaru Chronionego Krajobrazu Doliny Rzeki Nogat. W granicach gminy zajmuje powierzchnię 79.1 km², co stanowi nieco ponad 37% powierzchni gminy. Obejmuje on tereny chronione ze względu na wyjątkowy krajobraz dolin rzecznych delty Wisły, cechujące się wysokimi walorami przyrodniczymi i krajobrazowymi. Są one również cenne pod kątem turystyki i rekreacji oraz pełnią funkcję regionalnego korytarza ekologicznego, łączącego dwa korytarze ponadregionalne: Doliny Wisły i Nadzalewowy. Celem ochrony jest zachowanie w niezmienionym stanie ekosystemów brzegowych obszaru międzywała doliny rzeczki Nogatu oraz krajobrazu kulturowego Żuław Wiślanych, który odzwierciedla wielowiekową, wielokulturową historię mieszkańców tego regionu.

Obszar chronionego krajobrazu Rzek Szarpawy i Tugi - OChK o powierzchni 3191,89 ha, wyznaczony został mocy Rozporządzenia Wojewody Elbląskiego w 1983 r. (Dziennik Urzędowy Woj. Elbląskiego z 1985 r. Nr 10, poz. 60), obecnie obowiązuje uchwała nr 114/IX/19 Sejmiku Województwa Pomorskiego z dnia 27 maja 2019 r. w sprawie Obszaru Chronionego Krajobrazu Rzek Szarpawy i Tui. W granicach gminy zajmuje powierzchnię 6,31 km². Wysoką wartość tutejszego krajobrazu dolin rzecznych delty Wisły stanowią specyficzne walory przyrodnicze i fizjonomiczne równiny aluwialnej, które zarazem pełnią funkcję korytarza ekologicznego. Celem ochrony jest zachowanie w niezmienionym stanie ekosystemów brzegowych obszaru międzywała dolin rzecznych Szarpawy i Tui, wraz z unikalnym krajobrazem charakterystycznym dla Żuław Wiślanych, historycznymi obiektami techniki i kultury oraz walorami rekreacyjnymi. Szczegółowe zasady ochrony danych form ochrony przyrody, w tym pas zakazu budowania nowych obiektów budowlanych określone zostały w Uchwale Nr 84/VII/24 Sejmiku Województwa Pomorskiego z dnia 30 września 2024 r. w sprawie Obszaru Chronionego Krajobrazu Doliny Rzeki Nogat oraz w Uchwale nr 114/IX/19 Sejmiku Województwa Pomorskiego z dnia 27 maja 2019 r. w sprawie Obszaru Chronionego Krajobrazu Rzek Szarpawy i Tui.

Pomniki przyrody

Pomniki przyrody w gminie Nowy Dwór Gdański obejmują jedną grupę drzew oraz 12 pojedynczych drzew. Wszystkie wyszczególniono w poniższej tabeli nr 2 oraz zilustrowano na rysunku nr 3.

Tab. 2 Pomniki przyrody w gminie Nowy Dwór Gdański

L.p.	Nazwa	Gatunek	Opis pomnika	Położenie	Nr decyzji
1	Dwie damy	Topola biała Populus alba	Grupa drzew	Dz. nr 289/4 Marynowy przy DK 55 km 6+700 strona lewa Marynowy, 200m od wsi przy szosie Marynowy-Nowy Staw, 200 m od	Orzeczenie nr 42 Prezydium WRN w Gdańsku o uznaniu za pomnik przyrody (Dz. Urz. RNG Nr 1 z dnia 31.01.1955) Uchwała nr 237/XXIX/2020 Rady Miejskiej w Nowym Dworze Gdańskim z dnia 26 listopada 2020 r. w sprawie pomników przyrody (Dz. Urz. z 2020 r. poz. 5350)
2	Mędrzec	Drzewo Platan klonolistny - Platanus xacerifolia (Platanus xhispanica)	Wysokość [m]:27 Pierśnica [cm]:204 Obwód [cm]:641	Dz. nr 77/3 obr. Jazowa nr 24	Orzeczenie nr 158/66 Prezydium WRN w Gdańsku Wydz.RiL o uznaniu za pomnik przyrody Uchwała nr 237/XXIX/2020 Rady Miejskiej w Nowym Dworze Gdańskim z dnia 26 listopada 2020 r. w sprawie pomników przyrody (Dz. Urz. z 2020 r. poz. 5350)
3	Mieszczanin	Kasztanowiec zwyczajny (Kasztanowiec biały) - Aesculus hippocastanum	Wysokość [m]:21 Pierśnica [cm]:114 Obwód [cm]:358	Dz. nr 1/2, na chodniku przy ul. Warszawskiej 27 Nowy Dwór Gdański, ul. Warszawska 27 (skrzyżowanie ul. 1 maja z ul. Dąbrowskiego)	Zarządzenie nr 21/88 Wojewody Elbląskiego z dnia 2 września 1988 r. w sprawie uznania niektórych tworów za pomniki przyrody (Dz. Urz. Woj. Elbląskiego Nr 24 poz. 711 z dn. 14.11.1988) Uchwała nr 237/XXIX/2020 Rady Miejskiej w Nowym

					Dworze Gdańskim z dnia 26 listopada 2020 r. w sprawie pomników przyrody (Dz. Urz. z 2020 r. poz. 5350)
4	Pielgrzym	Dąb szypułkowy (Quercus robur)	Wysokość [m]:20 Pierśnica [cm]:137 Obwód [cm]:430	Dz. nr 498, przy ścieżce rowerowej, ul. Drzymały 2, 40 m od kościoła p.w. Przemienienia Pańskiego	Zarządzenie nr 21/88 Wojewody Elbląskiego z dnia 2 września 1988 r. w sprawie uznania niektórych tworów za pomniki przyrody (Dz. Urz. Woj. Elbląskiego Nr 24 poz. 711 z dn. 14.11.1988) Uchwała nr 237/XXIX/2020 Rady Miejskiej w Nowym Dworze Gdańskim z dnia 26 listopada 2020 r. w sprawie pomników przyrody (Dz. Urz. z 2020 r. poz. 5350)
5	Ogrodnik	Dąb szypułkowy (Quercus robur)	Wysokość [m]:16 Pierśnica [cm]:133 Obwód [cm]:418	Dz. nr 919 przy ul. Konopnickiej 19	Zarządzenie nr 21/88 Wojewody Elbląskiego z dnia 2 września 1988 r. w sprawie uznania niektórych tworów za pomniki przyrody (Dz. Urz. Woj. Elbląskiego Nr 24 poz. 711 z dn. 14.11.1988) Uchwała nr 237/XXIX/2020 Rady Miejskiej w Nowym Dworze Gdańskim z dnia 26 listopada 2020 r. w sprawie pomników przyrody (Dz. Urz. z 2020 r. poz. 5350)
6	Strażnik wałowy	Dąb szypułkowy (Quercus robur)	Wysokość [m]:18 Pierśnica [cm]:133 Obwód [cm]:418	Dz. nr 141 obr. Żelichowo, na skarpie rzeki Tui, vis a vis nieruchomości nr 9	Zarządzenie nr 21/88 Wojewody Elbląskiego z dnia 2 września 1988 r. w sprawie uznania niektórych tworów za pomniki przyrody (Dz. Urz.

					Woj. Elbląskiego Nr 24 poz. 711 z dn. 14.11.1988) Uchwała nr 237/XXIX/2020 Rady Miejskiej w Nowym Dworze Gdańskim z dnia 26 listopada 2020 r. w sprawie pomników przyrody (Dz. Urz. z 2020 r. poz. 5350)
7	Mennonita	Dąb szypułkowy (Quercus robur)	Wysokość [m]:23 Pierśnica [cm]:172 Obwód [cm]:540	Dz. nr 113, Różewo na terenie cmentarza mennonickiego	Zarządzenie nr 21/88 Wojewody Elbląskiego z dnia 2 września 1988 r. w sprawie uznania niektórych tworów za pomniki przyrody (Dz. Urz. Woj. Elbląskiego Nr 24 poz. 711 z dn. 14.11.1988) Uchwała nr 237/XXIX/2020 Rady Miejskiej w Nowym Dworze Gdańskim z dnia 26 listopada 2020 r. w sprawie pomników przyrody (Dz. Urz. z 2020 r. poz. 5350)
8	Kolejarz	Dąb szypułkowy (Quercus robur)	Wysokość [m]:24 Pierśnica [cm]:153 Obwód [cm]:481	Dz. nr 11/4, ul. Warszawska strona prawa 300 m za Zespołem Szkół nr 2	Rozporządzenie Wojewody Elbląskiego nr 10/92 w sprawie uznania niektórych tworów przyrody za pomniki przyrody z dnia 21 grudnia 1992 r. Uchwała nr 237/XXIX/2020 Rady Miejskiej w Nowym Dworze Gdańskim z dnia 26 listopada 2020 r. w sprawie pomników przyrody (Dz. Urz. z 2020 r. poz. 5350)
9	Siłacz	Dąb szypułkowy	Wysokość [m]:27 Pierśnica	Dz. nr 13/3, ul. Warszawska 20	Rozporządzenie nr 8/96 Wojewody Elbląskiego z dnia 31 grudnia 1996 r. w sprawie wprowadzenia

		(Quercus robur)	[cm]:131 Obwód [cm]:412	(Miejskie Obiekty Sportowe)	form ochrony przyrody (Dz. Urz. WE Nr 1 poz.1 z dn. 15.02.1996) Uchwała nr 237/XXIX/2020 Rady Miejskiej w Nowym Dworze Gdańskim z dnia 26 listopada 2020 r. w sprawie pomników przyrody (Dz. Urz. z 2020 r. poz. 5350)
10	Podróżnik	Dąb szypułkowy (Quercus robur)	Wysokość [m]:26 Pierśnica [cm]:132 Obwód [cm]:415	Dz. nr 276 Orliniec, przy drodze powiatowej Marzęcino-Orliniec-Solnica, na łuku drogi za mostkiem, strona prawa	Rozporządzenie nr 8/96 Wojewody Elbląskiego z dnia 31 grudnia 1996 r. w sprawie wprowadzenia form ochrony przyrody (Dz. Urz. WE Nr 1 poz.1 z dn. 15.02.1996) Uchwała nr 237/XXIX/2020 Rady Miejskiej w Nowym Dworze Gdańskim z dnia 26 listopada 2020 r. w sprawie pomników przyrody (Dz. Urz. z 2020 r. poz. 5350)
11	Pustelnik	Wiąz szypułkowy - Ulmus laevis (Ulmus pedunculat a, Ulmus effusa)	Wysokość [m]:24 Pierśnica [cm]:116 Obwód [cm]:364	Dz. nr 300 Orliniec, przy drodze śródpolnej na dawnym spalisku	Rozporządzenie nr 8/96 Wojewody Elbląskiego z dnia 31 grudnia 1996 r. w sprawie wprowadzenia form ochrony przyrody (Dz. Urz. WE Nr 1 poz.1 z dn. 15.02.1996) Uchwała nr 237/XXIX/2020 Rady Miejskiej w Nowym Dworze Gdańskim z dnia 26 listopada 2020 r. w sprawie pomników przyrody (Dz. Urz. z 2020 r. poz. 5350)
12	Biała Dama	Wierzba biała - Salix alba	Wysokość [m]:23 Pierśnica	Drzewo położone nad brzegiem rzeki Tui około 240 cm od linii	Uchwała nr 96/X/2015 Rady Miejskiej w Nowym Dworze Gdańskim z dnia 22 października 2015 r.

			[cm]:181 Obwód [cm]:569	brzegu, na tyłach ulicy Mikołaja Kopernika, na wysokości nieruchomości nr 5.	w sprawie: ustanowienia pomnika przyrody (Dz. Urz. z 2015 r. poz. 3349)
13	Kasztelan	Dąb szypułkowy (Quercus robur)	Wysokość [m]:25 Pierśnica [cm]:156 Obwód [cm]:490	Dz. 248 obr. Orłowo, przy drodze powiatowej na wysokości nieruchomości Żuławska 27	Uchwała nr 237/XXIX/2020 Rady Miejskiej w Nowym Dworze Gdańskim z dnia 26 listopada 2020 r. w sprawie pomników przyrody (Dz. Urz. z 2020 r. poz. 5350)

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych ze strony: <https://crfop.gdos.gov.pl/CRFOP/>

W północnej części gminy, na wschód od rzeki Panieńska Łacha występują również lasy ochronne. Są to lasy gospodarcze, których usługi ekosystemowe lub specjalne funkcje są szczególnie chronione z mocy ustawy z dnia 28 września 1991 r. o lasach i ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych. W lasach ochronnych prowadzi się gospodarkę leśną w sposób zapewniający ciągłe spełnianie przez niego celów, dla których został wydzielony. Uznanie lub pozbawienie ochronności następuje w drodze decyzji administracyjnej. W gminie Nowy Dwór Gdański lasy ochronne należą do Nadleśnictwa Elbląg i zajmują powierzchnię około 99 ha, są to lasy ochronne o kategorii ochronności: glebochronne i wodochronne.

Zidentyfikowane formy ochrony przyrody w granicach gminy Nowy Dwór Gdański znalazły się w dużej części w granicach stref otwartych (m.in. 13-14SO, 16SO, 19SO, 26SO, 71SO, 74-76SO). W celu zapewnienia ciągłości procesów przyrodniczych oraz utrzymania tutejszych ekosystemów, oba obszary Natura 2000 ujęte zostały w planie ogólnym głównie w strefie otwartej 82SO. Częściowo znalazły się one również w strefie infrastrukturalnej 4SI, odpowiadającej aktualnemu zagospodarowaniu terenu. Ustalenia planu ogólnego nie powinny wpłynąć w sposób istotny na zubożenie siedlisk i populacji gatunków obszarów Natura 2000, znajdujących się w granicach administracyjnych gminy. Wyznaczona w ich granicach strefa otwarta (poza istniejącą zabudową) pozwoli na zachowanie obecnego zagospodarowania w postaci m.in. gruntów leśnych, terenów wodnych i zieleni naturalnej. Ochrona bioróżnorodności obszarów chronionego krajobrazu zapewniona została poprzez objęcie ich w możliwie najszerszym zakresie strefami otwartymi (SO) oraz strefami zieleni i rekreacji (SN), gdzie zagospodarowanie podlega ograniczeniom. Na terenach OChK wyznaczone zostały dodatkowo strefy umożliwiające zabudowę: strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną (SW), strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną (SJ), strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową (SZ), strefa usługowa (SU), strefa gospodarcza (SP), strefa infrastrukturalna (SI). Odnoszą się one głównie do istniejących inwestycji oraz do terenów przeznaczonych do zabudowy w obowiązujących MPZP. Pomniki przyrody w planie ogólnym gminy Nowy Dwór Gdański znalazły się m.in. w następujących strefach planistycznych: 8SK, 17SK, 28SK, 74SO, 84SO, 75SU, 99SW. Wyznaczone strefy obejmujące daną formę ochrony przyrody

odzwierciedlają rzeczywiste zagospodarowanie terenu, począwszy od terenów intensywnie zagospodarowanych w granicach miasta Nowy Dwór Gdański po obszary ekstensywnie użytkowane znajdujące się w wiejskiej części gminy na terenach otwartych. W celu zapewnienia ochrony tutejszych lasów, w planie ogólnym tereny gruntów leśnych objęto głównie strefami otwartymi (m.in. 8-10SO, 16SO, 17SO, 20SO, 21SO, 27SO) oraz jedną strefą produkcji rolniczej 102SR dla której ustalony został profil dodatkowy teren lasu. Ustalenia te umożliwią zachowanie jego naturalnego charakteru w tym ochronę przed ograniczeniem przestrzeni bytowej zwierząt oraz zachowanie powierzchni biologicznie czynnej na dotychczasowym poziomie.

5.2 Obszary szczególnego zagrożenia powodzią, wały przeciwpowodziowe oraz pasy o szerokości 50 m od stopy wału

Według art. 16 ust. 43 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo Wodne, powodzią nazywamy *czasowe pokrycie przez wodę terenu, który w normalnych warunkach nie jest pokryty wodą, w szczególności wywołane przez wezbranie wody w ciekach naturalnych, zbiornikach wodnych, kanałach oraz od strony morza*. Obszary szczególnego zagrożenia powodzią dzielimy na:

- obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1% - powódź na tych obszarach występuje raz na 100 lat,
- obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi 10% - powódź na tych obszarach występuje raz na 10 lat,
- obszary między linią brzegu a wałem przeciwpowodziowym lub naturalnym wysokim brzegiem, w który wbudowano wał przeciwpowodziowy, a także wyspy i przymuliska stanowiące działki ewidencyjne.

Na obszarach bezpośredniego zagrożenia powodzią zabrania się wykonywania robót oraz czynności, które mogą utrudnić ochronę przed powodzią, w szczególności: wykonywania urządzeń wodnych, sadzenia drzew lub krzewów, z wyjątkiem plantacji na potrzeby regulacji wód oraz roślinności stanowiącej element zabudowy biologicznej dolin rzecznych lub służącej do wzmacniania brzegów, zmiany ukształtowania terenu, składowania materiałów. Na podstawie danych zawartych w Informatycznym Systemie Ochrony Kraju⁵ zidentyfikowano, że w gmina Nowy Dwór Gdański częściowo położona jest:

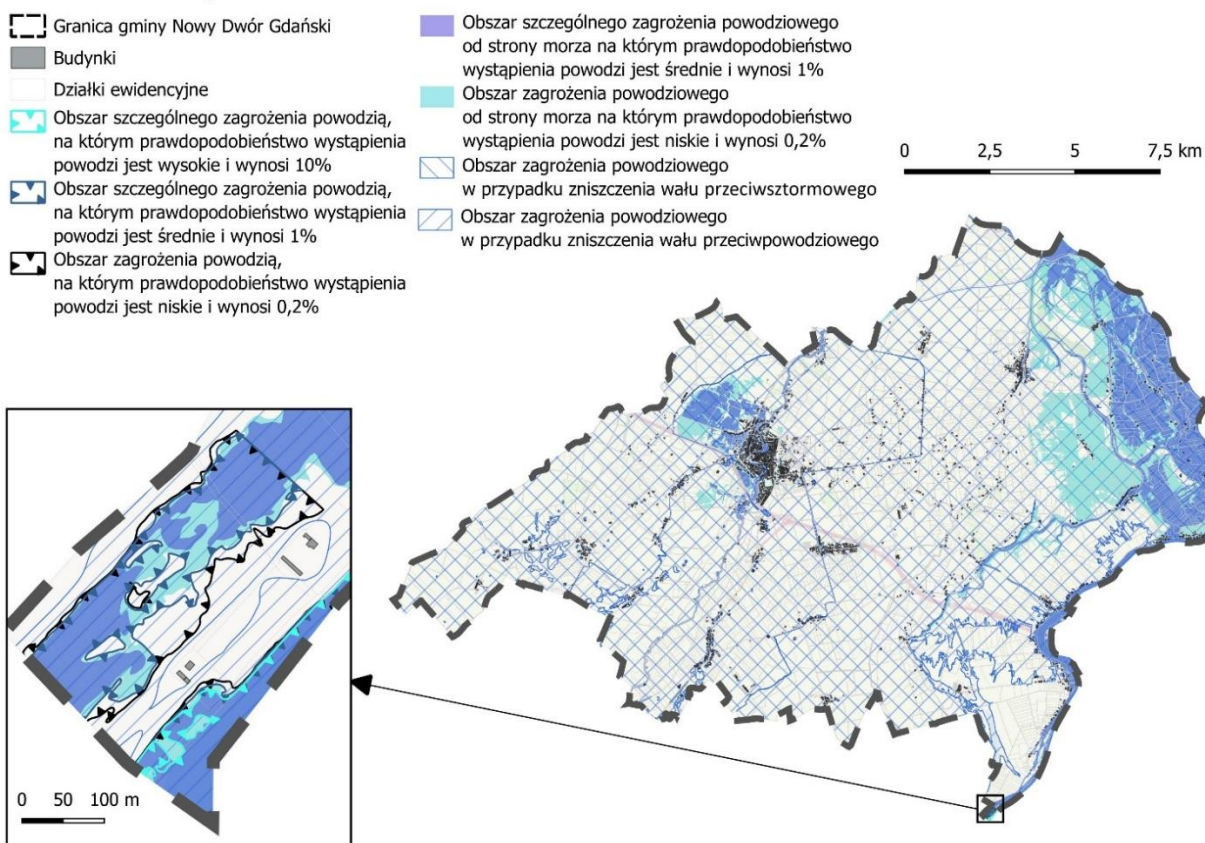
- na obszarze zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi 0,2%,
- na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1%,
- na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi 10%,
- na obszarze zagrożenia powodziowego w przypadku zniszczenia wału przeciwpowodziowego,
- na obszarze zagrożenia powodziowego w przypadku zniszczenia wału przeciwsztormowego,

⁵ Opracowane na podstawie danych ze strony: <https://isok.gov.pl/hydroportal.html> [dostęp: 02.10.2026 r.]

- na obszarze zagrożenia powodziowego od strony morza, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi 0,2%,
- na obszarze szczególnego zagrożenia powodziowego od strony morza, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1%.

Obszary zagrożenia powodziowego od strony rzeki występują na bardzo małym fragmencie w południowym rejonie gminy w okolicy miejscowości Wierciny. Łączna powierzchnia obszarów zagrożenia powodziowego rzeczno-od strony morza 1% i 10% w granicach gminy wynosi ok. 4,97 ha, natomiast powierzchnia obszarów zagrożenia powodziowego rzeczno-od strony morza 0,2% wynosi ok. 6,26 ha. Dużo większy areal zajmują obszary zagrożenia powodziowego w przypadku zniszczenia wału przeciwpowodziowego (205.2 km² – 96,3% gminy) i przeciwsztormowego (191.7 km² – 90% powierzchni gminy). Nie obejmują one swoim zasięgiem jedynie terenów zlokalizowanych w południowej części gminy, wzdłuż rzeki Nogat. Na analizowanym obszarze zidentyfikowano również tereny zagrożenia powodziowego od strony morza 0,2% oraz szczególnego zagrożenia powodziowego od strony morza 1%. Zajmują one odpowiednio 35.48 km² i 20.41 km², obejmują głównie tereny doliny rzeki Nogat w północno-wschodniej części gminy oraz północno-zachodnie rejony w miejscowości Nowy Dwór Gdański.

Oznaczenia na rysunku:



Rysunek 4 Obszary zagrożenia powodziowego w gminie Nowy Dwór Gdański

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych z ISOK

Tereny szczególnego zagrożenia powodzią od strony rzeki Nogat w planie ogólnym znalazły się częściowo w strefie otwartej 77SO obejmującej tereny dolinne rzeki oraz częściowo w strefie wielofunkcyjnej z zabudową zagrodową (365SZ), w której znajduje się istniejąca zabudowa. W przypadku stref planistycznych umożliwiających rozwój zabudowy, które znalazły się w zasięgu

obszaru szczególnego zagrożenia powodziowego od strony morza, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1% wprowadzono w parametrach zabudowy wskaźniki obejmujące istniejącą zabudowę i zagospodarowanie. Szczegółowe zasady przyszłego zainwestowania oraz ograniczeń w zagospodarowaniu danych terenów określone zostaną w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, zgodnie z przepisami odrębnymi.

5.3 Obszary gruntów zmeliorowanych

Zgodnie z zapisami ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. – Prawo wodne obszary gruntów zmeliorowanych to grunty, na które korzystny wpływ mają urządzenia melioracji wodnych. W myśl art. 197 ust. 1 ww. ustawy urządzeniami melioracji wodnych są: rowy wraz z budowlami związanymi z nimi funkcjonalnie, drenowania, rurociągi, stacje pomp służące wyłącznie do celów rolniczych, ziemne stawy rybne, groble na obszarach nawadnianych, systemy nawodnień grawitacyjnych oraz systemy nawodnień ciśnieniowych.

Na obszarze gminy Nowy Dwór Gdański zidentyfikowano obszary gruntów zmeliorowanych. Ich łączna powierzchnia wynosi 182 km², z czego 132,52 km² stanowią grunty orne, natomiast 49,55 km² to użytki zielone. Wśród gruntów ornych 18,53 km² objęte są systemem nawadniania, a 1,17 km² to grunty zdrenowane. Około 17,21 km² zajmują tereny nawadniane na użytkach zielonych, natomiast 3,36 km² zostało zdrenowanych. Całkowita długość rowów melioracyjnych na obszarze gminy wynosi 2 062,8 km, natomiast długość rurociągów (z wyłączeniem deszczownianych) to około 0,3 km. W gminie nie występują obiekty nawodnień ciśnieniowych⁶.

Z uwagi na znaczący udział w powierzchni gminy obszarów gruntów zmeliorowanych, swoim zasięgiem objęły one każdą z rodzajów stref planistycznych ustalonych w projekcie planu ogólnego gminy Nowy Dwór Gdański. Realizacja przyszłej zabudowy w granicach gruntów zmeliorowanych na terenach wiejskich wynika z zapisów obowiązujących MPZP dotyczących przeznaczenia gruntów na funkcje inne niż rolnicze.

5.4 Tereny zagrożone ruchami masowymi ziemi oraz tereny, na których występują te ruchy

W myśl przepisów ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska przez ruchy masowe rozumie się *powstające naturalnie lub na skutek działalności człowieka osuwanie, spętywanie lub obrywanie powierzchniowych warstw skał, zwietrzliny i gleby*. Państwowy Instytut Geologiczny – Państwowy Instytut Badawczy, na zlecenie Ministra Środowiska, realizuje projekt System Osłony Przeciwośuwiskowej (SOPO), w ramach którego prowadzona jest inwentaryzacja osuwisk w Polsce, w postaci „Map osuwisk i terenów zagrożonych ruchami masowymi w skali 1: 10 000”. Zgromadzone w ramach tych prac dane znajdują się w bazie danych SOPO, ale są także przekazywane do właściwych starostw, gdzie mogą stanowić podstawę utworzenia rejestru terenów zagrożonych ruchami masowymi ziemi oraz terenów, na których występują te ruchy.

⁶ Odpowiedź na pismo dotyczące udostępnienia danych z ewidencji urządzeń melioracji wodnych oraz zmeliorowanych gruntów i informacji o strefach ochronnych ujęć wód na terenie gminy Nowy Dwór Gdański z dnia 28 października 2025 r. (nr sygn. GE.ZZI.0143.45.2025.KW)

Według danych zawartych w Systemie Osłony Przeciwsuwiskowej oraz informacji przekazanych przez Starostwo Powiatowe w Nowym Dworze Gdańskim w granicach obszaru opracowania nie stwierdzono występowania terenów zagrożonych ruchami masowymi oraz terenów, na których występują te ruchy⁷.

5.5 Strefy ochronne ujęć wody

Strefy ochronne ujęć wód stanowią obszar ustanowiony na podstawie art. 135 ust. 1 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne na którym obowiązują nakazy, zakazy i ograniczenia w zakresie użytkowania gruntów oraz korzystania z wód. Zgodnie z informacjami przekazanymi w pismach od Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie - Zarząd Zlewni w Elblągu oraz od Starostwa Powiatowego w Nowym Dworze Gdańskim, w granicach gminy Nowy Dwór Gdański nie ustanowiono dotychczas stref ochronnych ujęć wód podziemnych⁸.

5.6 Obszary ochronne zbiorników wód śródlądowych

Obszary ochronne zbiorników wód śródlądowych ustanawia się w celu ochrony zasobów tych wód przed degradacją. Zgodnie z danymi Państwowego Instytutu Geologicznego, na terenie gminy Nowy Dwór Gdański nie występuje Główny Zbiornik Wód Podziemnych⁹.

5.7 Tereny górnicze i obszary górnicze wraz z filarami ochronnymi

Na podstawie informacji zamieszczonych w systemie System Gospodarki i Ochrony Bogactw Mineralnych Polski (MIDAS) obecnie w granicach gminy nie funkcjonują żadne obszary i tereny górnicze. Ostatni działający na obszarze opracowania obszar i teren górniczy znajdował się w miejscowości Kmiecín i został zniesiony 17 marca 2022 r.¹⁰.

5.8 Udokumentowane złoża kopalin

Zgodnie z danymi zawartymi w Systemie Gospodarki i Ochrony Bogactw Mineralnych Polski (MIDAS) na dzień 5 listopada 2025 r. w granicach gminy Nowy Dwór Gdański zidentyfikowano pięć złóż kopalin. Spośród nich tylko dwa złoża, znajdujące się kolejno w miejscowości Kmiecín i Myszewko, zostały rozpoznane szczegółowo. Pełna charakterystyka wszystkich złóż obszaru opracowania przedstawiona została w poniższej tabeli.

⁷ Odpowiedź na pismo w sprawie udzielenia informacji na potrzeby sporządzenia planu ogólnego gminy Nowy Dwór Gdański z dnia 27.10.2025 r. (nr syg. ROŚ.6580.19.2025)

⁸ Odpowiedź na pismo w sprawie udzielenia informacji na potrzeby sporządzenia planu ogólnego gminy Nowy Dwór Gdański z dnia 28.10.2025 r. (nr syg. GE.ZZI.0143.45.2025.KW)

⁹ Opracowane na podstawie danych uzyskanych z Centralnej Bazy Danych Geologicznych (<https://dm.pgi.gov.pl>) [dostęp: 02.10.2026 r.]

¹⁰ Opracowane na podstawie danych uzyskanych z Centralnej Bazy Danych Geologicznych (<https://dm.pgi.gov.pl>) [dostęp: 02.10.2026 r.]

Tab. 3 Złoże kopalin w granicach gminy Nowy Dwór Gdański

L.p	Nazwa złoże	Kopalin a główna	Stan zag. kopaliny głównej	Opis położenia	Lata wydobywania kopaliny głównej	Nr CBDG	Wydawca ostatniej decyzji	Numer/znak ostatniej decyzji
1	Jazowa	Piaski i żwiry	[P] złoże rozpoznane wstępnie	Jazowa dz. 46/13, Janowo dz. 102	-	10961 92	Marszałek województwa pomorskiego	DROŚ-G.7427.49.2016
2	Kmiecin	Piaski i żwiry	[R] złoże rozpoznane szczegółowo	dz. nr 115/46, 115/48	-	10514 52	Marszałek województwa pomorskiego	DROŚ-G.7427.11.2016
3	Myszewko	Piaski i żwiry	[Z] eksploatacja złoże zaniechana	Myszewo części dz. nr 60/2, 61/5, 65	2016 - 2017	11552 30	Marszałek województwa pomorskiego	DROŚ-G.7427.33.2017
4	Myszewko I	Piaski i żwiry	[R] złoże rozpoznane szczegółowo	Myszewko część dz. nr 56	-	10547 14	Marszałek województwa pomorskiego	DROŚ-G.7427.23.2016
5	Rychnowo Żuławskie	Piaski i żwiry	[Z] eksploatacja złoże zaniechana	Rychnowo Żuławskie dz. nr 69	2017	11806 10	Marszałek województwa pomorskiego	DROŚ-G.7427.3.2018

Źródło: <https://midas-app.pgi.gov.pl> [dostęp 02.10.2026 r.]

W planie ogólnym większość złóż zabezpieczono przed trwałą zabudową, wyznaczając w ich granicach strefy górnicze (1-4SG). Takie rozwiązanie umożliwia ewentualną eksploatację ich w przyszłości. Jedynie w granicach złoże Rychnowo-Żuławskie (Nr CBDG: 1180610) ustalono strefę zieleni i rekreacji 48SN z uwagi na zaniechanie w jego granicach procesów wydobywczych oraz przeprowadzone procesy rekultywacji¹¹, wykluczające jego dalsze zagospodarowanie pod kątem działalności górniczej.

5.9 Kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla i podziemne bezzbiornikowe magazyny substancji

W oparciu o informacje zawarte na stronie Państwowego Instytutu Geologicznego ustalono, że obszar gminy Nowy Dwór Gdański nie dotyczą żadne decyzje koncesyjne wydane na podziemne składowanie dwutlenku węgla oraz na podziemne bezzbiornikowe magazynowanie substancji¹².

¹¹ Decyzja Starosty Nowodworskiego z dnia 11 maja 2018 r. (nr sygn.: GK.6122.1.2017.ZM)

¹² Opracowano na podstawie danych ze strony: <https://www.pgi.gov.pl/aktualnosci/display/14737-podziemne-bezzbiornikowe-magazynowanie-i-skladowanie-okiem-geologa-inzynierskiego-praktyczny-poradnik-panstwowej-sluzby-geologicznej.html> [dostęp: 02.10.2026 r.]

5.10 Obszary uzdrowisk oraz obszary ochrony uzdrowiskowej

Na podstawie informacji zawartych w Rejestrze uzdrowisk i obszarów ochrony uzdrowiskowej wraz z kierunkami leczniczymi ustalono, że na obszarze gminy nie wyznaczono obszarów uzdrowisk oraz obszarów ochrony uzdrowiskowej¹³.

5.11 Zabytki objęte formami ochrony, o których mowa w ustawie z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami lub ujęte w wojewódzkiej lub gminnej ewidencji zabytków oraz dobra kultury współczesnej¹⁴

Dziedzictwo kulturowe gminy Nowy Dwór Gdański stanowi fundament lokalnej tożsamości i jest zarazem ważnym czynnikiem wpływającym na społeczny i gospodarczy rozwój tego obszaru. Jest ono nierozdzielnie związane z krajobrazem Żuław Wiślanych, którego charakter od stuleci kształtują zarówno warunki przyrodnicze, jak i aktywność kolejnych pokoleń mieszkańców. Ochrona zabytków, realizowana zgodnie z ustawą o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, a także poprzez prowadzenie rejestru zabytków, wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków oraz odpowiednie zapisy w dokumentach planistycznych gminy, pozwalają zachować unikatowe cechy tego regionu. Różnorodne formy osadnictwa, rozbudowane systemy melioracyjne oraz bogata architektura sakralna i świecka sprawiają, że gmina wyróżnia się jednymi z najcenniejszych zasobów kultury materialnej na Żuławach.

Na krajobraz kulturowy gminy składają się przede wszystkim dobrze zachowane układy ruralistyczne – wsie średniowieczne i nowożytny, których struktury przestrzenne nadal pozostają czytelne. Pod ochroną znajdują się między innymi owalnice oraz wsie ulicowo-placowe, takie jak Lubieszewo, Marynowy, Rychnowo czy Tuja, gdzie historyczne dominanty w postaci kościołów i dawnych zagrod stanowią świadectwo tradycyjnych systemów gospodarowania i osadnictwa. W miejscowościach takich jak Marzęcino, Stobna, Myszewko, Gozdawa, Kępki czy Żelichowo przetrwał charakterystyczny żuławski model zabudowy na terpach, a rozłóg pól uzupełniony siecią kanałów i rowów melioracyjnych tworzy typowy dla polderów pejzaż, będący dowodem długotrwałej walki mieszkańców z wodą.

Na terenie gminy zachowało się również wiele budynków przedstawiających tradycyjną architekturę tego regionu. Szczególne znaczenie mają kościoły – zarówno gotyckie, ceglane, jak i późniejsze, o konstrukcji szkieletowej, charakterystyczne dla XVIII i XIX wieku. Ich wyraziste sylwetki stanowią dominujące elementy przestrzeni, pełniąc nie tylko funkcję sakralną, lecz także kulturową. Do najważniejszych należą kościoły w Lubieszewie, Orłowie, Marynowach, Tui, Żelichowie czy Kmiecinie, których wartość podkreślają otaczające je historyczne cmentarze i zieleń.

W ewidencjach zabytków ujęto również dawne zagrody i zabudowę towarzyszącą, która świadczy o wysokim poziomie kultury agrarnej oraz umiejętności przystosowywania się do

¹³Opracowano na podstawie danych ze strony: <https://www.gov.pl/web/zdrowie/rejestr-uzdrowisk-i-obszarow-ochrony-uzdrowiskowej-wraz-z-kierunkami-leczniczymi> [dostęp: 02.10.2026 r.]

¹⁴Opracowano na podstawie danych Narodowego Instytutu Dziedzictwa oraz Gminnej Ewidencji Zabytków Nowego Dworu Gdańskiego

wymagających warunków hydrologicznych Żuław. Szczególne miejsce zajmują tu domy żuławskie, w tym m.in. domy podcieniowe – jedne z najbardziej rozpoznawalnych symboli regionu. Ich konstrukcja, bogate detale snycerskie i charakterystyczne podcienia tworzą wyjątkowy przykład lokalnego rzemiosła.

Istotną część dziedzictwa stanowią także cmentarze – katolickie, ewangelickie i menonickie. Są one świadectwem wielokulturowej historii Żuław i nieodłącznym elementem lokalnego krajobrazu. Zachowane nagrobki, menonickie stele oraz układy alejowe podkreślają historyczną wartość tych miejsc i wymagają troskliwej opieki. Pod ochroną znajdują się również dawne założenia folwarczne, dworskie i parkowe, dokumentujące przemiany społeczno-gospodarcze regionu od XVIII do XIX wieku. Ich relikty, zachowane m.in. w Orłowie, Cyganku, Kmiecinie czy Rakowiskach, odzwierciedlają dawne struktury własności ziemskiej i rozwój rolnictwa na Żuławach.

W ewidencjach ujęto również wyjątkowe obiekty inżynierii wodnej i lądowej: przepompownie, śluzy, mosty zwodzone, a także groble, odcinki brukowanych dróg i fragmenty dawnych linii kolejowych. Tworzą one spójny system, którego początki sięgają działalności menonitów, i który pozostaje kluczowym elementem tożsamości Żuław oraz świadectwem kunsztu dawnych inżynierów.

Analizę obiektów położonych na terenie gminy Nowy Dwór Gdański znajdujących się w rejestrze zabytków oraz wojewódzkiej jak i gminnej ewidencji zabytków przedstawiono w poniższej tabeli nr 4 opracowanej na podstawie Wojewódzkiej Ewidencji Zabytków aktualnej na dzień 22.04.2022 r. (udostępnionej przez Pomorskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków na stronie Wojewódzkiego Urzędu Ochrony Zabytków w Gdańsku).

Tab. 4 Obiekty znajdujące się w rejestrze zabytków oraz wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków na terenie gminy Nowy Dwór Gdański

LP	POWIAT	GMINA	MIEJSCOWOŚĆ	ULICA	NR	OBIEKT	REJESTR ZABYTEKÓW	NR REJ. WOJ. POMORSKIEGO	WEZ	GEZ	UWAGI
1	nowodworski	Nowy Dwór Gdański	Cyganek			droga bruk			+	+	
2	nowodworski	Nowy Dwór Gdański	Cyganek -Żelichowo (d.Cyganek -Tujce)			kościół p.w. Św. Mikołaja (grecko-katolicki)	+	236	+	+	
3	nowodworski	Nowy Dwór Gdański	Cyganek -Żelichowo (d.Cyganek -Tujce)			cmentarz katolicki przy kościele ob.lapidarium			+	+	
4	nowodworski	Nowy Dwór Gdański	Cyganek -Żelichowo (d.Cyganek -Tujce)			cmentarz menonicki ob.lapidarium położone na płn. – zach. od kościoła			+	+	
5	nowodworski	Nowy Dwór Gdański	Cyganek -Żelichowo (d.Cyganek -Tujce)			cmentarz menonicki położony na zach. brzegu rzeki Tui			+	+	
6	nowodworski	Nowy Dwór Gdański	Cyganek -Żelichowo (d.Cyganek -Tujce)			plebania (płn. zach. str. kościoła)			+	+	
7	nowodworski	Nowy Dwór Gdański	Cyganek -Żelichowo (d. Cyganek -Tujce)			tory kolejki wąskotorowej			+	+	W karcie GEZ brak wskazania odcinka torów którego dotyczy wpis
8	nowodworski	Nowy Dwór Gdański	Gozdawa		21	budynek mieszkalny - dom żuławski (dz. nr 60/7, obr. Gozdawa)			+	+	
9	nowodworski	Nowy Dwór Gdański	Jazowa		3	dom			+	+	
10	nowodworski	Nowy Dwór Gdański	Jazowa		5	dom			+	+	
11	nowodworski	Nowy Dwór Gdański	Jazowa		6	dom i budynek gospodarczy	+	1907	+	+	
12	nowodworski	Nowy Dwór Gdański	Jazowa		8	dom mieszkalny i budynek gosp.			+	+	

13	nowodworski	Nowy Dwór Gdański	Jazowa		9	dom i 2 budynki gospodarcze			+	+	
14	nowodworski	Nowy Dwór Gdański	Jazowa		13	dom			+	+	
15	nowodworski	Nowy Dwór Gdański	Jazowa		17	dom			+	+	
16	nowodworski	Nowy Dwór Gdański	Jazowa		18	dom mieszkalno-gospodarczy			+	+	
17	nowodworski	Nowy Dwór Gdański	Jazowa		20	dom			+	+	
18	nowodworski	Nowy Dwór Gdański	Jazowa		20	budynek gospodarczy			+	+	Budynek nie istnieje
19	nowodworski	Nowy Dwór Gdański	Jazowa		21	dom			+	+	
20	nowodworski	Nowy Dwór Gdański	Jazowa		22	dom i budynek gospodarczy			+	+	W opisie WEŻ/GEZ powinien być tylko bud mieszkalny (bud. gospodarczy przypisany jest 2 razy
21	nowodworski	Nowy Dwór Gdański	Jazowa		22	budynek gosp.-spichlerz			+	+	
22	nowodworski	Nowy Dwór Gdański	Jazowa		23	spichlerz			+	+	Błędny adres obiektu – poprawny adres Jazowa 24
23	nowodworski	Nowy Dwór Gdański	Jazowa		29	dom			+	+	
24	nowodworski	Nowy Dwór Gdański	Jazowa		30	dom (d. szkoła)			+	+	
25	nowodworski	Nowy Dwór Gdański	Jazowa			budynek -d. poczta			+	+	Po analizie GEZ Poprawny adres Jazowa 28
26	nowodworski	Nowy Dwór Gdański	Jazowa		50	dom			+	+	

27	nowodworski	Nowy Dwór Gdański	Jazowa		50	spichlerz			+	+	
28	nowodworski	Nowy Dwór Gdański	Jazowa		51	dom mieszkalno/gospodarczy			+	+	
29	nowodworski	Nowy Dwór Gdański	Jazowa		54	dom i spichlerz szkieł. na posesji 54			+	+	
30	nowodworski	Nowy Dwór Gdański	Jazowa		56	dom mieszkalno-gosp.			+	+	
31	nowodworski	Nowy Dwór Gdański	Kępiny Małe	Kępiny-Laszka		cmentarz menonicki			+	+	
32	nowodworski	Nowy Dwór Gdański	Kępki		15	dom			+	+	
33	nowodworski	Nowy Dwór Gdański	Kępki		22	dom			+	+	
34	nowodworski	Nowy Dwór Gdański	Kępki		23	dom			+	+	
35	nowodworski	Nowy Dwór Gdański	Kępki		25	dom			+		Budynek nie istnieje
36	nowodworski	Nowy Dwór Gdański	Kępki		27	dom			+	+	
37	nowodworski	Nowy Dwór Gdański	Kępki		28	dom			+	+	
38	nowodworski	Nowy Dwór Gdański	Kępki		29	dom			+	+	
39	nowodworski	Nowy Dwór Gdański	Kępki		44	dom			+	+	
40	nowodworski	Nowy Dwór Gdański	Kępki		45	budynek szkoły			+	+	

41	nowodworski	Nowy Dwór Gdański	Kępki		53	dom			+	+	Zgodnie z kartą GEZ budynek wpisany do WZE/GEZ jest obecnie budynkiem gospodarczym
42	nowodworski	Nowy Dwór Gdański	Kępki		58	dom			+	+	
43	nowodworski	Nowy Dwór Gdański	Kmiecin			układ ruralistyczny wsi			+	+	Brak założonej karty GEZ
44	nowodworski	Nowy Dwór Gdański	Kmiecin	Jaśminowa	bn	dom drewniany			+	+	
45	nowodworski	Nowy Dwór Gdański	Kmiecin	Jaśminowa	6 (d.56)	dom i budynek gosp.			+	+	Zgodnie z GEZ wpis dotyczy całego budynku mieszkalnego tj. budynków o adresie ul. Jaśminowa 6 i 8
46	nowodworski	Nowy Dwór Gdański	Kmiecin	Jaśminowa	d.41	dom z werandą k. kościoła (d.wł. Żytkowski Józef; Blutowski Stanisław)			+	+	
47	nowodworski	Nowy Dwór Gdański	Kmiecin	Jaśminowa	8	dom (Agropol Prima)			+	+	
48	nowodworski	Nowy Dwór Gdański	Kmiecin	Jaśminowa	28	dom			+	+	Zgodnie z GEZ wpis dotyczy całego budynku mieszkalnego tj. budynków o adresie ul. Jaśminowa 28 i 30
49	nowodworski	Nowy Dwór Gdański	Kmiecin	Jaśminowa	13	kościół paraf. p.w. św. Jadwigi	+	128	+	+	
50	nowodworski	Nowy Dwór Gdański	Kmiecin	Jaśminowa	13	brama wjazdowa (przeniesiona z Jasionna) przy kościele p.w. Jadwigi	+	1939	+	+	
51	nowodworski	Nowy Dwór Gdański	Kmiecin	Jaśminowa		cmentarz przykościelny			+	+	
52	nowodworski	Nowy Dwór Gdański	Kmiecin	Żuławska		cmentarz ewangelicki (we wsch. części wsi, po płd. stronie drogi)			+	+	

53	nowodworski	Nowy Dwór Gdański	Kmiecin	Żuławska	27	dom (d.10)			+	+	
54	nowodworski	Nowy Dwór Gdański	Kmiecin	Żuławska	29	dom (d.11)			+	+	
55	nowodworski	Nowy Dwór Gdański	Kmiecin	Żuławska	50	dom (i sklep) (d.22)			+	+	
56	nowodworski	Nowy Dwór Gdański	Kmiecin	Żuławska	41	dom			+	+	
57	nowodworski	Nowy Dwór Gdański	Kmiecin	Żuławska	60 (d.18)	dom (szkieletowy)			+	+	
58	nowodworski	Nowy Dwór Gdański	Kmiecin			droga bruk (w osi wschód – zachód po południowej stronie wsi)			+	+	
59	nowodworski	Nowy Dwór Gdański	Lubieszewo		1	dom			+	+	
60	nowodworski	Nowy Dwór Gdański	Lubieszewo		7	dom i budynek gospodarczy			+	+	
61	nowodworski	Nowy Dwór Gdański	Lubieszewo		13	dom				+	Budynek nie istnieje
62	nowodworski	Nowy Dwór Gdański	Lubieszewo		15	dom			+	+	
63	nowodworski	Nowy Dwór Gdański	Lubieszewo		19	dom			+	+	
64	nowodworski	Nowy Dwór Gdański	Lubieszewo		21	dom			+	+	Zgodnie z GEZ wpis dotyczy całego budynku mieszkalnego tj. budynków o adresie Lubieszewo 20 i 21
65	nowodworski	Nowy Dwór Gdański	Lubieszewo		22	dom			+	+	
66	nowodworski	Nowy Dwór Gdański	Lubieszewo		27	dom			+	+	

67	nowodworski	Nowy Dwór Gdański	Lubieszewo		28	dom			+	+	
68	nowodworski	Nowy Dwór Gdański	Lubieszewo		29	dom podcieniowy	+	238	+	+	
69	nowodworski	Nowy Dwór Gdański	Lubieszewo		45	dom mieszkalno-gospodarczy			+	+	
70	nowodworski	Nowy Dwór Gdański	Lubieszewo		45	spichlerz			+	+	
71	nowodworski	Nowy Dwór Gdański	Lubieszewo		46	dom			+	+	
72	nowodworski	Nowy Dwór Gdański	Lubieszewo		d.37 (ob.50/1)	dom podcieniowy	+	172	+	+	
73	nowodworski	Nowy Dwór Gdański	Lubieszewo			kościół paraf. p.w. św. Elżbiety	+	237	+	+	
74	nowodworski	Nowy Dwór Gdański	Lubieszewo			ogrodzenie kościoła			+	+	
75	nowodworski	Nowy Dwór Gdański	Lubieszewo			plebania			+	+	
76	nowodworski	Nowy Dwór Gdański	Lubieszewo			cmentarz przykościelny			+	+	
77	nowodworski	Nowy Dwór Gdański	Lubieszewo			park przy plebanii			+	+	
78	nowodworski	Nowy Dwór Gdański	Lubieszewo			cmentarz ewangelicki w ptn.-zach. części wsi, po wsch. stronie drogi			+	+	
79	nowodworski	Nowy Dwór Gdański	Lubieszewo			droga bruk			+	+	Zabytek zgodnie z GEZ przebiegał po trasie obecnej ścieżki rowerowej
80	nowodworski	Nowy Dwór Gdański	Marynowy			układ ruralistyczny wsi			+	+	Brak założonej karty GEZ

81	nowodworski	Nowy Dwór Gdański	Marynowy	Nowodworska	9	dom (d. nr 9, podcieniowy)			+	+	Błędny adres w WEŻ i GEZ – poprawny adres ul. Nowodworska 14-16
82	nowodworski	Nowy Dwór Gdański	Marynowy	Nowodworska	12	dom			+	+	
83	nowodworski	Nowy Dwór Gdański	Marynowy	Nowodworska		kapliczka przydrożna			+	+	
84	nowodworski	Nowy Dwór Gdański	Marynowy	Nowodworska	39	dom (d.39)			+	+	
85	nowodworski	Nowy Dwór Gdański	Marynowy	Nowodworska	43	dom			+	+	
86	nowodworski	Nowy Dwór Gdański	Marynowy	Nowodworska	70/70A	dom podcieniowy (d.42)	+	231	+	+	
87	nowodworski	Nowy Dwór Gdański	Marynowy	Nowodworska	d.55	dom			+	+	
88	nowodworski	Nowy Dwór Gdański	Marynowy	Podcieniowa	29	dom			+	+	
89	nowodworski	Nowy Dwór Gdański	Marynowy	Podcieniowa	25 obok d. 53	Spichlerz (obok d.53 ob. 23/25)				+	
90	nowodworski	Nowy Dwór Gdański	Marynowy	Podcieniowa	23/25 (d.53)	dom (w rejestrze zabytków nr d.52)	+	798	+	+	
91	nowodworski	Nowy Dwór Gdański	Marynowy	Podcieniowa	21	dom, d. poczta pruska			+	+	
92	nowodworski	Nowy Dwór Gdański	Marynowy	Podcieniowa	19b (d.53)	brama wjazdowa			+	+	
93	nowodworski	Nowy Dwór Gdański	Marynowy	Podcieniowa	19b	budynek gospodarczy			+	+	
94	nowodworski	Nowy Dwór Gdański	Marynowy	Podcieniowa	19 (d.51)	dom podcieniowy (d.51)	+	232	+	+	

95	nowodworski	Nowy Dwór Gdański	Marynowy	Podcieniowa	17 (d.50)	dom (d.50)			+	+	
96	nowodworski	Nowy Dwór Gdański	Marynowy	Podcieniowa	bn	dom (między nr 17 a 11?)			+	+	Błędny adres w WEŻ i GEZ – poprawny adres ul. Podcieniowa 13
97	nowodworski	Nowy Dwór Gdański	Marynowy	Podcieniowa	47	dom i bud. gospodarczy			+	+	Budynek gospodarczy nie istnieje, a dom jest pod adresem ul. Podcieniowa 23-25
98	nowodworski	Nowy Dwór Gdański	Marynowy	Podcieniowa	7 (d.24)	dom podcieniowy			+	+	
99	nowodworski	Nowy Dwór Gdański	Marynowy	Podcieniowa		kościół p.w. św. Anny	+	239	+	+	
100	nowodworski	Nowy Dwór Gdański	Marynowy	Podcieniowa	9	plebania przy kościele p.w. św. Anny			+	+	W karcie GEZ oznaczono budynek gospodarczy
101	nowodworski	Nowy Dwór Gdański	Marynowy	Podcieniowa		cmentarz katolicki przykościelny	+	1458	+	+	
102	nowodworski	Nowy Dwór Gdański	Marynowy	Podcieniowa		brama cmentarna żeliwna	+	1458	+	+	
103	nowodworski	Nowy Dwór Gdański	Marynowy	Podcieniowa	3	dom (d.nr 3, d.wł. J.W. Osiejewski)			+	+	
104	nowodworski	Nowy Dwór Gdański	Marynowy	Topolowa	8	dom			+	+	
105	nowodworski	Nowy Dwór Gdański	Marynowy			droga bruk (w kier. dworca kolejowego)			+	+	Obecnie część drogi została przykryta nawierzchnią asfaltową
106	nowodworski	Nowy Dwór Gdański	Marynowy			cmentarz ewangelicki			+	+	
107	nowodworski	Nowy Dwór Gdański	Marynowy			droga bruk (Marynowy-Tuja)			+	+	Obecnie część drogi została przykryta nawierzchnią asfaltową
108	nowodworski	Nowy Dwór Gdański	Marzęcino			układ ruralistyczny wsi			+	+	Brak założonej karty GEZ

109	nowodworski	Nowy Dwór Gdański	Marzęcino	Brzozowa	1	dom			+	+	
110	nowodworski	Nowy Dwór Gdański	Marzęcino	Główna	14	dom			+	+	
111	nowodworski	Nowy Dwór Gdański	Marzęcino	Główna	12	kościół p.w. Niepokalanego Poczęcia NMP	+	796	+	+	
112	nowodworski	Nowy Dwór Gdański	Marzęcino	Główna	12	plebania			+	+	
113	nowodworski	Nowy Dwór Gdański	Marzęcino	Główna	12	cmentarz przykościelny			+	+	
114	nowodworski	Nowy Dwór Gdański	Marzęcino	Główna	6	dom			+	+	
115	nowodworski	Nowy Dwór Gdański	Marzęcino	Główna	4	dom			+	+	
116	nowodworski	Nowy Dwór Gdański	Marzęcino	Główna	2	dom			+	+	
117	nowodworski	Nowy Dwór Gdański	Marzęcino	Główna	16	dom			+	+	
118	nowodworski	Nowy Dwór Gdański	Marzęcino	Główna	17	dom			+	+	
119	nowodworski	Nowy Dwór Gdański	Marzęcino	Główna	17	spichlerz			+	+	
120	nowodworski	Nowy Dwór Gdański	Marzęcino	Główna	18	dom			+	+	
121	nowodworski	Nowy Dwór Gdański	Marzęcino	Główna	19	dom i bud. gospodarczy drew.			+	+	
122	nowodworski	Nowy Dwór Gdański	Marzęcino	Główna	22	dom			+	+	

123	nowodworski	Nowy Dwór Gdański	Marzęcino	Główna	23	dom			+	+	
124	nowodworski	Nowy Dwór Gdański	Marzęcino	Główna	24	dom			+	+	
125	nowodworski	Nowy Dwór Gdański	Marzęcino	Główna	28	dom			+	+	
126	nowodworski	Nowy Dwór Gdański	Marzęcino	Główna	31	dom			+	+	
127	nowodworski	Nowy Dwór Gdański	Marzęcino	Graniczna	7	dom			+	+	
128	nowodworski	Nowy Dwór Gdański	Marzęcino	Graniczna		ruiny śluzy wałowej			+	+	
129	nowodworski	Nowy Dwór Gdański	Marzęcino	Mostowa	4	dom			+	+	
130	nowodworski	Nowy Dwór Gdański	Marzęcino	Mostowa	5-9	dom			+	+	
131	nowodworski	Nowy Dwór Gdański	Marzęcino	Mostowa	7	dom			+	+	
132	nowodworski	Nowy Dwór Gdański	Marzęcino	Mostowa	6	dom mieszkalnogospodarczy			+	+	
133	nowodworski	Nowy Dwór Gdański	Marzęcino	Pocztowa	2	dom			+	+	
134	nowodworski	Nowy Dwór Gdański	Marzęcino	Wałowa	8	dom			+	+	
135	nowodworski	Nowy Dwór Gdański	Marzęcino	Wałowa	10	dom			+	+	
136	nowodworski	Nowy Dwór Gdański	Marzęcino	Wałowa	13	dom			+	+	

137	nowodworski	Nowy Dwór Gdański	Marzęcino	Wałowa	16	dom			+	+	
138	nowodworski	Nowy Dwór Gdański	Marzęcino	Wałowa	17	dom			+	+	
139	nowodworski	Nowy Dwór Gdański	Marzęcino	Wałowa	19	dom			+	+	
140	nowodworski	Nowy Dwór Gdański	Marzęcino	Wałowa	22	dom			+	+	
141	nowodworski	Nowy Dwór Gdański	Marzęcino	Żabia	1	dom			+	+	
142	nowodworski	Nowy Dwór Gdański	Myszewko		1	dom i dwa budynki gosp.na dz. 3 i dz. 4			+	+	
143	nowodworski	Nowy Dwór Gdański	Myszewko		3	zagroda (dom, spichlerz, brama)			+	+	
144	nowodworski	Nowy Dwór Gdański	Myszewko		4	dom podcieniowy	+	241	+	+	
145	nowodworski	Nowy Dwór Gdański	Myszewko		14	dom			+	+	
146	nowodworski	Nowy Dwór Gdański	Myszewko		15	dom			+	+	
147	nowodworski	Nowy Dwór Gdański	Myszewko		15	ogrodzenie ceglane przy domu nr 15			+	+	
148	nowodworski	Nowy Dwór Gdański	Myszewko		16	relikty zabudowy (brama)			+	+	
149	nowodworski	Nowy Dwór Gdański	Myszewko		16	budynek gosp-obora cegła (za nr 15)			+	+	
150	nowodworski	Nowy Dwór Gdański	Myszewko		17	budynek szkoły i budynek gospod.			+	+	

151	nowodworski	nowy Dwór Gdański	Myszewko		8 i 8a	dom			+	+	
152	nowodworski	Nowy Dwór Gdański	Myszewko			droga bruk			+	+	Droga od budynku nr 6b na wschód do ostatnich zabudowań miejscowości została pokryta asfaltem – droga na zachód pozostała z kostki brukowej
153	nowodworski	Nowy Dwór Gdański	Myszewko			kapliczka przydrożna			+	+	
154	nowodworski	Nowy Dwór Gdański	Nowinki		17	dom (drew.)			+	+	Możliwy błędny adres zabytku – budynek nr 17 jest typowym budynkiem we wsi
155	nowodworski	Nowy Dwór Gdański	Nowy Dwór Gdański	3 Maja	2	budynek magazynowo-produkcyjny w zespole fabryki wódek i browaru Stobbego	+	1471	+	+	
156	nowodworski	Nowy Dwór Gdański	Nowy Dwór Gdański	3 Maja	2	budynek produkcyjno-administracyjny w zespole fabryki wódek i browaru Stobbego	+	1471	+	+	
157	nowodworski	Nowy Dwór Gdański	Nowy Dwór Gdański	3 Maja	3	budynek - zespół szkół			+	+	
158	nowodworski	Nowy Dwór Gdański	Nowy Dwór Gdański	3 Maja	5	budynek szkoły			+	+	
159	nowodworski	Nowy Dwór Gdański	Nowy Dwór Gdański	3 Maja	7	budynek szkoły			+	+	
160	nowodworski	Nowy Dwór Gdański	Nowy Dwór Gdański	3 Maja	8	dom			+	+	
161	nowodworski	Nowy Dwór Gdański	Nowy Dwór Gdański	3 Maja	12	dom			+	+	
162	nowodworski	Nowy Dwór Gdański	Nowy Dwór Gdański	3 Maja	14	dom			+	+	

163	nowodworski	Nowy Dwór Gdański	Nowy Dwór Gdański	3 Maja	20	dom			+	+	
164	nowodworski	Nowy Dwór Gdański	Nowy Dwór Gdański	Bałtycka	5/6	dom			+	+	
165	nowodworski	Nowy Dwór Gdański	Nowy Dwór Gdański	Bałtycka	9	dom			+	+	
166	nowodworski	Nowy Dwór Gdański	Nowy Dwór Gdański	Bałtycka	10/12	dom			+	+	
167	nowodworski	Nowy Dwór Gdański	Nowy Dwór Gdański	Bałtycka	14	dom			+	+	
168	nowodworski	Nowy Dwór Gdański	Nowy Dwór Gdański	Bałtycka	21	dom			+	+	
169	nowodworski	Nowy Dwór Gdański	Nowy Dwór Gdański	Bałtycka	24	dom			+	+	
170	nowodworski	Nowy Dwór Gdański	Nowy Dwór Gdański	Bałtycka	24	spichlerz			+	+	
171	nowodworski	Nowy Dwór Gdański	Nowy Dwór Gdański	Bałtycka	26	dom			+	+	
172	nowodworski	Nowy Dwór Gdański	Nowy Dwór Gdański	Bałtycka	31	dom			+	+	
173	nowodworski	Nowy Dwór Gdański	Nowy Dwór Gdański	Bałtycka	35	dom (za nowo wybudowanym)			+	+	
174	nowodworski	Nowy Dwór Gdański	Nowy Dwór Gdański	Bałtycka	37	dom			+	+	
175	nowodworski	Nowy Dwór Gdański	Nowy Dwór Gdański	Bałtycka	41	dom			+	+	
176	nowodworski	Nowy Dwór Gdański	Nowy Dwór Gdański	Bałtycka	43	dom			+	+	

177	nowodworski	Nowy Dwór Gdański	Nowy Dwór Gdański	Bałtycka	45	dom			+	+	
178	nowodworski	Nowy Dwór Gdański	Nowy Dwór Gdański	Bałtycka	47	dom			+	+	
179	nowodworski	Nowy Dwór Gdański	Nowy Dwór Gdański	Bałtycka	49	dom			+	+	
180	nowodworski	Nowy Dwór Gdański	Nowy Dwór Gdański	Bałtycka	51	dom			+	+	
181	nowodworski	Nowy Dwór Gdański	Nowy Dwór Gdański	Bałtycka	53	dom			+	+	
182	nowodworski	Nowy Dwór Gdański	Nowy Dwór Gdański	Chrobrego	2	dom	+	1952	+	+	
183	nowodworski	Nowy Dwór Gdański	Nowy Dwór Gdański	Chrobrego	6	dom			+	+	
184	nowodworski	Nowy Dwór Gdański	Nowy Dwór Gdański	Chrobrego	7	dom	+	1321	+	+	
185	nowodworski	Nowy Dwór Gdański	Nowy Dwór Gdański	Dąbrowskiego	3	dom			+	+	
186	nowodworski	Nowy Dwór Gdański	Nowy Dwór Gdański	Dąbrowskiego	5	dom			+	+	
187	nowodworski	Nowy Dwór Gdański	Nowy Dwór Gdański	Dąbrowskiego	7	dom			+	+	
188	nowodworski	Nowy Dwór Gdański	Nowy Dwór Gdański	Dąbrowskiego	9	dom			+	+	
189	nowodworski	Nowy Dwór Gdański	Nowy Dwór Gdański	Drzymały		cmentarz ewangelicki, dz. 500/2			+		
190	nowodworski	Nowy Dwór Gdański	Nowy Dwór Gdański	Drzymały	3	kościół parafialny p.w. Przemienienia Pańskiego	+	1419	+	+	

191	nowodworski	Nowy Dwór Gdański	Nowy Dwór Gdański	Drzymały	3	dawna plebania (d.nr 1)			+	+	
192	nowodworski	Nowy Dwór Gdański	Nowy Dwór Gdański	Drzymały	7	dom			+	+	
193	nowodworski	Nowy Dwór Gdański	Nowy Dwór Gdański	Drzymały	9	dom			+	+	
194	nowodworski	Nowy Dwór Gdański	Nowy Dwór Gdański	Drzymały	11	dom			+	+	
195	nowodworski	Nowy Dwór Gdański	Nowy Dwór Gdański	Dworcowa	12	budynek -NFZ			+	+	
196	nowodworski	Nowy Dwór Gdański	Nowy Dwór Gdański	Dworcowa	14	budynek-poczta			+	+	
197	nowodworski	Nowy Dwór Gdański	Nowy Dwór Gdański	Dworcowa	18	dom			+	+	
198	nowodworski	Nowy Dwór Gdański	Nowy Dwór Gdański	Dworcowa	21	dom			+	+	
199	nowodworski	Nowy Dwór Gdański	Nowy Dwór Gdański	Dworcowa	22	dom			+	+	
200	nowodworski	Nowy Dwór Gdański	Nowy Dwór Gdański	Dworcowa	23	dom			+	+	
201	nowodworski	Nowy Dwór Gdański	Nowy Dwór Gdański	Dworcowa	24	dom			+	+	
202	nowodworski	Nowy Dwór Gdański	Nowy Dwór Gdański	Dworcowa	25	dom			+	+	
203	nowodworski	Nowy Dwór Gdański	Nowy Dwór Gdański	Dworcowa	29	budynek dworca kolejki wąskotorowej			+	+	
204	nowodworski	Nowy Dwór Gdański	Nowy Dwór Gdański	Dworcowa		lokomotywownia kolei wąskotorowej			+	+	

205	nowodworski	Nowy Dwór Gdański	Nowy Dwór Gdański	Gdańska	1	dom			+	+	
206	nowodworski	Nowy Dwór Gdański	Nowy Dwór Gdański	Gdańska	2	budynek mieszkalny			+	+	
207	nowodworski	Nowy Dwór Gdański	Nowy Dwór Gdański	Konopnickiej	19	dom- MOPS			+	+	
208	nowodworski	Nowy Dwór Gdański	Nowy Dwór Gdański	Kolejowa	2	dom			+	+	
209	nowodworski	Nowy Dwór Gdański	Nowy Dwór Gdański	Kolejowa	4	dom			+	+	
210	nowodworski	Nowy Dwór Gdański	Nowy Dwór Gdański	Kolejowa	5	dom			+	+	
211	nowodworski	Nowy Dwór Gdański	Nowy Dwór Gdański	Kolejowa		dwa budynki mieszkalne w zespole dworca kolejowego (d. dla pracowników kolejowych)			+	+	Budynki położone są przy ul. Towarowej 2 i Dworcowe j 28
212	nowodworski	Nowy Dwór Gdański	Nowy Dwór Gdański	Kolejowa		wieża ciśnień w zespole dworca			+	+	Wieża ciśnień położona przy ul. Polnej
213	nowodworski	Nowy Dwór Gdański	Nowy Dwór Gdański	Kopernika	3	dom			+	+	
214	nowodworski	Nowy Dwór Gdański	Nowy Dwór Gdański	Kopernika	9	dom			+	+	
215	nowodworski	Nowy Dwór Gdański	Nowy Dwór Gdański	Kopernika	10	dom			+	+	
216	nowodworski	Nowy Dwór Gdański	Nowy Dwór Gdański	Kopernika	12	dom			+	+	
217	nowodworski	Nowy Dwór Gdański	Nowy Dwór Gdański	Kopernika	14	dom			+	+	

218	nowodworski	Nowy Dwór Gdański	Nowy Dwór Gdański	Kopernika	15	dom			+	+	
219	nowodworski	Nowy Dwór Gdański	Nowy Dwór Gdański	Kopernika	15a	dom			+	+	
220	nowodworski	Nowy Dwór Gdański	Nowy Dwór Gdański	Kopernika	17	budynek - Żuławski Park Historyczny (d. mleczarnia)	+	1499	+	+	
221	nowodworski	Nowy Dwór Gdański	Nowy Dwór Gdański	Kopernika	17	magazyn Muzeum Żuławskiego			+	+	
222	nowodworski	Nowy Dwór Gdański	Nowy Dwór Gdański	Kościuszki	2	dom			+	+	
223	nowodworski	Nowy Dwór Gdański	Nowy Dwór Gdański	Kościuszki	4	dom			+	+	
224	nowodworski	Nowy Dwór Gdański	Nowy Dwór Gdański	Kościuszki	6	dom			+	+	
225	nowodworski	Nowy Dwór Gdański	Nowy Dwór Gdański	Kościuszki	8	dom			+	+	
226	nowodworski	Nowy Dwór Gdański	Nowy Dwór Gdański	Mickiewicza	2	dom			+	+	
227	nowodworski	Nowy Dwór Gdański	Nowy Dwór Gdański	Mickiewicza	5	dom			+	+	
228	nowodworski	Nowy Dwór Gdański	Nowy Dwór Gdański	Morska	24	dom			+	+	
229	nowodworski	Nowy Dwór Gdański	Nowy Dwór Gdański	Morska	26	dom			+	+	
230	nowodworski	Nowy Dwór Gdański	Nowy Dwór Gdański	Morska	27	dom			+	+	
231	nowodworski	Nowy Dwór Gdański	Nowy Dwór Gdański	Morska	28	dom			+	+	

232	nowodworski	Nowy Dwór Gdański	Nowy Dwór Gdański	Morska	29	dom			+	+	
233	nowodworski	Nowy Dwór Gdański	Nowy Dwór Gdański	Morska	31	dom			+	+	Zgodnie z GEZ oznaczono wraz z częścią budynku pod adresem ul. Morska 33
234	nowodworski	Nowy Dwór Gdański	Nowy Dwór Gdański	Morska	32	dom			+	+	
235	nowodworski	Nowy Dwór Gdański	Nowy Dwór Gdański	Morska	34	dom			+	+	
236	nowodworski	Nowy Dwór Gdański	Nowy Dwór Gdański	Morska	35	dom			+	+	
237	nowodworski	Nowy Dwór Gdański	Nowy Dwór Gdański	Morska	37	dom			+	+	
238	nowodworski	Nowy Dwór Gdański	Nowy Dwór Gdański	Morska	39	dom			+	+	
239	nowodworski	Nowy Dwór Gdański	Nowy Dwór Gdański	Morska	40	dom			+	+	
240	nowodworski	Nowy Dwór Gdański	Nowy Dwór Gdański	Morska	41	dom			+	+	
241	nowodworski	Nowy Dwór Gdański	Nowy Dwór Gdański	Morska	43	dom			+	+	
242	nowodworski	Nowy Dwór Gdański	Nowy Dwór Gdański	Morska	45	dom			+	+	
243	nowodworski	Nowy Dwór Gdański	Nowy Dwór Gdański	Morska	47	dom			+	+	
244	nowodworski	Nowy Dwór Gdański	Nowy Dwór Gdański	Morska	63	dom			+	+	
245	nowodworski	Nowy Dwór Gdański	Nowy Dwór Gdański	Morska	69	dom			+	+	

246	nowodworski	Nowy Dwór Gdański	Nowy Dwór Gdański	Morska	71	dom			+	+	
247	nowodworski	Nowy Dwór Gdański	Nowy Dwór Gdański	Morska	73	dom			+	+	
248	nowodworski	Nowy Dwór Gdański	Nowy Dwór Gdański	Morska	74	dom	+	1578	+	+	
249	nowodworski	Nowy Dwór Gdański	Nowy Dwór Gdański	Morska	75	dom			+	+	
250	nowodworski	Nowy Dwór Gdański	Nowy Dwór Gdański	Morska	77	dom			+	+	
251	nowodworski	Nowy Dwór Gdański	Nowy Dwór Gdański	Morska	79	dom i budynek gospodarczy			+	+	
252	nowodworski	Nowy Dwór Gdański	Nowy Dwór Gdański	Morska	80	dom			+	+	
253	nowodworski	Nowy Dwór Gdański	Nowy Dwór Gdański	Morska	80	budynek gospodarczy			+	+	
254	nowodworski	Nowy Dwór Gdański	Nowy Dwór Gdański	Morska	83	d. budynek administracyjno-produkcyjny, d. zajazd (ob. sklep meblowy)	+	1097	+	+	
255	nowodworski	Nowy Dwór Gdański	Nowy Dwór Gdański	Obrońców Westerplatte	6	dom			+	+	
256	nowodworski	Nowy Dwór Gdański	Nowy Dwór Gdański	Obrońców Westerplatte	8	dom			+	+	
257	nowodworski	Nowy Dwór Gdański	Nowy Dwór Gdański	Obrońców Westerplatte	16	dom			+	+	
258	nowodworski	Nowy Dwór Gdański	Nowy Dwór Gdański	Obrońców Westerplatte	18	dom			+	+	
259	nowodworski	Nowy Dwór Gdański	Nowy Dwór Gdański	Obrońców Westerplatte	24	dom			+	+	

260	nowodworski	Nowy Dwór Gdański	Nowy Dwór Gdański	Obrońców Westerplatte	26	dom			+	+	
261	nowodworski	Nowy Dwór Gdański	Nowy Dwór Gdański	Obrońców Westerplatte	31	dom			+	+	
262	nowodworski	Nowy Dwór Gdański	Nowy Dwór Gdański	Plac Wolności	4	dom			+	+	
263	nowodworski	Nowy Dwór Gdański	Nowy Dwór Gdański	Plac Wolności	6	dom			+	+	
264	nowodworski	Nowy Dwór Gdański	Nowy Dwór Gdański	Plac Wolności	8	dom			+	+	
265	nowodworski	Nowy Dwór Gdański	Nowy Dwór Gdański	Plac Wolności	10	dom	+	1320	+	+	
266	nowodworski	Nowy Dwór Gdański	Nowy Dwór Gdański	Plac Wolności	12	dom			+	+	
267	nowodworski	Nowy Dwór Gdański	Nowy Dwór Gdański	Plac Wolności	16	dom			+	+	
268	nowodworski	Nowy Dwór Gdański	Nowy Dwór Gdański	Plac Wolności	18	dom			+	+	
269	nowodworski	Nowy Dwór Gdański	Nowy Dwór Gdański	Podmiejska	1	dom			+	+	
270	nowodworski	Nowy Dwór Gdański	Nowy Dwór Gdański	Podmiejska	8	dom			+	+	
271	nowodworski	Nowy Dwór Gdański	Nowy Dwór Gdański	Podmiejska	17	dom			+	+	
272	nowodworski	Nowy Dwór Gdański	Nowy Dwór Gdański	Podmiejska	19	dom			+	+	
273	nowodworski	Nowy Dwór Gdański	Nowy Dwór Gdański	Portowa	2	dom			+	+	Budynek przy budynku nowo wybudowanego

274	nowodworski	Nowy Dwór Gdański	Nowy Dwór Gdański	Sikorskiego		most drogowy zwodzony na rz. Tudże w ciągu ul. Sikorskiego	+	1534	+	+	
275	nowodworski	Nowy Dwór Gdański	Nowy Dwór Gdański	Sikorskiego	5	dom	+	734	+	+	
276	nowodworski	Nowy Dwór Gdański	Nowy Dwór Gdański	Sikorskiego	7	dom			+	+	
277	nowodworski	Nowy Dwór Gdański	Nowy Dwór Gdański	Sikorskiego	8a	dom (d.8/7)			+	+	
278	nowodworski	Nowy Dwór Gdański	Nowy Dwór Gdański	Sikorskiego	9	dom	+	1608	+	+	
279	nowodworski	Nowy Dwór Gdański	Nowy Dwór Gdański	Sikorskiego	10	dom			+	+	
280	nowodworski	Nowy Dwór Gdański	Nowy Dwór Gdański	Sikorskiego	11	dom (1862r)			+	+	
281	nowodworski	Nowy Dwór Gdański	Nowy Dwór Gdański	Sikorskiego	11	dom			+	+	
282	nowodworski	Nowy Dwór Gdański	Nowy Dwór Gdański	Sikorskiego	12	dom			+	+	
283	nowodworski	Nowy Dwór Gdański	Nowy Dwór Gdański	Sikorskiego	13	dom			+	+	
284	nowodworski	Nowy Dwór Gdański	Nowy Dwór Gdański	Sikorskiego	14	dom	+	1585	+	+	
285	nowodworski	Nowy Dwór Gdański	Nowy Dwór Gdański	Sikorskiego	18	dom			+	+	
286	nowodworski	Nowy Dwór Gdański	Nowy Dwór Gdański	Sikorskiego	19	dom			+	+	
287	nowodworski	Nowy Dwór Gdański	Nowy Dwór Gdański	Sikorskiego	21	budynek - Żuławski Ośrodek Kultury	+	1687	+	+	

288	nowodworski	Nowy Dwór Gdański	Nowy Dwór Gdański	Sikorskiego	23	budynek starostwa powiatowego	+	1686	+	+	
289	nowodworski	Nowy Dwór Gdański	Nowy Dwór Gdański	Sikorskiego	26	dom			+	+	
290	nowodworski	Nowy Dwór Gdański	Nowy Dwór Gdański	Sikorskiego	28	dom			+	+	
291	nowodworski	Nowy Dwór Gdański	Nowy Dwór Gdański	Słowackiego	1	dom (czworak)			+	+	
292	nowodworski	Nowy Dwór Gdański	Nowy Dwór Gdański	Słowackiego	3	dom (czworak)			+	+	
293	nowodworski	Nowy Dwór Gdański	Nowy Dwór Gdański	Tuwima	5	wieża ciśnień	+	1371	+	+	
294	nowodworski	Nowy Dwór Gdański	Nowy Dwór Gdański	Tczewska		cmentarz katolicki			+	+	
295	nowodworski	Nowy Dwór Gdański	Nowy Dwór Gdański	Warszawska (d.1 Maja)		cmentarz ewangelicki, część dz.13			+		Obecnie teren MOS (część działki nr 13/3 obręb 0004 Nowy Dwór Gdański
296	nowodworski	Nowy Dwór Gdański	Nowy Dwór Gdański	Warszawska	21	dom			+	+	
297	nowodworski	Nowy Dwór Gdański	Nowy Dwór Gdański	Warszawska	32	dom			+	+	
298	nowodworski	Nowy Dwór Gdański	Nowy Dwór Gdański	Wejhera	2	dom	+	1322	+	+	
299	nowodworski	Nowy Dwór Gdański	Nowy Dwór Gdański	Wejhera	4	dom			+	+	
300	nowodworski	Nowy Dwór Gdański	Nowy Dwór Gdański	Wejhera	6	dom			+	+	
301	nowodworski	Nowy Dwór Gdański	Nowy Dwór Gdański	Wejhera	7	dom			+	+	

302	nowodworski	Nowy Dwór Gdański	Nowy Dwór Gdański	Wejhera	9	dom			+	+	
303	nowodworski	Nowy Dwór Gdański	Orłowiec		bn	dom drewniany (pkt skupu dziczyzny)			+	+	Po wpisach w WEŻ/GEZ brak możliwości ustalenia budynku, którego dotyczy wpis
304	nowodworski	Nowy Dwór Gdański	Orłowo	Brylantowa	4	dom wraz z budynkiem gospodarczym			+	+	
305	nowodworski	Nowy Dwór Gdański	Orłowo	Brylantowa	3	dom i budynek gosp.			+	+	
306	nowodworski	Nowy Dwór Gdański	Orłowo	Żuławska	12	dom			+	+	Budynek typowy dla zabudowy z czasu PRL – możliwy adres to ul. Żuławska 11
307	nowodworski	Nowy Dwór Gdański	Orłowo	Żuławska	19	kościół fil.pw św. Barbary	+	244	+	+	
308	nowodworski	Nowy Dwór Gdański	Orłowo	Żuławska	34	szkoła			+	+	
309	nowodworski	Nowy Dwór Gdański	Orłowo	Żuławska	37	dom			+	+	Budynek położony jest przy ul. Żuławskiej 70
310	nowodworski	Nowy Dwór Gdański	Orłowo	Żuławska	52	dom i 2 budynki gospodarcze			+	+	
311	nowodworski	Nowy Dwór Gdański	Orłowo	Żuławska	66	dom podcieniowy	+	186	+	+	
312	nowodworski	Nowy Dwór Gdański	Orłowo	Żuławska	66	budynek gosp.-chlew			+	+	
313	nowodworski	Nowy Dwór Gdański	Orłowo	Żuławska	46	dom (róg ul. Żuławska/Jaśminowa)			+	+	
314	nowodworski	Nowy Dwór Gdański	Orłowo	Żuławska	bn	dom (usytuowany przed Lubieszewem od str. Orłowa w prawo)			+	+	

315	nowodworski	Nowy Dwór Gdański	Orłowo		d.27 d.32/33	dom podcieniowy (nie istnieje, ale nie został skreślony z rej. zab.)			+	+	Obiekt został skreślony z rejestru zabytków
316	nowodworski	Nowy Dwór Gdański	Orłowo			cmentarz (lapidarium nagrobków przy kościele p.w. św. Barbary)			+	+	
317	nowodworski	Nowy Dwór Gdański	Orłowo (Orłowo Pierwsze)	Wspólna	14/16	dom			+	+	
318	nowodworski	Nowy Dwór Gdański	Orłowo (Orłowo Pierwsze)		1	dom podcieniowy	+	245	+	+	
319	nowodworski	Nowy Dwór Gdański	Orłowo (Orłowo Pierwsze)		1	stodoła	+	245	+	+	
320	nowodworski	Nowy Dwór Gdański	Orłowo (Orłowo Drugie)	Mennonicka	11	dom podcieniowy	+	1096	+	+	
321	nowodworski	Nowy Dwór Gdański	Orłowo (Orłowo Drugie)	Mennonicka	11	budynek gospodarczy przy domu podcieniowym			+	+	
322	nowodworski	Nowy Dwór Gdański	Orłowskie Pole			cmentarz menonicki			+	+	
323	nowodworski	Nowy Dwór Gdański	Ostönka			przepompownia			+	+	
324	nowodworski	Nowy Dwór Gdański	Ostönka		10	dom			+	+	
325	nowodworski	Nowy Dwór Gdański	Powalina		1	dom			+	+	
326	nowodworski	Nowy Dwór Gdański	Powalina		2	dom mieszkalno-gospodarczy			+	+	
327	nowodworski	Nowy Dwór Gdański	Powalina		6	dom			+	+	
328	nowodworski	Nowy Dwór Gdański	Powalina		bn	budynek mieszkalno-gospodarczy (firma Polanes)			+	+	Budynek adres Powalina 15

329	nowodworski	Nowy Dwór Gdański	Rakowiska		21	dom			+	+	
330	nowodworski	Nowy Dwór Gdański	Rakowiska		21	spichlerz drew			+	+	
331	nowodworski	Nowy Dwór Gdański	Rakowiska		22	dom i budynek gosp.			+	+	
332	nowodworski	Nowy Dwór Gdański	Rakowiska		23	dom			+	+	
333	nowodworski	Nowy Dwór Gdański	Rakowiska		23	spichlerz drew			+	+	Budynek nie istnieje
334	nowodworski	Nowy Dwór Gdański	Rakowiska		za 23	budynek gosp. obora			+	+	
335	nowodworski	Nowy Dwór Gdański	Rakowiska		33	dom mieszkalno-gosp. i budynek gosp.			+	+	
336	nowodworski	Nowy Dwór Gdański	Rakowiska		34	dom mieszkalny i budynek gosp.			+	+	
337	nowodworski	Nowy Dwór Gdański	Rakowiska		bn	dom i budynek gospodarczy			+	+	
338	nowodworski	Nowy Dwór Gdański	Różewo			cmentarz menonicki	+	1244	+	+	
339	nowodworski	Nowy Dwór Gdański	Rychnowo Żuławskie		2	dom (d.2)			+	+	
340	nowodworski	Nowy Dwór Gdański	Rychnowo Żuławskie		13	dom			+	+	
341	nowodworski	Nowy Dwór Gdański	Rychnowo Żuławskie		14	dom			+	+	
342	nowodworski	Nowy Dwór Gdański	Rychnowo Żuławskie		19	obora (stajnia obok domu 19)			+	+	

343	nowodworski	Nowy Dwór Gdański	Rychnowo Żuławskie		18-18a (d.24)	zagroda (dom, brama, dwie obory, warsztat, spichlerz, park)	+	1215	+	+	
344	nowodworski	Nowy Dwór Gdański	Rychnowo Żuławskie		bn (d.6)	dom z bud. gospodarczym (na końcu wsi w kier N. Dwór Gd.)			+	+	
345	nowodworski	Nowy Dwór Gdański	Ryki		7(d.10)	dom mieszkalny wraz z gospodarczym			+	+	
346	nowodworski	Nowy Dwór Gdański	Ryki		d.12	obora			+	+	Poprawny adres Ryki 6
347	nowodworski	Nowy Dwór Gdański	Solnica		33	dom			+	+	
348	nowodworski	Nowy Dwór Gdański	Solnica		40	dom			+	+	
349	nowodworski	Nowy Dwór Gdański	Solnica			spichlerz, ob. mieszkalny			+	+	Poprawny adres Solnica 1a
350	nowodworski	Nowy Dwór Gdański	Solnica			droga bruk Solnica-Rakowiska			+	+	Po przebudowie drogi S7 w części została pokryta asfaltem
351	nowodworski	Nowy Dwór Gdański	Stawiec			cmentarz menonicki	+	1243	+	+	
352	nowodworski	Nowy Dwór Gdański	Stobna			droga bruk			+	+	
353	nowodworski	Nowy Dwór Gdański	Stobna		8	dom			+	+	
354	nowodworski	Nowy Dwór Gdański	Stobna		9	dom mieszkalno-gospodarczy			+	+	
355	nowodworski	Nowy Dwór Gdański	Stobna		5	dom mieszkalno-gospodarczy			+	+	
356	nowodworski	Nowy Dwór Gdański	Stobna		d.12	dom (d. 12, d. wł. Stefania Derlatka)			+	+	Budynek nie istnieje

357	nowodworski	Nowy Dwór Gdański	Stobna		15	dom			+	+	
358	nowodworski	Nowy Dwór Gdański	Stobna		14	dom			+	+	
359	nowodworski	Nowy Dwór Gdański	Stobna		25	dom			+	+	
360	nowodworski	Nowy Dwór Gdański	Stobna		27	dom (sklep)			+	+	
361	nowodworski	Nowy Dwór Gdański	Tuja			droga bruk			+	+	
362	nowodworski	Nowy Dwór Gdański	Tuja			droga (Tuja -Lubieszewo)			+	+	
363	nowodworski	Nowy Dwór Gdański	Tuja		1	dom i bud. gosp.			+	+	
364	nowodworski	Nowy Dwór Gdański	Tuja		3	dom			+	+	
365	nowodworski	Nowy Dwór Gdański	Tuja		11	dom			+	+	
366	nowodworski	Nowy Dwór Gdański	Tuja			kościół filialny p.w. Św. Jakuba Apostoła	+	250	+	+	
367	nowodworski	Nowy Dwór Gdański	Tuja		20	dom			+	+	
368	nowodworski	Nowy Dwór Gdański	Tuja		23	dom			+	+	
369	nowodworski	Nowy Dwór Gdański	Tuja		31	dom, dawna siedziba zarządcy folwarku			+	+	
370	nowodworski	Nowy Dwór Gdański	Wierciny		3	dom			+	+	

371	nowodworski	Nowy Dwór Gdański	Wierciny		4	dom			+	+	
372	nowodworski	Nowy Dwór Gdański	Wierciny		9	dom, plebania			+	+	
373	nowodworski	Nowy Dwór Gdański	Wierciny		11	dom			+	+	
374	nowodworski	Nowy Dwór Gdański	Wierciny		33	dom			+	+	
375	nowodworski	Nowy Dwór Gdański	Wierciny		34	dom			+	+	
376	nowodworski	Nowy Dwór Gdański	Wierciny		36	dom			+	+	
377	nowodworski	Nowy Dwór Gdański	Wierciny		43	dom (drew)			+	+	
378	nowodworski	Nowy Dwór Gdański	Wierciny		przy 36	kapliczka przydrożna			+	+	Poprawny adres pomiędzy budynkami nr 28-29
379	nowodworski	Nowy Dwór Gdański	Wierciny		przy 6	kapliczka przydrożna			+	+	
380	nowodworski	Nowy Dwór Gdański	Wierciny			brama cmentarna			+	+	
381	nowodworski	Nowy Dwór Gdański	Wierciny			cmentarz			+	+	
382	nowodworski	Nowy Dwór Gdański	Żelichowo		1	dom			+	+	
383	nowodworski	Nowy Dwór Gdański	Żelichowo		5	dom			+	+	
384	nowodworski	Nowy Dwór Gdański	Żelichowo		6	dom			+	+	

385	nowodworski	Nowy Dwór Gdański	Żelichowo		7	dom			+	+	Budynek nie istnieje
386	nowodworski	Nowy Dwór Gdański	Żelichowo		17	dom			+	+	
387	nowodworski	Nowy Dwór Gdański	Żelichowo		19	dom mieszkalno-gospodarczy			+	+	
388	nowodworski	Nowy Dwór Gdański	Żelichowo		24	dom			+	+	
389	nowodworski	Nowy Dwór Gdański	Żelichowo		bn(dz.38/2)	dom podcieniowy (wl. M. Opitz), dz.38/2			+	+	

Po przeprowadzeniu analizy obiektów znajdujących się w rejestrze zabytków oraz wojewódzkiej jak i gminnej ewidencji zabytków przedstawionych w powyższej tabeli ustalono, iż:

- w rejestrze zabytków wpisanych jest 40 obiektów;
- w wojewódzkiej ewidencji zabytków wpisanych jest 387 obiektów;
- w gminnej ewidencji zabytków wpisanych jest 385 obiektów.

Ochronę zabytków w planie ogólnym uwzględniono m.in. przenosząc parametry zabudowy z planów miejscowych do standardów urbanistycznych. Wyznaczone strefy są spójne z obecnym sposobem zagospodarowania. Dalsza ochrona dziedzictwa będzie realizowana na etapie opracowywania planów miejscowych, które wymagają stałego monitorowania i dostosowywania zapisów do potrzeb ochrony.

5.12 Obszary pomników zagłady i ich strefy ochronne

Zgodnie z zapisami ustawy z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady ustalono, że na terenie gminy Nowy Dwór Gdański nie występują obszary pomników zakłady wraz ze strefami ochronnymi.

5.13 Tereny zamknięte i ich strefy ochronne

Tereny zamknięte stanowią tereny o charakterze zastrzeżonym ze względu na obronność i bezpieczeństwo państwa. Zgodnie z art. 4 ust. 2a ustawy z dnia 17 maja 1989 r. Prawo geodezyjne i kartograficzne tereny zamknięte są ustalane przez właściwych ministrów i kierowników urzędów centralnych w drodze decyzji.

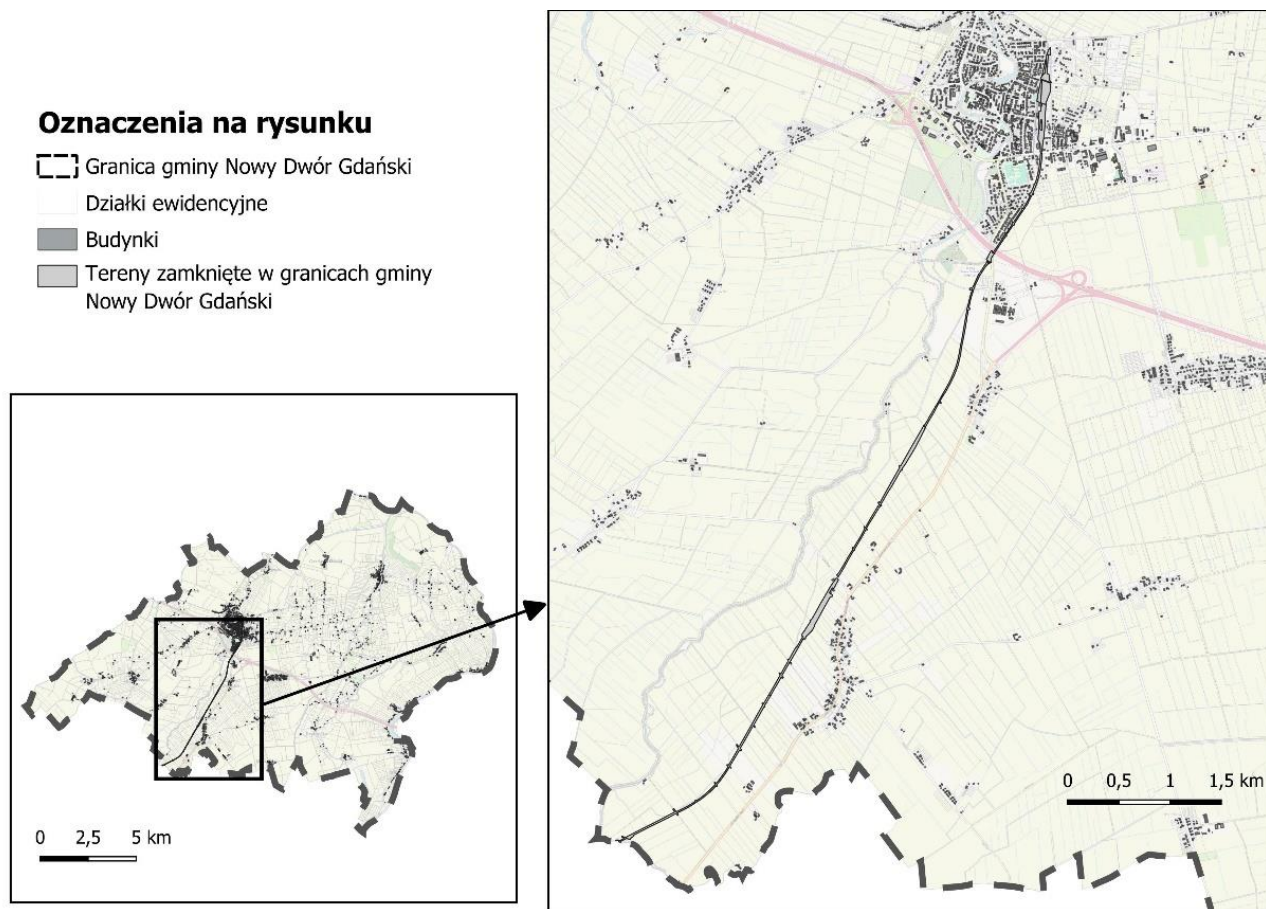
Na podstawie Decyzji Nr 14 Ministra Infrastruktury z dnia 18 września 2020 r. w sprawie ustalenia terenów zamkniętych, przez które przebiegają linie kolejowe w granicach gminy Nowy Dwór Gdański znajdują się tereny zamknięte, których wykaz przedstawiono w tabeli poniżej oraz na Rys. 5.

Tab. 5 Wykaz terenów zamkniętych zastrzeżonych ze względu na obronność i bezpieczeństwo państwa, przez które przebiegają linie kolejowe na terenie gminy i miasta Nowy Dwór Gdański

Lp.	Gmina	Miejscowość	Nr działki	Powierzchnia (ha)	Identyfikator działki
2858	Nowy Dwór Gdański	Marynowy	42/2	4,3698	221002_5.0007.42/2
2859	Nowy Dwór Gdański	Marynowy	67	1,24	221002_5.0007.67
2860	Nowy Dwór Gdański	Marynowy	256	3,82	221002_5.0007.256
2861	Nowy Dwór Gdański	Rychnowo Żuławskie	15	2,6	221002_5.0015.15
2862	Nowy Dwór Gdański	Rychnowo Żuławskie	88	2,54	221002_5.0015.88
2863	Nowy Dwór Gdański	Nowy Dwór Gdański – ob. 3	17	0,1554	221002_4.0003.17

2864	Nowy Dwór Gdański	Nowy Dwór Gdański – ob. 3	20	0,2255	221002_4.0003.20
2865	Nowy Dwór Gdański	Nowy Dwór Gdański – ob. 3	21/1	0,832	221002_4.0003.21/1
2866	Nowy Dwór Gdański	Nowy Dwór Gdański – ob. 3	21/2	0,41	221002_4.0003.21/2
2867	Nowy Dwór Gdański M.	Nowy Dwór Gdański – ob. 3	104	0,5691	221002_4.0003.104
2868	Nowy Dwór Gdański M.	Nowy Dwór Gdański – ob. 3	106	1,6204	221002_4.0003.106
2869	Nowy Dwór Gdański M.	Nowy Dwór Gdański – ob. 3	131/3	2,1199	221002_4.0003.131/3
2870	Nowy Dwór Gdański M.	Nowy Dwór Gdański – ob. 4	95	0,836	221002_4.0004.95
2871	Nowy Dwór Gdański M.	Nowy Dwór Gdański – ob. 4	173	0,7707	221002_4.0004.173
2872	Nowy Dwór Gdański M.	Nowy Dwór Gdański – ob. 4	260/4	0,4412	221002_4.0004.260/4

Źródło: Załącznik 11 do Decyzji Ministra Infrastruktury z dnia 18 września 2020 r. w sprawie ustalenia terenów zamkniętych, przez które przebiegają linie kolejowe.



Rysunek 5 Tereny zamknięte w gminie Nowy Dwór Gdański

Źródło: opracowanie własne na podstawie załącznika 11 do Decyzji Ministra Infrastruktury z dnia 18 września 2020 r. w sprawie ustalenia terenów zamkniętych, przez które przebiegają linie kolejowe.

Tereny zamknięte w ustaleniach planu ogólnego gminy Nowy Dwór Gdański objęły strefę komunikacyjną 27SK. Wynika to z potrzeby usprawnienia ruchu kolejowego i rozbudowy infrastruktury w celu poprawy jej dostępności.

5.14 Obszary ograniczonego użytkowania

Na obszarze gminy Nowy Dwór Gdański nie wyznaczono obszarów ograniczonego użytkowania, o których mowa w art. 135 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska. W związku z powyższym nie było konieczności uwzględniania tych uwarunkowań¹⁵.

5.15 Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji

Zgodnie z treścią obowiązującego studium¹⁶ w granicach gminy Nowy Dwór Gdański zidentyfikowano następujące obszary o przesądzonym użytkowaniu:

- **obszary wymagające przekształceń**, do których w granicach miasta należą tereny rozmieszczone w kierunku północnym, zachodnim i południowym od zakola rzeki Tui, wzdłuż ul. Obrońców Westerplatte oraz pasmo zabudowy po obydwu stronach ul. Dworcowej;
- **obszary wymagające rehabilitacji**, do których w granicach miasta zalicza się teren osiedla Księdza Kardynała Wyszyńskiego, natomiast w rejonie wiejskim dotyczą one wielorodzinnej zabudowy występującej w byłych zakładach rolnych w następujących sołectwach: Kmiecín, Rakowo, Myszkowo, Jazowa, Gozdawa, Węzowiec.

Kluczowe założenia polityki przestrzennej gminy obejmują zachowanie powiązań przyrodniczych oraz rozwój terenów gospodarczych przy głównych arteriach komunikacyjnych. Integracja działań planistycznych (rehabilitacji i przekształceń) pozwala na harmonijne łączenie potrzeb całej gminy z wymaganiami konkretnych obszarów, które starano się uwzględnić w jak największym stopniu na etapie projektowania planu ogólnego. Celem tych działań jest zapewnienie zrównoważonego rozwoju, poprzez realizację nowych inwestycji i ochronę historycznych układów urbanistycznych.

5.16 Obszary zdegradowane i obszary rewitalizacji¹⁷

Zgodnie z definicją określoną w ustawie z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji cyt.: „*Rewitalizacja stanowi proces wyprowadzania ze stanu kryzysowego obszarów zdegradowanych,*

¹⁵ Opracowane na podstawie Programu ochrony środowiska dla województwa pomorskiego 2030 s.28, przyjętego Uchwałą nr 618/L/23 Sejmiku Województwa Pomorskiego z dnia 30 stycznia 2023 roku

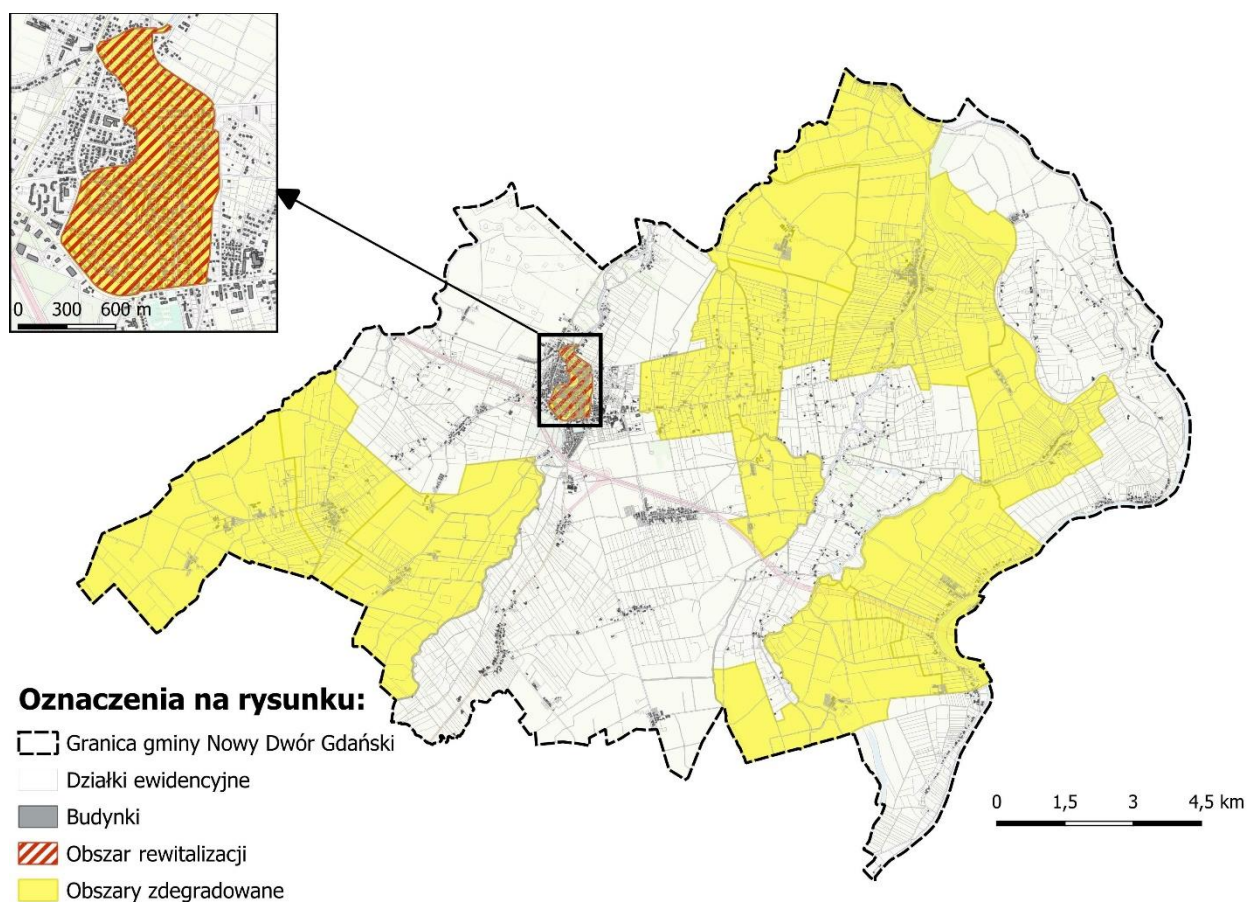
¹⁶ Na podstawie Uchwały nr 343/XLIV/2014 Rady Miejskiej w Nowym Dworze Gdańskim z dnia 23 października 2014 r. w sprawie uchwalenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Nowy Dwór Gdańsk oraz Uchwały 62/X/2019 Rady Miejskiej w Nowym Dworze Gdańskim z dnia 9 maja 2019 r. w sprawie uchwalenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Nowy Dwór Gdańsk dla działek nr 203/3, 203/4 położonych w obrębie geodezyjnym Lubieszewo;

¹⁷ Opracowane na podstawie uchwały nr 469/LXVIII/2023 Rady Miejskiej w Nowym Dworze Gdańskim z dnia 29 czerwca 2023 r. oraz Uchwały nr 195/XXVI/2026 Rady Miejskiej w Nowym Dworze Gdańskim z dnia 26 marca 2026 r.

prowadzony w sposób kompleksowy, poprzez zintegrowane działania na rzecz lokalnej społeczności, przestrzeni i gospodarki, skoncentrowane terytorialnie, prowadzone przez interesariuszy rewitalizacji na podstawie gminnego programu rewitalizacji”.

Podstawę prawną w zakresie prowadzenia działań rewitalizacyjnych w obrębie wyznaczonego obszaru rewitalizacji stanowi uchwała nr 195/XXVI/2026 Rady Miejskiej w Nowym Dworze Gdańskim z dnia 26 marca 2026 r. W celu sprecyzowania przebiegu granic obszaru zdegradowanego teren gminy podzielony został na spójne jednostki funkcjonalno-społeczne. Po przeanalizowaniu ich pod kątem społecznym, gospodarczym, środowiskowym, przestrzenno-funkcjonalnym i technicznym oraz późniejszej syntezy danych zidentyfikowano dwanaście obszarów (rys. 6), w których doszło do natężenia zjawisk kryzysowych. Ich powierzchnia wynosi 98,91 km² (70,5% powierzchni gminy), obszar ten zamieszkiwany jest przez 8 232 osoby (49,1% ludności gminy).

Zgodnie z §10 ust. 2 ww. ustawy o rewitalizacji cyt.: „Obszar rewitalizacji nie może być większy niż 20% powierzchni gminy oraz zamieszkały przez więcej niż 30% liczby mieszkańców gminy.” Na podstawie powyższych badań jako obszar rewitalizacji uznano obszar Nowy Dwór Gdański – Centrum (rys. 6), gdzie stwierdzono nagromadzenie negatywnych zjawisk, które obejmowały aż cztery spośród pięciu badanych wskaźników. Powierzchnia jednostki wynosi 1 km², a w 2023 r. zamieszkiwało ją 4 862 osób, co stanowiło wówczas 29,3% wszystkich mieszkańców.



Rysunek 6 Obszary zdegradowane i obszar rewitalizacji w gminie Nowy Dwór Gdański

Źródło: Gminny Program Rewitalizacji dla Gminy Nowy Dwór Gdański na lata 2024-2033.

Dokument wskazuje docelowy obraz jednostki, jaki miałyby miejsce po zrealizowaniu procesu rewitalizacji. Osiągnięcie pożądanego stanu będzie możliwe poprzez realizację określonych celów i powiązanych z nimi kierunkami działań:

- CEL 1: Zmniejszenie skali negatywnych zjawisk społecznych oraz aktywizacja lokalnej społeczności
 - Kierunki:
 - 1.1. Zapewnienie przestrzeni do wypoczynku i spędzania czasu wolnego, również w niezinstytucjonalizowanej formie dla wszystkich grup społecznych.
 - 1.2. Zwiększenie zaangażowania mieszkańców w kwestie utrzymania w należytym porządku przestrzeni publicznych i części wspólnych obiektów mieszkaniowych wielorodzinnych, w tym poprawa świadomości ekologicznej.
 - 1.3. Kształtowanie pozytywnych postaw społecznych i wsparcie inicjatyw oddolnych.
 - 1.4. Zwiększenie aktywności społecznej i zawodowej mieszkańców.
 - 1.5. Przeciwdziałanie wykluczeniu społecznemu.
- CEL 2: Rozwój infrastruktury służącej społeczeństwu
 - Kierunki:
 - 2.1. Poprawa stanu i funkcjonalności istniejących obiektów publicznych.
 - 2.2. Adaptacja nieużytkowanych obiektów do pełnienia funkcji społecznych.
 - 2.3. Zagospodarowanie obiektów i przestrzeni publicznych w celu rozwoju usług.
 - 2.4. Rozwój infrastruktury rekreacyjnej, wypoczynkowej, integracyjnej i sportowej skierowanej na potrzeby mieszkańców, ale otwartej na turystów.
 - 2.5. Zagospodarowanie parków i skwerów w sposób umożliwiający bezpieczne korzystanie z nich przez ogół społeczeństwa.
- CEL 3: Poprawa standardu substancji mieszkaniowej oraz obiektów i przestrzeni publicznych
 - Kierunki:
 - 3.1. Termomodernizacja substancji mieszkaniowej oraz obiektów użyteczności publicznej w granicach obszaru rewitalizacji.
 - 3.2. Remont części wspólnych i elewacji budynków mieszkaniowych wielorodzinnych.
 - 3.3. Zagospodarowanie podwórek i innych terenów w przestrzeni miasta w sposób zgodny z realnymi potrzebami mieszkańców i przy ich zaangażowaniu.
 - 3.4. Rozwój zielonej i błękitnej infrastruktury, w tym zwiększenie powierzchni biologicznie czynnej.
 - 3.5. Dostosowanie obiektów i przestrzeni publicznych do korzystania przez osoby ze szczególnymi.

Zrealizowanie powyższych celów oraz kierunków działań będzie możliwe poprzez przeprowadzenie przedsięwzięć rewitalizacyjnych. Czynności te służą przeciwdziałaniu wykluczeniu tutejszej społeczności, w tym wzrost poczucia ich przynależności oraz rozwiązywanie pozostałych problemów, określonych w aspekcie społecznym. Ich charakter jest długoterminowy i ma doprowadzić do poprawy jakości życia mieszkańców obszarów rewitalizacji. W ramach danych działań GPR przewiduje pięć przedsięwzięć podstawowych, w tym dwa projekty zintegrowane, które przedstawiono poniżej.

- projekty zintegrowane:

- Adaptacja obiektów w centrum Nowego Dworu Gdańskiego do pełnienia funkcji społecznych.
- Przestrzeń dla mieszkańców – zagospodarowanie terenów zielonych oraz podwórek zgodnie z potrzebami lokalnej społeczności.
- Dostosowanie mieszkalnego zasobu komunalnego Gminy do standardów bytowych.
- Przebudowa budynku dworca kolejowego w Nowym Dworze Gdańskim w celu nadania mu nowych funkcji społeczno – kulturalno – turystycznych.
- Adaptacja części budynku Starostwa Powiatowego w Nowym Dworze Gdańskim na cele społeczno-gospodarcze.

GPR przewiduje również realizację trzech przedsięwzięć uzupełniających. Mimo że dwa z nich obejmują tereny znajdujące się w sąsiedztwie obszaru rewitalizacji, to przewiduje się ich pozytywne oddziaływanie na mieszkańców danego obszaru.

- przedsięwzięcia uzupełniające:
 - Wsparcie rodziców w powrocie na rynek pracy poprzez utworzenie miejsc opieki nad dziećmi do lat 3.
 - Utworzenie Punktu Selektywnej Zbiórki Odpadów Komunalnych (PSZOK) w Nowym Dworze Gdańskim.
 - Organizacja czasu wolnego dzieci i młodzieży z obszaru rewitalizacji poprzez budowę infrastruktury sportowej.

Zgodnie z §22 ust. 1 cyt.: „Gminny program rewitalizacji podlega ocenie aktualności i stopnia realizacji, dokonywanej przez wójta, burmistrza albo prezydenta miasta co najmniej raz na 3 lata, zgodnie z systemem monitorowania i oceny określonym w tym programie.” W dokumencie zaproponowany został podział realizacji Programu na 3 letnie okresy, natomiast w 2033 roku zostanie przeprowadzona ewaluacja Gminnego Programu Rewitalizacji.

Wyznaczenie obszarów rewitalizacji pozwala skupić działania naprawcze w miejscach, gdzie wskazano największe potrzeby pod względem społecznym i infrastrukturalnym. Dostosowanie stref planistycznych do tych celów ułatwi pozyskiwanie funduszy zewnętrznych. Realizacja założonych projektów ma na celu ożywienie zdegradowanych terenów, w tym poprawę jakości życia mieszkańców oraz wzrost ich atrakcyjności inwestycyjnej i turystycznej.

5.17 Obszary ciche w aglomeracji oraz obszary ciche poza aglomeracją

Na podstawie art. 118b ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska Rada powiatu może, w drodze uchwały, wyznaczyć obszary ciche w aglomeracji lub obszary ciche poza aglomeracją, uwzględniając szczególne potrzeby ochrony przed hałasem tych obszarów i podając wymagania zapewniające utrzymanie poziomu hałasu co najmniej na istniejącym poziomie. Przez obszar cichy w aglomeracji rozumie się obszar, na którym nie występują przekroczenia dopuszczalnych poziomów hałasu wyrażonych wskaźnikiem hałasu L_{DWN} , natomiast obszarem cichym poza aglomeracją jest obszar, który nie jest narażony na oddziaływanie hałasu komunikacyjnego, przemysłowego lub pochodzącego z działalności rekreacyjno-wypoczynkowej.

Na terenie gminy Nowy Dwór Gdański nie wyznaczono obszarów cichych, w związku z tym nie było konieczności uwzględniania tych uwarunkowań w planie.

5.18 Grunty rolne stanowiące użytki rolne klas I–III oraz grunty leśne

5.18.1 Grunty rolne stanowiące użytki rolne klas I-III

Zgodnie z ustawą z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych ochronie podlegają użytki rolne klas I-III. Zgodnie z art. 5b ustawy, przepisów ustawy nie stosuje się jednak do obszarów położonych w granicach administracyjnych miast. Ze struktury użytków rolnych wynika, że na terenie gminy Nowy Dwór Gdański grunty rolne stanowiące użytki rolne klas I, II, III, IIIa i IIIb dzielą się na:

- użytki rolne, do których zalicza się:
 - grunty orne, oznaczone symbolem R, które zajmują 121,38 km² na obszarze opracowania,
 - łąki trwałe, oznaczone symbolem Ł, o powierzchni 23,19 km²,
 - pastwiska trwałe, oznaczone symbolem Ps, zajmujące 14,67 km² (rys. 7).

Zgodnie z danymi pozyskanymi z mapy zasadniczej dla obszaru gminy Nowy Dwór Gdański (nr lic.: 6642.197.2026.KO_2210_P) całkowita powierzchnia gruntów rolnych stanowiących użytki rolne klas I-III wynosi 157.06 km² co stanowi 73,7% udziału powierzchni gminy. Na analizowanym obszarze przeważają grunty orne w klasach II, IIIa i IIIb.

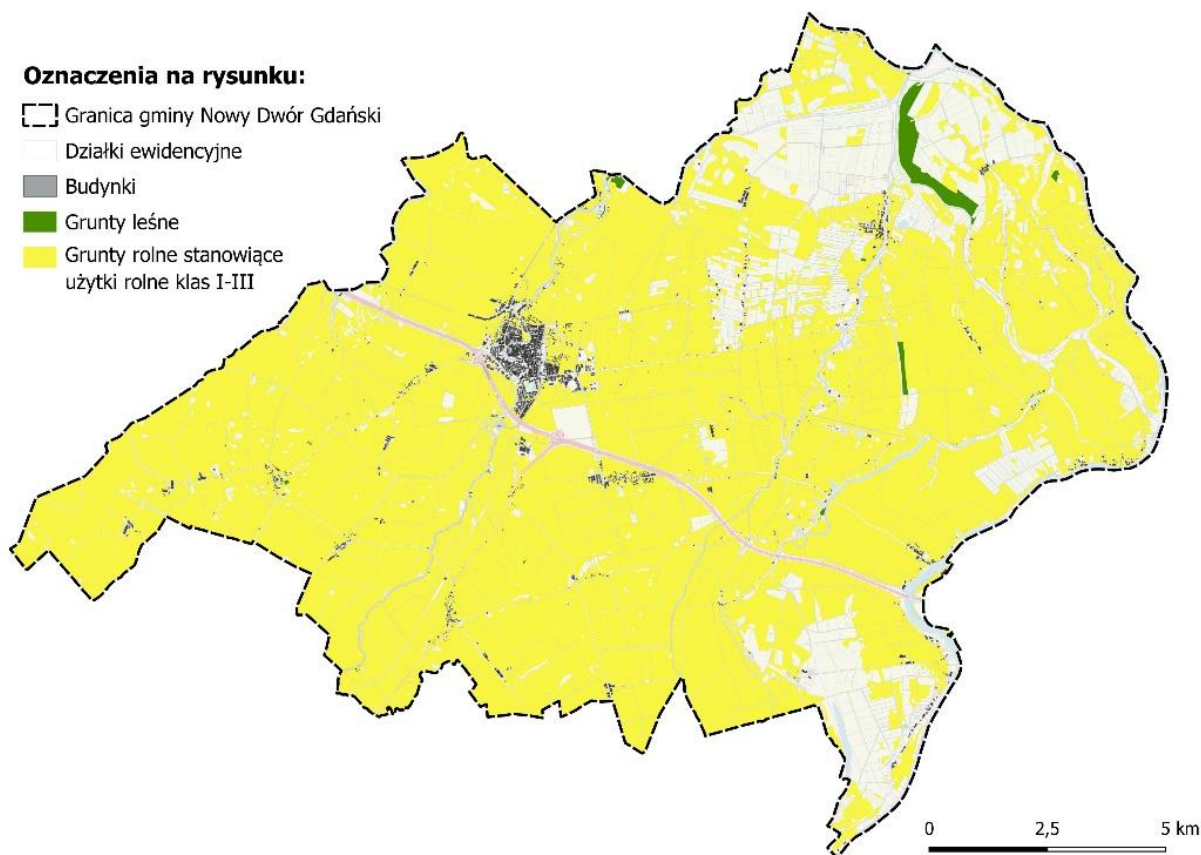
W planie ogólnym obszary użytków rolnych klas I - III ujęte zostały w możliwie największym zakresie jako strefy otwarte (SO), w których zabudowa jest wykluczona oraz strefy produkcji rolniczej (SR), gdzie zabudowa związana jest bezpośrednio z działalnością rolniczą. W rejonie wiejskim gminy w miejscu istniejącej zabudowy na gruntach klasy I-III wyznaczone zostały strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową jednorodzinną (SJ) oraz strefy wielofunkcyjne z zabudową zagrodową (SZ). Dodatkowo wyznaczenie stref umożliwiających realizację nowej zabudowy na gruntach rolnych klasy III jest rezultatem uwzględnienia w planie ogólnym przesądzeń o przeznaczeniu gruntów na funkcje inne niż rolnicze oraz wyznaczenia obszarów uzupełnienia zabudowy, zgodnie z przepisami zawartymi w Rozporządzeniu Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024 r. w sprawie sposobu wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy. Dotyczy to stref planistycznych umożliwiających rozwój zabudowy nie związanej z działalnością rolniczą, częściowo lub w całości na terenach dotychczas niezainwestowanych poza obowiązującymi MPZP, m.in.: 61SJ, 190SJ, 279SJ, 287SJ, . W pozostałych przypadkach użytki rolne klas I - III zostały objęte strefami związanymi z działalnością rolniczą (m.in. SZ). Szczegółowe zasady ich ochrony określają miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego, sporządzone zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

5.18.2 Grunty leśne

Zgodnie z treścią art. 9 ust. 2 rozporządzenia Ministra Rozwoju, Pracy i Technologii w sprawie ewidencji gruntów i budynków (t.j. Dz.U. 2024 poz. 219), grunty leśne oraz zadrzewione i zakrzewione, o których mowa w art. 8 ust. 1 pkt 2 ww. ustawy, dzielą się na:

- lasy, oznaczone symbolem Ls, zajmujące w gminie 121,76 ha
- grunty zadrzewione i zakrzewione, oznaczone symbolem Lz, o powierzchni 0,84 ha (rys. 9).

Zgodnie z danymi pozyskanymi z mapy zasadniczej dla obszaru gminy Nowy Dwór Gdański (nr lic.: 6642.197.2026.KO_2210_P), całkowita powierzchnia gruntów leśnych w gminie wynosi ok. 123 ha. Zgodnie z danymi BDL GUS powierzchnia gruntów leśnych publicznych skarbu państwa w 2025 r. wynosiła 107,37 ha, lesistość gminy wyniosła wówczas jedynie 0,5%. Gospodarka leśna na terenach lasów państwowych oraz prywatnych prowadzona jest na podstawie planów urządzenia lasów.



Rysunek 7 Grunty rolne stanowiące użytki rolne klas I-III i grunty leśne w granicach gminy Nowy Dwór Gdański

Źródło: opracowanie własne.

Jak wspomniano w podrozdziale 5.1, w celu zachowania zwartego charakteru gruntów leśnych, w planie ogólnym gminy Nowy Dwór Gdański tereny gruntów leśnych objęto strefami otwartymi (m.in. 8-10SO, 16SO, 17SO, 20SO, 21SO, 27SO) oraz jedną strefą produkcji rolniczej 102SR dla której ustalony został profil dodatkowy teren lasu. Przyjęte rozwiązanie pozwala na zachowanie dotychczasowych funkcji lasów jako kluczowych elementów lokalnej osnowy przyrodniczej. Szczegółowe zasady dotyczące dopuszczalnej zabudowy oraz jej odległości od terenów leśnych zostaną określone w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego.

5.19 Zakłady o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej

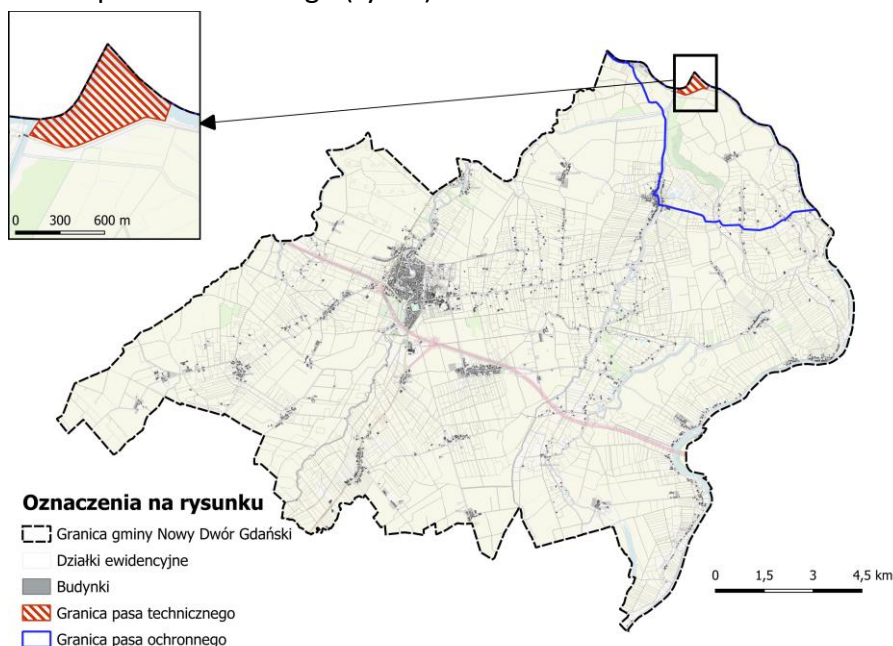
Zakłady o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, o których mowa w art. 248 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska, powodować mogą nadzwyczajne zagrożenia środowiska związane z potencjalnymi awariami.

Właściwym organem Państwowej Straży Pożarnej ze względu na sprawy dotyczące zakładów o zwiększonym ryzyku wystąpienia poważnej awarii na terenie gminy Nowy Dwór Gdański jest Pomorski Komendant Wojewódzkiej Państwowej Straży Pożarnej w Gdańsku. Na terenie gminy Nowy Dwór Gdański oraz w jej bezpośrednim sąsiedztwie nie występują zakłady o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, w związku z tym nie było konieczności uwzględniania tych uwarunkowań w ustaleniach planu¹⁸.

5.20 Obszary pasa nadbrzeżnego, w tym w szczególności pasa technicznego

Zgodnie z treścią art. 36 ustawy z dnia 21 marca 1991 r. o obszarach morskich Rzeczypospolitej Polskiej i administracji morskiej pasem nadbrzeżnym określa się obszar lądowy przyległy do linii brzegu morskiego, w jego skład wchodzi:

1. pas techniczny - stanowiący strefę wzajemnego bezpośredniego oddziaływania morza i lądu; jest on obszarem przeznaczonym do utrzymania brzegu w stanie zgodnym z wymogami bezpieczeństwa i ochrony środowiska (rys. 8);
2. pas ochronny - obejmujący obszar, w którym działalność człowieka wywiera bezpośredni wpływ na stan pasa technicznego (rys. 8).



Rysunek 8 Granice pasa technicznego i pasa ochronnego w granicach gminy Nowy Dwór Gdański

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych Urzędu Morskiego w Gdyni

W granicach gminy Nowy Dwór Gdański pas techniczny ustanowiony został Zarządzeniem nr 12 Dyrektora Urzędu Morskiego w Gdyni z dnia 19 czerwca 2006 r. w sprawie określenia granic pasa technicznego na terenie gminy Nowy Dwór Gdański (od strony Zalewu Wiślanego, powiat: nowodworski, województwo: pomorskie). W granicach gminy obejmuje on działki o nr ew. 322 i 323 w ob. Kępiny Małe. Ich łączna powierzchnia wynosi ok 28,1 ha. Dodatkowo Zarządzeniem nr 17 Dyrektora Urzędu Morskiego w Gdyni z dnia 2 sierpnia 2006 r. określono granice pasa ochronnego

¹⁸ Opracowane na podstawie danych ze strony: <https://www.gov.pl/web/kwpsp-gdansk/seveso-iii> [dostęp: 02.10.2026 r.]

na obszarze opracowania. Przebiega on m.in. przez północno-zachodnie części obrębów Ostonka i Marzęcino oraz w północnym i centralnym rejonie obrębu Kępiny Małe. Jego powierzchnia wynosi 15.43 km².

Tereny należące częściowo do pasa technicznego, obejmujące obszar działki o nr ew. 323 ob. Kępiny Małe należą również do terenów morskich wód wewnętrznych¹⁹, dla których zgodnie z art. 13a, ust. 1 Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r. nie uchwała się planu ogólnego. Wobec powyższego nie uwzględniono powyższej działki w planie ogólnym gminy Nowy Dwór Gdański.

5.21 Rozmieszczenie istniejących i planowanych obiektów infrastruktury społecznej, transportowej i technicznej wraz z obowiązującymi dla nich ograniczeniami w zagospodarowaniu

Infrastruktura społeczna²⁰

Infrastruktura społeczna jest elementem posiadającym duże znaczenie dla jakości życia mieszkańców gminy. Zapewnienie dostępu do niej jest jednym z najważniejszych zadań jednostek samorządu terytorialnego. Na infrastrukturę społeczną składają się instytucje oraz urządzenia umożliwiające zaspokojenie potrzeb mieszkańców gminy w zakresie oświaty, opieki zdrowotnej, życia kulturalnego i społecznego, opieki socjalnej, sportu i rekreacji oraz urzędy pocztowe.

Oświata

W granicach gminy Nowy Dwór Gdański funkcjonują następujące podmioty prowadzące działalność oświatową: żłobki, przedszkola, szkoły podstawowe i ponadpodstawowe. Spośród obiektów w zakresie oświaty, dla których gmina Nowy Dwór Gdański jest organem prowadzącym wyróżnia się:

- Szkołę Podstawową nr 1 im. Janusza Korczaka (ul. Szkolna 2, 82-100 Nowy Dwór Gdański);
- Szkołę Podstawową nr 2 w Nowym Dworze Gdańskim (ul. Mickiewicza 10, 82-100 Nowy Dwór Gdański);
- Szkołę Podstawową w Lubieszewie (Lubieszewo 63, 82-100 Nowy Dwór Gdański);
- Zespół Szkolno-Przedszkolny w Kmiecinie (Kmiecina ul. Żuławska 6, 82-100 Nowy Dwór Gdański);
- Zespół Szkolno-Przedszkolny w Marzęcinie (Marzęcino ul. Polna 5, 82-100 Nowy Dwór Gdański);
- Miejskie Przedszkole nr 4 w Nowym Dworze Gdańskim (ul. Tczewska 6, 82-100 Nowy Dwór Gdański).

¹⁹ Opracowane na podstawie Planu zagospodarowania przestrzennego morskich wód wewnętrznych Zalewu Wiślanego, przyjętego Rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 6 grudnia 2024 r (Dz.U. 2025 poz. 145)

²⁰ Opracowane na podstawie danych ze stron: <https://bip.miastonowydwor.pl>, <https://miastonowydwor.pl>, <https://www.nowydworgdanski.pl>, <https://gsl.nfz.gov.pl/> [dostęp: 30.11. 2025 r.], Raportu o stanie gminy Nowy Dwór Gdański za rok 2024 oraz danych uzyskanych z Urzędu Gminy Nowy Dwór Gdański.

Dodatkowo w granicach gminy Nowy Dwór Gdański zlokalizowane są placówki dla których organem prowadzącym jest Starostwo Powiatowe w Nowym Dworze Gdańskim:

- Zespół Szkół Nr 1 w Nowym Dworze Gdańskim (u. 3 Maja 3, 82-100 Nowy Dwór Gdański);
- Zespół Szkół Nr 2 w Nowym Dworze Gdańskim (ul. Warszawska 54, 82-100 Nowy Dwór Gdański);
- Specjalny Ośrodek Szkolno–Wychowawczy w Nowym Dworze Gdańskim (ul. Warszawska 52, 82-100 Nowy Dwór Gdański);

W zakresie szkół publicznych ponadpodstawowych system szkolnictwa obejmuje trzy placówki:

- Liceum Ogólnokształcące w ZS nr 1 w Nowym Dworze Gdańskim im. Ziemi Żuławskiej (3 Maja 3, 82-100 Nowy Dwór Gdański);
- Technikum w ZS nr 2 w Nowym Dworze Gdańskim (ul. Warszawska 54, 82-100 Nowy Dwór Gdański);
- Szkoła Branżowa I stopnia w ZS nr 2 w Nowym Dworze Gdańskim (ul. Warszawska 54, 82-100 Nowy Dwór Gdański).

Dodatkowo w granicach obszaru opracowania funkcjonują cztery placówki oświatowe (trzy przedszkola i jeden klub malucha), które sprawują zadanie publiczne z zakresu wychowania przedszkolnego, dla których gmina nie jest organem prowadzącym:

- Niepubliczne Przedszkole nr 1 (ul. Kościuszki 15, 82-100 Nowy Dwór Gdański);
- Niepubliczne Przedszkole „Wesołe Smerfiki” (ul. Dąbrowskiego 5, 82-100 Nowy Dwór Gdański);
- Niepubliczne Przedszkole „Calineczka” (ul. Kościuszki 25, 82-100 Nowy Dwór Gdański);
- Bajkowa Akademia - Klub Malucha (ul. Brzechwy 4, 82-100 Nowy Dwór Gdański).

Ochrona zdrowia

Na mocy umowy z Pomorskim Oddziałem Wojewódzkim Narodowego Funduszu Zdrowia, na terenie gminy zlokalizowane jest łącznie pięć placówek związanych z ochroną zdrowia:

- Przychodnia lekarsko-pielęgniarska (ul. Warszawska 17, 82-100 Nowy Dwór Gdański);
- Niepubliczny Zakład Opieki Zdrowotnej (ul. Sienkiewicza 17, 82-100 Nowy Dwór Gdański);
- Niepubliczny Zakład Opieki Zdrowotnej (ul. Osiedle nad Tugą 4, 82-100 Nowy Dwór Gdański);
- Poradnia należąca do Powiatowego Centrum Zdrowia z siedzibą w Malborku (ul. Dworcowa 12, 82-100 Nowy Dwór Gdański);
- Niepubliczny Zakład Opieki Zdrowotnej „MEDYK” (ul. Polna 5, 82-100 Marzęcino).

Dodatkowo w granicach gminy funkcjonują również dwie prywatne placówki nieposiadające umowy z NFZ i świadczące usługi w zakresie ochrony zdrowia, należą do nich następujące podmioty:

- Samodzielny Publiczny Ośrodek Rehabilitacyjno-Terapeutyczny dla Dzieci i Młodzieży (Obrońców Westerplatte 9, 82-100 Nowy Dwór Gdański);
- Centrum Psychoterapii Blisko (plac Wolności 22, 82-100 Nowy Dwór Gdański).

Przy ul. Dworcowej 12 w Nowym Dworze Gdańskim zlokalizowany jest jedyny obecnie funkcjonujący szpital w granicach gminy, należący do Powiatowego Centrum Zdrowia z siedzibą w Malborku. Ponadto w granicach obszaru opracowania funkcjonuje również Powiatowa Stacja

Sanitarно-Epidemiologiczna w Nowym Dworze Gdańskim pod adresem: ul. Dworcowa 14, 82-100 Nowy Dwór Gdański.

Pomoc społeczna stanowi fundament systemu wsparcia społecznego, którego celem jest zapewnienie bezpieczeństwa socjalnego, godnych warunków życia oraz wsparcia dla osób i rodzin znajdujących się w trudnych sytuacjach życiowych. W gminie Nowy Dwór Gdański taką pomoc świadczą następujące placówki:

- Miejsko-Gminny Ośrodek Pomocy Społecznej w Nowym Dworze Gdańskim (ul. Plac Wolności 26, 82-100 Nowy Dwór Gdański);
- Środowiskowy Dom Samopomocy w Wiercinach (Wierciny 12, 82-100 Nowy Dwór Gdański).

Jednym z kluczowych elementów infrastruktury społecznej są instytucje odpowiedzialne za ochronę bezpieczeństwa, życia, zdrowia oraz mienia obywateli. Na obszarze gminy Nowy Dwór Gdański daną działalność prowadzą następujące podmioty:

- Komenda Powiatowa Państwowej Straży Pożarnej w Nowym Dworze Gdańskim (ul. Warszawska 53, 82-100 Nowy Dwór Gdański);
- Centrum Ratowniczo-Gaśnicze, będąca bazą dla jednostek ochotniczych z NDG i Kmiecin (ul. Warszawska 56, 82-100 Nowy Dwór Gdański);
- OSP Marynowy (ul. Nowodworska 33, 82-100 Marynowy);
- OSP Marzęcino (ul. Główna 10A, 82-100 Marzęcino);
- OSP Kępki (Kępki 45, 82-100, Nowy Dwór Gdański);
- OSP Lubieszewo (Lubieszewo 16, 82-100 Nowy Dwór Gdański);
- OSP Rakowiska (Rakowiska 14, 82-100 Nowy Dwór Gdański);
- OSP Rakowo (Rakowo 2, 82-100 Nowy Dwór Gdański);
- Komenda Powiatowa Policji w Nowym Dworze Gdańskim (ul. Kościuszki 10, 82-100 Nowy Dwór Gdański);
- Straż Miejska w Nowym Dworze Gdańskim (ul. Plac Wolności 26, 82-100 Nowy Dwór Gdański).

Kultura

Gmina Nowy Dwór Gdański zapewnia mieszkańcom wiele rozmaitych atrakcji na płaszczyźnie kulturalnej. Oferuje tym samym wiele możliwości edukacji poprzez różnego rodzaju wystawy, bale, koncerty, festyny, pikniki, turnieje czy spotkania kulturowe. Do organizacji wyżej wspomnianych przedsięwzięć wykorzystywane są m.in. poniższe samorządowe instytucje kultury:

- Żuławski Ośrodek Kultury: ŻOK (ul. Sikorskiego 21 82-100 Nowy Dwór Gdański);
- Biblioteka Publiczna Miasta i Gminy w Nowym Dworze Gdańskim (ul. Sikorskiego 23, 82-100 Nowy Dwór Gdański);
- Filia Biblioteczna w Jazowej (Jazowa 63, 82-100 Nowy Dwór Gdański);
- Filia Biblioteczna w Kmiecinie (ul. Żuławska 6, 82-100 Kmiecin);
- Filia Biblioteczna w Lubiszewie (Lubieszewo 16, 82-100 Nowy Dwór Gdański);
- Filia Biblioteczna w Marynowach (Marynowy, 82-100 Nowy Dwór Gdański);
- Filia Biblioteczna w Marzęcinie (Marzęcino, 82-100 Nowy Dwór Gdański);
- Hufiec Pracy w Nowym Dworze Gdańskim (ul. Morska 1, 82-100 Nowy Dwór Gdański);

- Żuławski Park Historyczny w Nowym Dworze Gdańskim (ul. Sikorskiego 21, 82-100 Nowy Dwór Gdański).

Placówki pocztowe

W granicach gminy funkcjonuje jedna placówka Poczty Polskiej, zlokalizowana w Nowym Dworze Gdańskim przy ul. Dworcowej 14. Poza nadawaniem przesyłek mieszkańcy gminy mają możliwość opłacenia w niej rachunków oraz zasilenia dowolnego rachunku bankowego w Polsce.

Sport

W granicach gminy Nowy Dwór Gdański funkcjonują dwa kluby sportowe. Pierwszy z nich pod nazwą Ludowy Klub Sportowy „Żuławy” Nowy Dwór Gdański obecnie uczestniczy w rozgrywkach klasy okręgowej. Klub prowadzi również sekcje piłkarską juniorów, zapasów, podnoszenia ciężarów oraz lekkoatletyczną. Drugim klubem jest Akademia Sportowa Nowy Dwór Gdański działająca w formie fundacji, w której prowadzone są następujące sekcje: piłka nożna (seniorzy i juniorzy), siatkówka, gimnastyka sportowa oraz jazdy na rolkach. Dodatkowo na terenie gminy zarejestrowane są trzy Uczniowskie Kluby Sportowe należące do organizacji samorządowych:

- Uczniowski Klub Sportowy Ogólniak (u. 3-go Maja 3, 82-100 Nowy Dwór Gdański);
- Powiatowy Szkolny Klub Sportowy (ul. Szkolna 3, 82-100 Nowy Dwór Gdański);
- Szkolny Klub Sportowy OLIMP Zespół Szkół (ul. Warszawska 54, 82-100 Nowy Dwór Gdański).

Znaczna część obiektów sportowych (boiska, sale gimnastyczne itp.) znajdujących się w granicach gminy zlokalizowana jest przy obiektach oświatowych. Wśród nich wyróżnić można obiekty, które przeznaczone są na użytek wszystkich mieszkańców:

- Hala sportowa Olimpia wraz zapleczem szatniowo-sanitarnym przy ZS nr 2 w nowym Dworze Gdańskim (ul. Mickiewicza 10, 82-100 Nowy Dwór Gdański);
- Sala sportowa przy ZS nr 1 (ul. 3 Maja 3, 82-100 Nowy Dwór Gdański);
- Sala sportowa przy ZS nr 2 (ul. Warszawska 54, 82-100 Nowy Dwór Gdański);
- Sala sportowa przy Szkole Podstawowej nr 1 im. Janusza Korczaka (ul. Szkolna 2, 82-100 Nowy Dwór Gdański);
- Sala sportowa przy Zespole Szkolno-Przedszkolnym w Kmiecinie (ul. Żuławska 6, 82-100 Kmiecín);
- Sala sportowa przy Zespole Szkolno-Przedszkolnym w Marzęcinie (ul. Polna 5, 82-100 Marzęcino);
- Miejskie Obiekty Sportowe w Nowym Dworze Gdańskim (ul. Warszawska 22, 82-100 Nowy Dwór Gdański);
- Boisko wielofunkcyjne przy ZS nr 1 (ul. 3 Maja 3, 82-100 Nowy Dwór Gdański);
- Boisko wielofunkcyjne (Lubieszewo 63, 82-100 Nowy Dwór Gdański).

Rekreacja

Mieszkańcy gminy mają również możliwość skorzystania z obiektów służących rekreacji i wypoczynkowi, do najważniejszych z nich należą:

- Plac zabaw przy Starostwie Powiatowym (ul. Sikorskiego, 82-100 Nowy Dwór Gdański, dz. o nr ew. 445/1, 446, ob. 0002);
- Plac zabaw przy budynku mieszkalnym (ul. Konopnickiej 9, 82-100 Nowy Dwór Gdański);
- Plac zabaw w parku miejskim (ul. Warszawska, 82-100 Nowy Dwór Gdański, dz. o nr ew. 575/2 2. ob. 0002);
- Plac zabaw przy budynku mieszkalnym (ul. Sienkiewicza, 82-100 Nowy Dwór Gdański dz. o nr ew. 767/3 ob. 0002);
- Plac zabaw (ul. Żuławska, 82-100 Kmiecín, dz. o nr ew. 184, 180/8 ob. Kmiecín);
- Plac zabaw (82-100 Rakowe Pole, dz. o nr ew. 359/12 ob. Kmiecín);
- Plac zabaw i boisko (82-100 Rakowiska, dz. o nr ew. 85/2 ob. Rakowiska);
- Plac zabaw (82-100 Solnica, dz. o nr ew. 40/14 ob. Solnica);
- Plac zabaw, (82-100, Marzęcino, dz. o nr ew. 460/3 ob. Marzęcino);
- Gdański MOS (ul. Warszawska, 82-100 Nowy Dwór Gdański, dz. o nr ew. 13/3 ob. 0004);
- Plac zabaw przy budynku mieszkalnym (ul. Obrońców Westerplatte, 82-100 Nowy Dwór Gdański, dz. o nr ew. 625/3 ob. 0002);
- Plac zabaw nad rzeką Nogat ze stojakami na kajaki (82-100 Kępki, dz. o nr ew. 209, 210 ob. Kępki);
- Plac zabaw (82-100 Starocin, dz. o nr ew. 146 ob. Starocin);
- Plac zabaw i urządzenie siłowni zewnętrznej – „jeździec”, (82-100 Lubieszewek Drugi, dz. o nr ew. 21/53 ob. Lubieszewo);
- Plac zabaw z urządzeniem siłowni zewnętrznej (Stawiec 82-100, dz. o nr ew. 35/84 ob. Lubieszewo);
- Plac zabaw (82-100 Lubieszewo Pierwsze, dz. o nr ew. 7/7 ob. Lubieszewo);
- Plac zabaw (82-100 Lubieszewo, dz. o nr ew. 145/3 ob. Lubieszewo);
- Plac zabaw (82-100 Marynowy, dz. o nr ew. 123 ob. Marynowy);
- Trap drewniany wzdłuż rzeki Tui oraz pergole drewniane (ul. Drzymały, 82-100 Nowy Dwór Gdański);
- Pergole drewniane (Skwer F. Chopina, 82-100 Nowy Dwór Gdański);
- Scena letnia przy ŻOK (ul. Kopernika, 82-100 Nowy Dwór Gdański);
- Siłownia zewnętrzna, piramida wspinaczkowa, zjeżdżalnia (ul. Kopernika, 82-100 Nowy Dwór Gdański, dz. o nr ew. 554/1 ob. 0002);
- Siłownia zewnętrzna i plac zabaw (Miejskie Obiekty Sportowe, 82-100 Nowy Dwór Gdański);
- Siłownia zewnętrzna i plac zabaw, (ul. Łąkowa, 82-100 Kmiecín, dz. o nr ew. 47/83 ob. Kmiecín);
- Siłownia zewnętrzna i plac zabaw (82-100 Jazowa, dz. o nr ew. 89/9 ob. Jazowa);
- Siłownia zewnętrzna i plac zabaw (82-100 Wierciny, dz. o nr ew. 11 ob. Wierciny);
- Siłownia zewnętrzna i plac zabaw (82-100 Rakowo, dz. o nr ew. 199/108 ob. Wierciny);
- Siłownia zewnętrzna i plac zabaw (82-100 Wężowiec, dz. o nr ew. 21/38 ob. Kępiny Małe);

- Siłownia zewnętrzna i plac zabaw (82-100 Kępiny Małe, dz. o nr ew. 225/6, Kępiny Małe);
- Siłownia zewnętrzna i plac zabaw (82-100 Nowinki, dz. o nr ew. 1/55 ob. Stobna);
- Siłownia zewnętrzna i plac zabaw (82-100 Stobna, dz. o nr ew. 155 i 156 ob. Stobna);
- Siłownia zewnętrzna i plac zabaw (82-100 Tuja, dz. o nr ew. 69 ob. Tuja);
- Siłownia zewnętrzna i plac zabaw (82-100 Gozdawa Osada, dz. o nr ew. 15/47 ob. Gozdawa);
- Siłownia zewnętrzna i plac zabaw (82-100 Gozdawa, dz. o nr ew. 35/2 ob. Gozdawa);
- Siłownia zewnętrzna i plac zabaw (82-100 Orłowo, dz. o nr ew. 154 ob. Orłowo);
- Siłownia zewnętrzna i plac zabaw (82-100 Żelichowo, dz. o nr ew. 94/1 ob. Żelichowo);
- „Ogród publiczny” – urządzenia małej architektury (ul. Wejhera 3, 82-100 Nowy Dwór Gdański).

Istotnym miejscem spotkań dla społeczności terenów wiejskich gminy są świetlice wiejskie.

Zlokalizowane są w 16 spośród 25 sołectw wydzielonych w gminie pod następującymi adresami:

- Świetlica wiejska w Gozdawie (Gozdawa 13C, 82-100 Nowy Dwór Gdański);
- Świetlica wiejska w Jazowej (Jazowa 32A, 82-100 Nowy Dwór Gdański);
- Świetlica wiejska w Kępinach Małych (Kępiny Małe 43, 82-100 Nowy Dwór Gdański);
- Świetlica wiejska w Kępkach (Kępki 45, 82-100 Nowy Dwór Gdański);
- Świetlica wiejska w Kmiecinie (ul. Łukowa 14, 82-100 Kmieciny);
- Świetlica wiejska w Lubieszewie (Lubieszewo 16A, 82-100 Nowy Dwór Gdański);
- Świetlica wiejska w Marynowach (ul. Nowodworska 29, 82-100 Marynowy);
- Świetlica wiejska w Marzęcinie (Marzęcino, 82-100 Nowy Dwór Gdański);
- Świetlica wiejska w Orlińcu (Orliniec 17, 82-100 Nowy Dwór Gdański);
- Świetlica wiejska w Solnicy (Solnica 47, 82-100 Nowy Dwór Gdański);
- Świetlica wiejska w Stawcu (Lubieszewo I 13, 82-100 Nowy Dwór Gdański);
- Świetlica wiejska w Stobnej (Stobna 2, 82-100 Nowy Dwór Gdański);
- Świetlica wiejska w Powalinie (Powalina, 82-100 Nowy Dwór Gdański);
- Świetlica wiejska w Rakowiskach (Rakowiska 10A, 82-100 Nowy Dwór Gdański);
- Świetlica wiejska w Wiercinach (Wierciny 12, 82-100 Nowy Dwór Gdański).

Infrastruktura społeczna stanowi kluczowy element polityki gminy, gdyż służy zaspokajaniu podstawowych potrzeb mieszkańców w zakresie edukacji, ochrony zdrowia, kultury, sportu oraz innych usług publicznych. Jej właściwe rozmieszczenie pozwala na efektywne wykorzystanie przestrzeni, ułatwia dostęp do usług publicznych oraz minimalizuje konflikty z innymi funkcjami gminy. Podejmowane w tym zakresie działania sprzyjają tworzeniu spójnej i zrównoważonej przestrzeni, wspierają rozwój społeczny oraz poprawiają jakość życia mieszkańców. Rozwój infrastruktury społecznej w gminie Nowy Dwór Gdański zapewniono w planie ogólnym poprzez wyznaczenie m.in. stref usługowych oraz zieleni i rekreacji (SN) dla obiektów istniejących i projektowanych. Mniej istotne obiekty zajmujące małą powierzchnię, zlokalizowano w strefach wielofunkcyjnych zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (SW) oraz jednorodzinnej (SJ). W tych ostatnich dopuszczono także przyszłą realizację dowolnych usług, o ile zostaną one określone w planach miejscowych.

Infrastruktura transportowa²¹

Teren gminy cechuje się korzystnym usytuowaniem pod względem komunikacyjnym. W jej granicach wyróżnić można m.in.:

- drogę ekspresową S7 relacji Gdynia-Chylonia - Rabka-Zdrój, na odcinku Koszwały - Kazimierzowo, który przebiega przez centralne rejony gminy, droga ta należy do polskiej sieci dróg krajowych;
- drogę krajową nr 55 relacji Nowy Dwór Gdański - Stolno, na odcinku Nowy Dwór Gdański - Malbork, który biegnie w południowej części gminy;
- drogę wojewódzką nr 502 relacji Nowy Dwór Gdański - Stegna, przebiegająca przez północne tereny gminy.

Uzupełnieniem sieci komunikacyjnej są liczne drogi powiatowe, z których 22 przebiega przez teren gminy, w poniższym zestawieniu zaprezentowano kolejno numer drogi, klasę oraz nazwę²²:

- 2301G – lokalna relacji Solnica - Rakowiska - (Lubstowo);
- 2302G – lokalna relacji Myszewko – Rakowiska;
- 2303G – zbiorcza, relacji Rychnowo Żuławskie- Myszewko - (Myszewo);
- 2304G – lokalna, relacji Marynowy – Myszewo - Kmiecín;
- 2305G – główna, relacji Nowy Dwór Gdański/ul. Warszawska/- Kmiecín;
- 2306G – główna, relacji Nowy Dwór Gdański/ul. Warszawska/ - Starocińska/ - Powalina - Marzęcino - Kępiny Mł. - (Rubno. Wlk.);
- 2307G – lokalna, relacji Gozdawa - Powalina - Orliniec - Solnica;
- 2308G – lokalna, relacji Orliniec - Stobna;
- 2309G – zbiorcza, relacji Żelichowo - Nowy Dwór Gdański/ul. Bałtycka - Krasińskiego - Kochanowskiego/ - Starocin - Powalina - DP nr 2306G;
- 2312G – lokalna, relacji Stobiec –Gozdawa - Marzęcino;
- 2313G – zbiorcza, relacji DP nr 2314G - Chełmek - Osłonka – Marzęcino;
- 2319G – lokalna, relacji Kępiny Małe – Kępki;
- 2321G – lokalna, relacji St. Pomp – Osłonka;
- 2322G – lokalna, relacji Wężowiec – Kępiny Małe;
- 2323G – główna, relacji Kępiny Małe – Stobna –(Kazimierzowo);
- 2334G – lokalna/główna, relacji Nowa Kościelnica – Lubieszewo;
- 2340G – główna, relacji Nowy Dwór Gdański – Lubieszewo – (Nowy Staw - Tczew);
- 2341G – lokalna, relacji Stawiec – (Kącik DP nr 2926G);
- 2342G – lokalna, relacji Jeziernik – Orłowo;
- 2343G – lokalna, relacji Orłowo – Tuja (Mirowo DP nr 2340G);
- 2344G – lokalna, relacji Lubieszewo – Marynowy;
- 2345G – zbiorcza, relacji (Chlebówka - Myszewo) – Rakowo – Wierciny – Jazowa - Kępki;

²¹ Opracowane na podstawie danych ze stron: ze stron: <https://bip.miastonowydwor.pl>, <https://miastonowydwor.pl>, <https://www.nowydworgdanski.pl> oraz Bazy danych obiektów topograficznych (BDOT10k) dla powiatu nowodworskiego, pobranej ze strony: geoportal.gov.pl/ [dostęp: 02.10.2026 r.]

²² Odpowiedź na pismo w sprawie udzielenia informacji na potrzeby sporządzenia planu ogólnego gminy Nowy Dwór Gdański z dnia 20.11.2025 r. (nr sygn. INF-7126.1.62.2025.JO)

- 2371G – lokalna, relacji DP nr 2301G - DP nr 2345G.

Pozostałe połączenia komunikacyjne zapewniają liczne drogi gminne i wewnętrzne. Przez obszar opracowania przebiega linia kolejowa nr 256, odcinek Szymankowo – Nowy Dwór Gdański, na którym obecnie nie jest prowadzony regularny ruch pociągów. Ponadto przez teren gminy przebiega trasa Żuławskiej Kolei Dojazdowej relacji Nowy Dwór Gdański - Sztutowo, która należy do sieci linii kolei wąskotorowej. W granicach gminy pociągi na danej linii zatrzymują się na stacjach w miejscowościach Nowy Dwór Gdański oraz Cyganek (Żelichowo). W granicach gminy funkcjonuje sześć przystani kajakowych:

- Kępki nad Nogatem (82-100 Kępki, dz. o nr ew. 209, 210 ob. Kępki);
- Żelichowo (82-100 Żelichowo, dz. o nr ew. 43/2 ob. Żelichowo);
- Nowy Dwór Gdański – przy budynku starostwa (dz. o nr ew. 389 ob. 0002);
- Nowy Dwór Gdański – przy moście (dz. o nr ew. 487/21 ob. 0002);
- Nowy Dwór Gdański – za budynkiem ŻOK (dz. o nr ew. 445/1 ob. 0002);
- Osłonka (82-100 Osłonka, dz. o nr ew. 32/4 ob. Osłonka).

Dodatkowo na załączniku graficznym nr 9 do Planu Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Pomorskiego 2030, przedstawiającym kierunki środowiska przyrodniczego, kulturowego i turystyki zawarto informacje na temat proponowanej lokalizacji infrastruktury kajakowej w rejonie dz. o nr ew. 132, 136 i 251 w ob. Kępiny Małe. W miejscowości Osłonka przy dz. nr 32/4 znajduje się jedyna w granicach obszaru opracowania przystań żeglarska.

Przez teren gminy przebiega trasa lotnictwa wojskowego przeznaczona do wykonywania lotów na małych wysokościach z prędkością powyżej 250 kt IAS, wykorzystywana przez lotnictwo wojskowe - Trasa Lotnictwa Wojskowego MRT 110 (MRT – Military Route).

W planie ogólnym gminy Nowy Dwór Gdański istniejącą i planowaną infrastrukturę transportową ujęto w strefach komunikacyjnych (SK). Zgodnie z rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z 2023 r., zakwalifikowano do nich drogi (klas od głównej do zbiorczej) oraz tereny kolejowe. Ponadto profil podstawowy każdej strefy planistycznej umożliwia wyznaczanie terenów komunikacji. Na etapie sporządzania planów miejscowych umożliwi to dostosowanie układu drogowego do bieżących potrzeb mieszkańców.

Infrastruktura techniczna²³

Infrastruktura wodociągowa

Według danych BDL GUS na koniec 2024 roku 16 617 osób w gminie korzystało z zaopatrzenia w wodę z sieci wodociągowej, z czego 9 332 w granicach miasta Nowy Dwór Gdański i 7 285 na obszarze wiejskim. Łączna długość eksploatowanej sieci wodociągowej w gminie wynosiła wówczas 242,1 km, z czego 35,6 km w samym mieście i 206,5 km na terenach wiejskich.

²³ Opracowane na podstawie danych ze stron: <https://spolkaszop.pl/infrastruktura.html>, <https://bdl.stat.gov.pl/>, <https://bip.miastonowydwor.pl>, <https://miastonowydwor.pl>, [dostęp: 02.10.2026 r.] Strategii Rozwoju Gminy Nowy Dwór Gdański na lata 2021-2030 s.14, Aktualizacji projektu założeń do planu zaopatrzenia w ciepło, energię elektryczną i paliwa gazowe dla obszaru w perspektywie do 2030 roku dla Gminy Nowy Dwór Gdański s.24-39, Uchwały Nr 58/VIII/2024 Rady Miejskiej w Nowym Dworze Gdańskim z dnia 24 października 2024 r., oraz odpowiedzi od instytucji na zawiadomienie z dnia 19 grudnia 2024 roku o przystąpieniu do sporządzenia planu ogólnego Gminy Nowy Dwór Gdański

Czynności takie jak pobór, dostawa i uzdatnianie wody dla mieszkańców gminy realizowane są przez Centralny Wodociąg Żuławski (CWŻ) z siedzibą przy ul. Warszawskiej 28A w Nowym Dworze Gdańskim. CWŻ świadczy usługi w zakresie zbiorowego zaopatrzenia w wodę terenów gminy na podstawie zezwolenia wydanego przez Burmistrza Nowego Dworu Gdańskiego w decyzji z dnia 01.02.2006 r. (RGR-7633/1/06.). Dostarczana woda spełnia wymogi Dyrektywy 98/83/WE w sprawie jakości przeznaczonej do spożycia przez ludzi, Ramowej Dyrektywy Wodnej 2000/60/WE oraz Rozporządzenia Ministra Zdrowia z dnia 07.12.2017r. w sprawie jakości wody przeznaczonej do spożycia przez ludzi (Dz. U. 2017 poz. 2294). Pobór wody realizowany jest z 23 studni zlokalizowanych na ujęciu „Letniki”. Spółka posiada na ten cel obowiązujące pozwolenie wodnoprawne – Decyzję Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Gdańsku Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie nr GD.RUZ.421.16.2018.AK z dnia 11 lutego 2019 r. Proces uzdatniania wody prowadzony jest w oparciu o dwustopniowy system filtracji, zlokalizowany na nowo wybudowanej Stacji Uzdatniania Wody w Ząbrowie. W sieci wodociągowej odnotowuje się znaczne straty wody, które mogą sięgać nawet 30%. Wynika to ze złego stanu technicznego części tutejszej infrastruktury.

Infrastruktura kanalizacyjna

Według danych GUS na koniec 2025 r. 11 207 mieszkańców gminy posiadało dostęp do sieci kanalizacyjnej, z czego 8 735 osób w mieście, a 2 472 na obszarze wiejskim. Długość czynnej sieci kanalizacyjnej w 2025 r. wynosiła 84,8 km - 35,8 km w granicach miasta, a 49 km poza nim. Tereny w granicach aglomeracji Gminy Nowy Dwór Gdański obejmującej miejscowości: Nowy Dwór Gdański, Cyganka, Jazowa, Jazowa Druga, Kmiecín, Rakowo, Rakowe Pole, Solnicę oraz Wierciny są skanalizowane w 99,5 %, natomiast teren całej Gminy Nowy Dwór Gdański w około 68%. Obecnie w trakcie budowy jest sieć kanalizacji sanitarnej w miejscowościach: Wężowiec, Gozdawa i Myszkowo. Ścieki z obszarów gminy dostarczane są przewodami kanałowymi głównie do oczyszczalni ścieków zlokalizowanej w Nowym Dworze Gdańskim, przy ul. Warszawskiej 51. Po przeprowadzeniu ich właściwego oczyszczenia odprowadzane są do odbiornika, a następnie do Kanału Panieńskiego. Dodatkowo w rejonie miejscowości Lubiszynek Drugi funkcjonuje lokalna oczyszczalnia ścieków. Wykorzystywana tam jest metoda złoża zatapialnego z napowietrzaniem. Oczyszczone ścieki odprowadzane są do rowu znajdującego się w jej pobliżu. Według danych GUS w 2024 ilość odprowadzonych i oczyszczonych ścieków w granicach gminy wyniosła 598 dam³. W efekcie braku sieci kanalizacyjnej część mieszkańców odprowadza ścieki bytowe do zbiorników bezodpływowych (szamb) lub korzysta z przydomowych oczyszczalni ścieków.

Infrastruktura energetyczna

Na podstawie danych GUS za rok 2025 zidentyfikowano 3 939 odbiorców energii elektrycznej w granicach gminy. Na obszarze opracowania zlokalizowana jest napowietrzna elektroenergetyczna linia przesyłowa o napięciu 400kV relacji Gdańsk Błonia – Olsztyn Mątki dla której obowiązuje pas technologiczny o szerokości 80 m (po 40 m od osi linii w obu kierunkach w rzucie poziomym). Dodatkowo w granicach gminy projektowana jest elektroenergetyczna linia przesyłowa o napięciu 2x400kV relacji Gdańsk Błonia – Olsztyn Mątki. Dla danej linii przewidziany jest pas technologiczny o szerokości 70m (po 35m od osi linii w obu kierunkach w rzucie poziomym). Właścicielem danych

przesyłowych linii elektroenergetycznych są Polskie Sieci Elektroenergetyczne S.A. (PSE S.A.) pełniące funkcję Operatora Systemu Przesyłowego. Eksploatacją na terenie gminy zajmuje się PSE S.A. w Bydgoszczy (ul. Focha 16, 85-950 Bydgoszcz). W pasach technologicznych napowietrznych elektroenergetycznych linii przesyłowych o napięciu 400kV oraz w ich sąsiedztwie występują następujące ograniczenia użytkowania terenu:

- zakaz realizacji budynków mieszkalnych, budynków zamieszkania zbiorowego i budynków użyteczności publicznej;
- lokalizacja pozostałych obiektów i urządzeń budowlanych (związanych np. z działalnością gospodarczą lub rekreacyjną, zawierających materiały niebezpieczne pożarowo, stacji paliw i stref zagrożonych wybuchem) musi uwzględniać wymogi określone w przepisach odrębnych oraz normach dotyczących projektowania linii elektroenergetycznych;
- zakaz tworzenia hałd, nasypów oraz zwiększania rzędnych terenu;
- zakaz sadzenia roślinności o wysokości przekraczającej 3 m;
- dla lokalizacji farm wiatrowych w sąsiedztwie sieci elektroenergetycznej najwyższych napięć (stacji i linii), minimalna odległość między rzutem poziomym istniejącej sieci elektroenergetycznej najwyższych napięć, a linią rozgraniczającą teren, którego sposób zagospodarowania dopuszcza budowę elektrowni, winna być równa lub większa od trzykrotności maksymalnej średnicy wirnika wraz z łopatami (3D) albo równa lub większa od dwukrotności maksymalnej całkowitej wysokości elektrowni wiatrowej (2H) w zależności od tego, która z tych wartości jest większa;
- lokalizacja urządzeń i obiektów farm fotowoltaicznych w pasie technologicznym linii przesyłowych dopuszczalna jest poza obszarami:
 - wokół słupów w kształcie koła o promieniu, co najmniej równym wysokości słupa oraz w obszarze pomiędzy słupami wzdłuż osi linii, w pasie o szerokości równej odległości pomiędzy skrajnymi przewodami, powiększonej o 5 m w każdą stronę,
 - na załomach trasy linii, na przedłużeniu osi linii, zostanie pozostawiony niezabudowany pas, którego długość liczona od fundamentów słupa po przedłużeniu osi trasy linii będzie równa potrójnej wysokości słupa, a szerokość równa odległości pomiędzy skrajnymi przewodami, powiększonej o 5 m w każdą stronę.

Dodatkowo w granicach Gminy Nowy Dwór Gdański zlokalizowana jest następująca infrastruktura elektroenergetyczna (sieć dystrybucyjna energii elektrycznej) będąca na majątku i pozostająca w eksploatacji Energa – Operator S.A. Oddział w Olsztynie:

- Linie napowietrzne i kablowe wysokiego napięcia (WN) 110 kV, wraz z wyznaczonym pasem ochrony funkcyjnej terenu dla linii 2-torowych: pasy o szerokości 40 m, po 20 m od osi linii w obie strony i dla linii 1-torowych: pasy o szerokości 37 m, po 18,5 m od osi linii w obie strony;
- Linie napowietrzne i kablowe średniego napięcia (SN) 15 kV, dla linii napowietrznych obowiązuje pas ochrony funkcyjnej o szerokości 14m, po 7 m po każdej ze stron od osi linii, dla linii kablowych SN — pas o szerokości 1,4 m, po 0,7 m po każdej ze stron od osi linii;
- Linie napowietrzne i kablowe niskiego napięcia (nN) 0,4 kV, dla linii napowietrznych obowiązuje pas ochrony funkcyjnej o szerokości 7 m, po 3,5 m po każdej ze stron od osi linii, dla linii kablowych nn — pas o szerokości 1,4 m, po 0,7 m po każdej ze stron od osi linii;

- Stacje transformatorowe SN/nN oraz węzły SN.

Mając na uwadze poprawę bezpieczeństwa energetycznego regionu, Energa – Operator S.A. Oddział w Olsztynie przewiduje:

- przebudowę linii napowietrznej WN 110 kV relacji Gdańsk Błonia – EC Elbląg;
- budowę nowej linii napowietrznej WN 110 kV relacji Nowy Dwór Gdański – Kąty Rybackie;
- budowę nowej linii napowietrznej WN 110 kV relacji Nowy Dwór Gdański – Nowy Staw.

Dla projektowanych nowych i przebudowywanych tras linii napowietrznych WN-110 kV ustalono pasy ochrony funkcjonalnej terenu o szerokości, w poziomie nie mniejszej niż 40 m (po 20 m po każdej ze stron od osi linii) dla linii 2-torowych oraz w poziomie nie mniejszej niż 37 m (po 18,5 m po każdej ze stron od osi linii) dla linii 1-torowych. Dodatkowo przy ul. Kochanowskiego 10 – 20 w Nowym Dworze Gdańskim zlokalizowana jest stacja elektroenergetyczna 110/15kV Nowy Dwór Gdański, po drugiej stronie ulicy w granicach obr. Żelichowo zlokalizowany jest Główny Punkt Odbioru 110/20 kV Nowotna.

Zaopatrzenie w gaz

Według danych GUS na koniec 2025 r. Długość czynnej sieci gazowej ogółem w gminie wyniosła 51 890 m, tym 38 406 m w mieście i 13 484 m na obszarze wiejskim. Na terenie gminy Nowy Dwór Gdański około 31% mieszkańców korzysta z instalacji gazowej. Obecnie zgazyfikowane jest miasto Nowy Dwór Gdański oraz miejscowość Ryki, natomiast pozostałe miejscowości w gminie pozostają bez dostępu do sieci gazowej. Polska Spółka Gazownictwa Sp. z o.o. Oddział Zakład Gazowniczy w Gdańsku posiada na obszarze opracowania dystrybucyjną sieć gazową niskiego, średniego i wysokiego ciśnienia. Zasilanie gminy odbywa się za pośrednictwem gazociągu wysokiego ciśnienia o średnicy DN 200, wykonanego ze stali w technologii rurociągu Królewo – Nowy Dwór Gdański, oddanego do użytku w 1993 roku, o ciśnieniu nominalnym powyżej 2.5 MPa, dla którego obowiązuje strefa kontrolowana, której szerokość zależna jest od obiektów terenowych, a zagospodarowanie danego terenu należy realizować zgodnie z odrębnymi przepisami. W granicach obszaru opracowania projektowany jest gazociąg wysokiego ciśnienia DN300 relacji Miłocin–Elbląg (MOP 8.4 MPa), dla którego wyznaczona została strefa kontrolowana o szerokości 6 metrów. Ponadto na terenie gminy funkcjonują trzy stacje gazowe systemowe:

- stacja redukcyjno-pomiarowa pierwszego stopnia (wysokiego ciśnienia) przy ul. Tczewskiej o maksymalnej przepustowości 3000 m³ /h wybudowana w 1993 roku dla której maksymalne wykorzystanie przepustowości w latach 2019 - 2022 wyniosło 1055 m³ /h;
- stacja redukcyjno-pomiarowa drugiego stopnia (średniego ciśnienia) przy ul. Warszawskiej o maksymalnej przepustowości 1500 m³ /h wybudowana w 1993 roku dla której maksymalne wykorzystanie przepustowości w latach 2019 - 2022 wyniosło 373 m³ /h;
- stacja redukcyjno-pomiarowa drugiego stopnia (średniego ciśnienia) przy ul. Szkolnej o maksymalnej przepustowości 600 m³ /h wybudowana w 2012 roku dla której maksymalne wykorzystanie przepustowości w latach 2019 - 2022 wyniosło 120 m³ /h.

Zaopatrzenie w ciepło

Na terenie miasta działa Przedsiębiorstwo Energetyki Ciepłej Sp. z o.o., które prowadzi działalność w zakresie wytwarzania, przesyłania i dystrybucji ciepła. Głównym źródłem ciepła eksploatowanym przez spółkę w Nowym Dworze Gdańskim jest kotłownia przy ul. Jantarowej 5 o mocy 5,8 MW, w której spalany jest miął węglowy. Ciepło dostarczane mieszkańcom pochodzi z dwóch kotłowni centralnych zlokalizowanych w mieście oraz jednej kotłowni wiejskiej w miejscowości Kmiecín o mocy 1,2 MW. Pozostałe źródła ciepła stanowią małe kotłownie osiedlowe oraz indywidualne instalacje grzewcze. Duża część gospodarstw domowych nadal opalana jest węglem, co przyczynia się do zwiększonej emisji zanieczyszczeń do atmosfery. Największym źródłem ciepła w mieście pozostaje kotłownia przy ul. Jantarowej 5. Na terenie Nowego Dworu Gdańskiego funkcjonuje również kotłownia należąca do Spółdzielni Mieszkaniowej, dysponująca źródłem grzewczym o mocy 3,6 MW. Lokalne kotłownie zaopatrują w ciepło większe obiekty użyteczności publicznej, a także budynki handlowe, usługowe, przemysłowe oraz wielorodzinne. Wytwarzane w nich ciepło jest wykorzystywane głównie na potrzeby własne obiektów. W 2022 roku 88,4% mieszkań na terenach miejskich było wyposażonych w instalację centralnego ogrzewania, natomiast na terenach wiejskich – 79,9%.

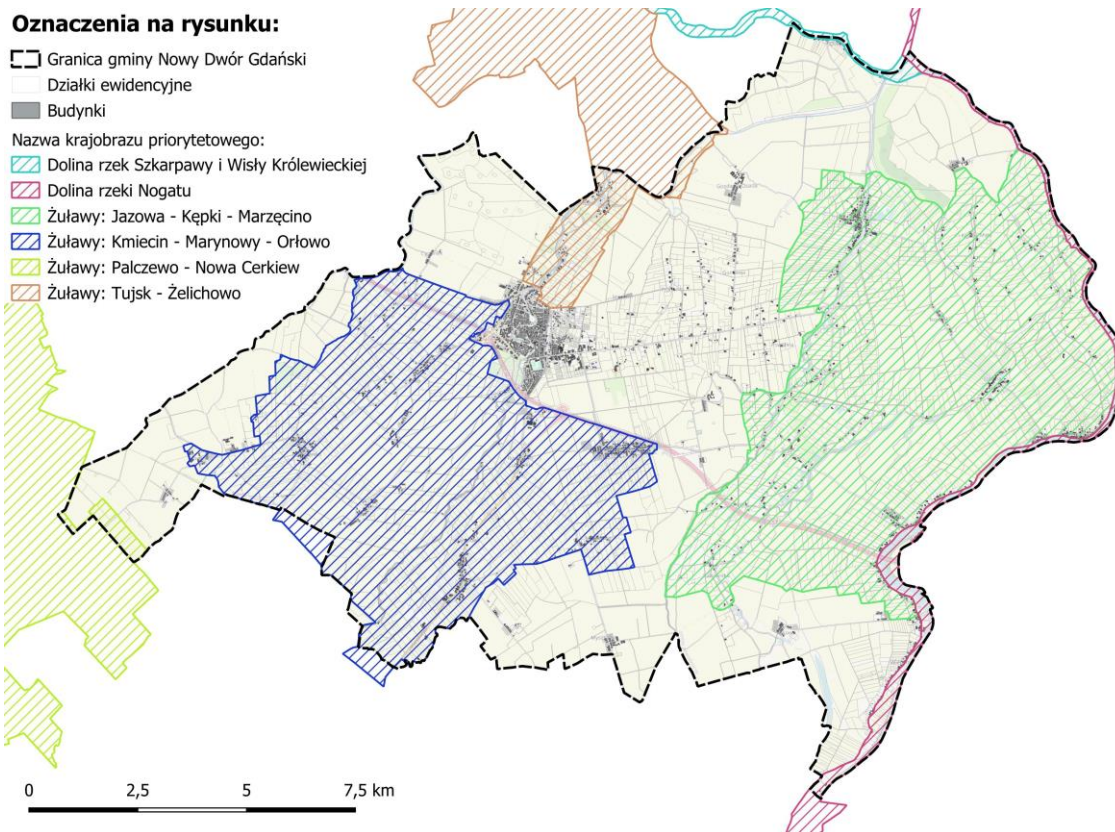
Dodatkowo w granicach gminy zlokalizowane są lotnicze urządzenia naziemne, o numerach z rejestru A/2034/2017 i NAV/N/B/1171/0/2015, w granicach których występują ograniczenia wysokości zabudowy zgodnie z art. 86 ust 8 ustawy z dnia 3 lipca 2002 r.

Wyznaczenie stref infrastrukturalnych (SI) w planie ogólnym zapewni warunki dla funkcjonowania kluczowych usług. Podstawowe obiekty infrastruktury ujęto w strefach infrastrukturalnych (SI) oraz strefach usługowych (SU), ustalenia planu uwzględniają stan istniejący oraz przyszły rozwój i modernizację infrastruktury technicznej.

5.22 Rekomendacje i wnioski zawarte w audycie krajobrazowym oraz krajobrazy priorytetowe

Audyt krajobrazowy to opracowanie sporządzane dla każdego województwa, identyfikujące, charakteryzujące i waloryzujące sposoby kształtowania i ochrony krajobrazu (w tym kulturowego). W ramach audytu powinny zostać również wyznaczone tzw. krajobrazy priorytetowe. Zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym sporządzenie audytu krajobrazowego jest obowiązkowe przynajmniej raz na 20 lat. W ramach audytu powinny też zostać wyznaczone tzw. krajobrazy priorytetowe, czyli obszary szczególnie cenne dla społeczeństwa ze względu na swoje wartości przyrodnicze, kulturowe, historyczne, architektoniczne, urbanistyczne, ruralistyczne lub estetyczno-widokowe.

Audyt krajobrazowy województwa pomorskiego został przyjęty przez Sejmik Województwa Pomorskiego Uchwałą nr 190/XVII/25 z dnia 28 lipca 2025 r. Według dokumentu na terenie gminy Nowy Dwór Gdański zidentyfikowano sześć krajobrazów priorytetowych (rys. 9).



Rysunek 9 Granice krajobrazów priorytetowych w gminie Nowy Dwór Gdański

Źródło: opracowanie własne.

Krajobraz priorytetowy o kodzie **22-313.54-87 (Żuławy: Kmiecin - Marynowy - Orłowo)** określany jest jako krajobraz wiejski z przewagą mozaikowo rozmieszczonych użytków rolnych tworzących pola średniej wielkości. W karcie krajobrazu wskazane zostały dla niego następujące rekomendacje oraz wnioski dotyczące kształtowania i ochrony krajobrazu:

EKOSYSTEMY I STRUKTURA EKOLOGICZNA KRAJOBRAZU

- **W zakresie rzeźby terenu nie określa się.**
- **W zakresie obszarów hydrogeniczych:**
 - rekomenduje się zachowanie i utrzymywanie w stanie zbliżonym do naturalnego pasów szuwarów wzdłuż brzegów rzek, rozlewisk i starorzeczy; niedopuszczenie do ich niszczenia, przerywania ciągłości i zmniejszenia powierzchni.
- **W zakresie ekosystemu:**
 - rekomenduje się ograniczanie wprowadzania gatunków roślin obcych geograficznie lub kulturowo oraz eliminację roślin inwazyjnych;
 - rekomenduje się zachowanie i ochronę zadrzewień i zakrzewień nadwodnych wzdłuż brzegów rzek oraz w sąsiedztwie rowów i kanałów melioracyjnych - za wyjątkiem prac służących utrzymaniu ich właściwego stanu i warunków prowadzenia gospodarki rolnej;
 - rekomenduje się zachowanie i odtwarzanie roślinności ekotonów brzegowych cieków oraz meandrów i starorzeczy wraz z zadrzewieniami i zakrzewieniami nadwodnymi.
- **W zakresie obszarów leśnych nie określa się.**
- **W zakresie obszarów rolniczych:**
 - rekomenduje się ograniczenie zabudowy na obszarach rolniczych ze względu na wysoką jakość rolniczej przestrzeni produkcyjnej (oraz brak rozwiniętej sieci infrastruktury);

- rekomenduje się ograniczenie przeznaczania terenów rolnych na cele nierolnicze;
- rekomenduje się stosowanie zaleceń Kodeksu Dobrej Praktyki Rolniczej w zakresie redukcji obszarowych zanieczyszczeń wód, a w szczególności stosowanie nawozów (naturalnych i mineralnych) w terminach, które minimalizują ryzyko przemieszczania się zawartych w nich składników do wód powierzchniowych i podziemnych;
- rekomenduje się utrzymywanie i promowanie tradycyjnych dla regionu upraw rolniczych i związanego z nimi układu pól i rozłogów;
- rekomenduje się zachowanie i ochronę zadrzewień na obszarach rolniczych, wzdłuż miedz, lokalnych dróg gruntowych oraz w sąsiedztwie rowów i kanałów melioracyjnych - za wyjątkiem prac służących utrzymaniu ich właściwego stanu i warunków prowadzenia gospodarki rolnej;
- rekomenduje się zachowanie w dobrym stanie wysokich walorów produkcyjnych kompleksów gleb o najlepszej przydatności rolniczej jako obszarów żywicielskich.
- **W zakresie zieleni urządzonej:**
 - rekomenduje się utrzymanie, uzupełnienie i częściowe odtworzenie alei wzdłuż dróg: Marynowy - Lubieszewo, Lubieszewo - Orłowo, Rychnowo Żuławskie - Myszewko oraz centrum wsi: Kmiecín - ul. Żuławska, Orłowo i Myszewko oraz tworzenie nowych.
- **W zakresie przeciwdziałania antropopresji:**
 - rekomenduje się wprowadzenie w akta planowania przestrzennego zapisów dotyczących kształtowania i ochrony ekotonów brzegowych ekosystemów wodnych;
 - rekomenduje się zachowanie trwałości dotychczasowego przeznaczenia i użytkowania gruntów.

STRUKTURA OSADNICZA I POTENCJAŁ KULTUROWY

- **W zakresie osadnictwa:**
 - rekomenduje się ograniczanie niekontrolowanego rozwoju osadnictwa poprzez wykorzystanie w pierwszej kolejności istniejących obszarów zabudowy w ramach miejscowości oraz historycznych nieistniejących siedlisk w miejscowości i poza;
 - rekomenduje się w obszarze zwartej zabudowy określenie intensywności zabudowy w nawiązaniu do parametrów i wskaźników przeważających / charakterystycznych dla miejscowości z dostosowaniem do funkcji terenu oraz rodzaju zabudowy na działkach sąsiednich;
 - rekomenduje się wyznaczanie obszarów rozwoju zabudowy tak, aby ekspansja zainwestowania na każdym etapie kształtowała czytelną krawędź pomiędzy terenami zainwestowanymi i terenami otwartymi, w tym zachowanie niezabudowanego wnętrza owalnicy wsi Marynowy.
- **W zakresie architektury:**
 - rekomenduje się kształtowanie współczesnej zabudowy z zachowaniem czytelnej specyfiki i lokalnej tradycji budowlanej poprzez nawiązanie do parametrów i cech budynków zabytkowych (z uwzględnieniem bryły, w tym kształtu dachu, kompozycji elewacji, kolorystyki, materiałów oraz detalu architektonicznego) określonych w katalogu LFA;

- rekomenduje się niewprowadzanie obcych stylistycznie elementów konstrukcyjnych i zdobniczych budynków, w szczególności charakterystycznych dla innych regionów kraju;
- rekomenduje się realizację zabudowy mieszkaniowej o wysokości nieprzekraczającej parametrów historycznej zabudowy o tej funkcji w obrębie jednostki krajobrazowej; w przypadku rozbudowy istniejących budynków nieprzekraczających ty;
- rekomenduje się wprowadzenie lub utrzymanie w aktach planowania przestrzennego zasad zagospodarowania terenów zainwestowanych wskazujących możliwość budowy nowych obiektów oraz rozbudowy lub adaptacji istniejących, w nawiązaniu do charakterystycznych parametrów zabudowy historycznej (przede wszystkim: kubatury, wysokości i powierzchni zabudowy oraz geometrii dachu) przeważającej na poszczególnych terenach.
- **W zakresie dziedzictwa kulturowego:**
 - rekomenduje się niewprowadzanie wtórnych podziałów geodezyjnych i nieogrodzenie w obrębie obszarów zabytkowych, w otoczeniu budynków stanowiących dominanty i akcenty krajobrazowe, a w przypadku występowania różnych użytkowników dążenie do scalenia i ustanowienia jednego zarządcy;
 - rekomenduje się niwelowanie negatywnych funkcji i form w krajobrazie i w otoczeniu zabytkowych elementów ekspozycji stanowiących dominanty i akcenty krajobrazowe poprzez zmianę sposobu zagospodarowania, przesłanianie zielenią, usuwanie bądź przebudowę kolidujących obiektów (m.in. nawsie w Marynowach, cmentarz w Stawcu);
 - rekomenduje się podjęcie działań na rzecz powołania parku kulturowego - przygotowanie analiz mogących stanowić podstawę powołania parku kulturowego, w tym koncepcji przestrzennych, w których zostaną określone granice obszaru;
 - rekomenduje się podjęcie działań w zakresie zabezpieczenia i zachowania niszczących wymienionych obiektów istotnych dla krajobrazu priorytetowego poprzez wykonanie niezbędnych prac budowlanych, a w przypadku obiektu zabytkowego również prac konserwatorskich i restauratorskich;
 - rekomenduje się wspomaganie badań naukowych nad dziedzictwem architektonicznym i kulturowym pozostałości dawnej sieci osadniczej regionu z dokumentowaniem zagrożonych elementów;
 - w przypadku remontu lub adaptacji obiektu zabytkowego, rekomenduje się uwzględnienie badań konserwatorskich i architektonicznych, zachowanie spójności stylistycznej całego budynku, dążenie do zachowania: oryginalnego kształtu dachu oraz kąta nachylenia połaci dachowych, oryginalnej lokalizacji otworów drzwiowych i okiennych, a w przypadku wymiany stolarki zachowanie historycznych podziałów oraz materiału i kolorystyki;
 - w przypadku rozbudowy historycznej zagrody o dodatkowe budynki, rekomenduje się nawiązywanie do historycznych form architektonicznych wsi lub poprzez ich współczesną interpretację, a także dążenie do zachowania charakterystycznego w miejscowości usytuowania obiektów w przestrzeni, tj.: relacji zabudowy gospodarczej względem budynku mieszkalnego, dziedzińca i względem drogi;

- w przypadku termomodernizacji budynków historycznych rekomenduje się dążenie do zachowania zewnętrznych dekoracji fasadowych i/lub szlachetnych materiałów wykończeniowych (cegła, drewno, konstrukcja ryglowa);
- w przypadku zachowania: czytelnych zasad podziałów geodezyjnych oraz sieci historycznych kanałów i rowów melioracyjnych rekomenduje się utrzymanie ich jako przestrzennego waloru krajobrazu kulturowego z dopuszczeniem ewentualnych zmian z dbałością o właściwy stan gruntów rolnych i bezpieczeństwo przeciwpowodziowe.
- **W zakresie infrastruktury:**
 - rekomenduje się, aby przy budowie i modernizacji układów komunikacyjnych wraz z niezbędną infrastrukturą towarzyszącą, uwzględniać zachowanie walorów krajobrazowych i potrzeby migracji zwierząt;
 - rekomenduje się nielocalizowanie farm fotowoltaicznych wraz z towarzyszącą infrastrukturą, za wyjątkiem instalacji spełniających kryteria mikroinstalacji fotowoltaicznych (zgodnie z ustawą OZE);
 - rekomenduje się nielocalizowanie farm wiatrowych;
 - rekomenduje się nielocalizowanie instalacji OZE na obiektach indywidualnie wpisanych do rejestru zabytków oraz na wskazanych elementach ekspozycji takich jak dominanty i akcenty krajobrazowe; na obiektach ujętych w ewidencjach zabytków dążenie do umieszczania ich w miejscach nieekspozycyjnych z przestrzeni publicznych;
 - rekomenduje się ograniczenie wprowadzania ekranów akustycznych, a w przypadku ich stosowania, wykorzystanie materiałów i form harmonizujących z krajobrazem, uwzględniających potrzebę minimalizacji kolizji z ptakami.

WALORY WIDOKOWE I ESTETYKA

- **W zakresie ekspozycji:**
 - rekomenduje się dążenie do zachowania czytelności ekspozycji dominant lub akcentów wewnątrz krajobrazowych poprzez niesytuowanie obiektów konkurencyjnych w ich otoczeniu oraz ograniczanie sukcesji roślinności, usuwanie krzewów i podrostu drzew;
 - rekomenduje się ograniczanie obiektów potencjalnie dysharmonizujących, dominujących pod względem wysokościowym, kubaturowym czy kolorystycznym, zakłócających walory krajobrazowe, w tym wskazane elementy ekspozycji, ewentualne dopuszczenie tego typu inwestycji po stwierdzeniu braku negatywnego oddziaływania krajobrazowego na wskazane elementy ekspozycji oraz na znaczące elementy krajobrazu, w tym zieleni, na podstawie analiz widokowych wykonanych na etapie przedprojektowym; nie dotyczy budowli związanych z produkcją rolniczą;
 - rekomenduje się utrzymanie dla celów turystycznych ciągów widokowych poprzez zachowanie dojścia pieszego oraz przedpoła widoku poprzez prawidłowe formowanie zieleni wysokiej, tj. ograniczanie sukcesji roślinności oraz usuwanie krzewów i podrostu drzew;
 - rekomenduje się zachowanie walorów widokowych wskazanych elementów ekspozycyjnych oraz uwzględnienie ich w aktach planowania przestrzennego.
- **W zakresie turystyki i rekreacji nie określa się.**
- **W zakresie przestrzeni publicznej:**

- rekomenduje się dążenie do podniesienia jakości priorytetowych przestrzeni publicznych centrów wsi, w tym w zakresie nawierzchni chodników, zieleni i małej architektury;
- rekomenduje się dążenie do stosowania ogrodzeń nawiązujących do tradycyjnych form i materiałów stosowanych w tej części regionu;
- rekomenduje się dążenie do wprowadzania i zachowywania zieleni urządzonej w przestrzeniach publicznych;
- rekomenduje się dążenie do wyeksponowania w przestrzeni publicznej dominant i akcentów krajobrazowych, zwłaszcza domów podcieniowych i kościołów;
- rekomenduje się dostosowanie skali i formy obiektów małej architektury do istniejącego krajobrazu kulturowego Żuław, stanowiącego wartość krajobrazową, a także do charakteru wnętrz ruralistycznych, w tym w zakresie utrzymania kolorystyki oraz rozwiązań materiałowych dla:
 - owalnicy oraz bezpośredniego otoczenia zabytkowych budynków podcieniowych we wsi Marynowy,
 - przestrzeni pomiędzy ul. Żuławską i Jesionową w otoczeniu kościoła w Kmiecinie;
- rekomenduje się nielokalizowanie wolnostojących nośników reklamowych, umieszczonych w sposób przysłaniający obiekty o wartościach kulturowych lub walory krajobrazowe;
- rekomenduje się niestosowanie prefabrykowanych pełnych ogrodzeń betonowych w miejscach eksponowanych, takich jak fronty działek oraz inne miejsca widoczne z terenów przestrzeni publicznej;
- rekomenduje się ujednolicenie formy i kolorystyki ogrodzeń wzdłuż dróg stanowiących główne przestrzenie publiczne;
- rekomenduje się zachowanie tradycyjnych rodzajów nawierzchni dróg (bruk) w obrębie miejscowości.

INNE

- **W zakresie pozostałych zagadnień nie określa się.**

Krajobraz priorytetowy o kodzie **22-313.54-67** (Żuławy: Jazowa - Kępki - Marzęcino) określany jest jako krajobraz wiejski z przewagą mozaikowo rozmieszczonych użytków rolnych tworzących pola średniej wielkości. W karcie krajobrazu wskazane zostały dla niego następujące rekomendacje oraz wnioski dotyczące kształtowania i ochrony krajobrazu:

EKOSYSTEMY I STRUKTURA EKOLOGICZNA KRAJOBRAZU

- **W zakresie rzeźby terenu nie określa się.**
- **W zakresie obszarów hydrogenicznych:**
 - rekomenduje się niezasypywanie istniejących kanałów melioracyjnych;
 - rekomenduje się zachowanie i utrzymywanie w stanie zbliżonym do naturalnego pasów szuwarów wzdłuż brzegów rzek, rozlewisk i starorzeczy; niedopuszczenie do ich niszczenia, przerywania ciągłości i zmniejszenia powierzchni.
- **W zakresie ekosystemu:**
 - rekomenduje się ograniczanie wprowadzania gatunków roślin obcych geograficznie lub kulturowo oraz eliminację roślin inwazyjnych;

- rekomenduje się zachowanie i ochronę zadrzewień nadwodnych wzdłuż brzegów rzek i mniejszych cieków w sąsiedztwie rowów i kanałów melioracyjnych - za wyjątkiem prac służących utrzymaniu ich właściwego stanu i warunków prowadzenia gospodarki rolnej;
- rekomenduje się zachowanie i odtwarzanie roślinności ekotonów brzegowych drobnych dopływów cieków, zakoli i meandrów rzecznych oraz starorzeczy wraz z zadrzewieniami i zakrzewieniami nadwodnymi.
- **W zakresie obszarów leśnych nie określa się.**
- **W zakresie obszarów rolniczych:**
 - rekomenduje się kształtowanie struktury przestrzennej z uwzględnieniem funkcji rolniczej jako dominującej;
 - rekomenduje się zachowanie i ochronę zadrzewień na obszarach rolniczych, wzdłuż miedz, lokalnych dróg gruntowych oraz w sąsiedztwie rowów i kanałów melioracyjnych - za wyjątkiem prac służących utrzymaniu ich właściwego stanu i warunków prowadzenia gospodarki rolnej.
- **W zakresie zieleni urządzonej:**
 - rekomenduje się przystanianie zielenią dysharmonijnych elementów zagospodarowania (stosowanie tzw. zieleni izolacyjnej);
 - rekomenduje się zachowanie rodzimego charakteru zieleni urządzonej (gatunki roślin i tradycyjne formy ich stosowania) w przestrzeniach publicznych jako jednego z elementów istotnych dla zachowania charakterystycznych cech krajobrazu, ustalonego uwarunkowaniami przyrodniczymi oraz tradycją właściwą dla danego miejsca;
 - rekomenduje się zachowanie, odtwarzanie ciągłości i ochronę zadrzewień przydrożnych, w tym również przy realizacji inwestycji komunikacyjnych.
- **W zakresie przeciwdziałaniu antropopresji nie określa się**

STRUKTURA OSADNICZA I POTENCJAŁ KULTUROWY

- **w zakresie osadnictwa:**
 - rekomenduje się lokalizowanie funkcji produkcyjnej, magazynowej i usługowej, w tym handlowej poprzez adaptację istniejącej zabudowy lub wprowadzanie nowych obiektów nawiązujących do tradycyjnych budynków tego typu w regionie Żuław;
 - rekomenduje się ograniczanie niekontrolowanego rozwoju osadnictwa poprzez wykorzystanie w pierwszej kolejności istniejących obszarów zabudowy w ramach miejscowości oraz historycznych nieistniejących siedlisk w miejscowości i poza.
- **W zakresie architektury:**
 - rekomenduje się kształtowanie współczesnej zabudowy z zachowaniem czytelnej specyfiki i lokalnej tradycji budowlanej poprzez nawiązanie do parametrów i cech budynków zabytkowych (z uwzględnieniem bryły, w tym kształtu dachu, kompozycji elewacji, kolorystyki, materiałów oraz detalu architektonicznego) określonych w katalogu LFA;
 - rekomenduje się niewprowadzanie obcych stylistycznie elementów konstrukcyjnych i zdobniczych budynków, w szczególności charakterystycznych dla innych regionów kraju;
 - rekomenduje się realizację zabudowy mieszkaniowej o wysokości nieprzekraczającej parametrów historycznej zabudowy o tej funkcji w obrębie jednostki krajobrazowej;

w przypadku rozbudowy istniejących budynków nieprzekraczających tych wartości, rekomenduje się utrzymanie wyżej wskazanych parametrów;

- rekomenduje się stosowanie historycznej kolorystyki i/lub materiałów wykończeniowych pochodzenia naturalnego takich jak drewno, kamień, ceramika;
 - rekomenduje się wprowadzenie lub utrzymanie w aktach planowania przestrzennego zasad zagospodarowania terenów zainwestowanych wskazujących możliwość budowy nowych obiektów oraz rozbudowy lub adaptacji istniejących, w nawiązaniu do charakterystycznych parametrów zabudowy historycznej (przede wszystkim: kubatury, wysokości i powierzchni zabudowy oraz geometrii dachu) przeważającej na poszczególnych terenach.
- **W zakresie dziedzictwa kulturowego:**
 - rekomenduje się przeprowadzenie/ uaktualnienie analizy stanu zachowania i ocenę wartości obiektów o walorach kulturowych wsi: Kępki, Solnica i Orliniec np. w celu aktualizacji Gminnej Ewidencji Zabytków oraz Gminnego Programu Opieki nad Zabytkami;
 - rekomenduje się wspomaganie badań naukowych nad dziedzictwem architektonicznym i kulturowym pozostałości dawnej sieci osadniczej regionu z dokumentowaniem zagrożonych elementów;
 - rekomenduje się zachowanie i ochronę zabytków infrastruktury i techniki związanych z układem wodnym oraz zabytków architektury drewnianej priorytetowych dla zachowania wizerunkowej tożsamości regionu poprzez bieżącą konserwację;
 - w przypadku remontu lub adaptacji obiektu zabytkowego, rekomenduje się uwzględnienie badań konserwatorskich i architektonicznych, zachowanie spójności stylistycznej całego budynku, dążenie do zachowania: oryginalnego kształtu dachu oraz kąta nachylenia połaci dachowych, oryginalnej lokalizacji otworów drzwiowych i okiennych, a w przypadku wymiany stolarki zachowanie historycznych podziałów oraz materiału i kolorystyki;
 - w przypadku rozbudowy historycznej zagrody o dodatkowe budynki, rekomenduje się nawiązywanie do historycznych form architektonicznych wsi lub poprzez ich współczesną interpretację, a także dążenie do zachowania charakterystycznego w miejscowości usytuowania obiektów w przestrzeni, tj.: relacji zabudowy gospodarczej względem budynku mieszkalnego, dziedzińca i względem drogi;
 - w przypadku termomodernizacji budynków historycznych rekomenduje się dążenie do zachowania zewnętrznych dekoracji fasadowych i/lub szlachetnych materiałów wykończeniowych (cegła, drewno, konstrukcja ryglowa);
 - w przypadku zachowania: czytelnych zasad podziałów geodezyjnych oraz sieci historycznych kanałów i rowów melioracyjnych rekomenduje się utrzymanie ich jako przestrzennego waloru krajobrazu kulturowego, z dopuszczeniem ewentualnych zmian z dbałością o właściwy stan gruntów rolnych i bezpieczeństwo przeciwpowodziowe.
 - **W zakresie infrastruktury:**
 - rekomenduje się, aby przy budowie i modernizacji układów komunikacyjnych wraz z niezbędną infrastrukturą towarzyszącą, uwzględniać zachowanie walorów krajobrazowych i potrzeby migracji zwierząt;

- rekomenduje się nielokalizowanie farm wiatrowych;
- rekomenduje się nielokalizowanie instalacji OZE na obiektach indywidualnie wpisanych do rejestru zabytków oraz na wskazanych elementach ekspozycji takich jak dominanty i akcenty krajobrazowe; na obiektach ujętych w ewidencjach zabytków dopuszczenie ich w miejscach nieekspozowanych w istotnych widokach, w tym z przestrzeni publicznych;
- rekomenduje się ograniczenie wprowadzania ekranów akustycznych, a w przypadku ich stosowania, wykorzystanie materiałów i form harmonizujących z krajobrazem, uwzględniających potrzebę minimalizacji kolizji z ptakami.

WALORY WIDOKOWE I ESTETYKA

• W zakresie ekspozycji:

- fragment jednostki znajduje się w granicach obszaru chronionego krajobrazu, tym samym stanowi to podstawę do wyznaczenia „strefy ochrony krajobrazu” (art. 20 ust. 4 pkt 7 ustawy o ochronie przyrody). W związku z tym, rekomenduje się uwzględnienie w kształtowaniu polityki przestrzennej gminy walorów krajobrazowych, w szczególności poprzez ochronę potencjalnych (także innych niż wyznaczone) przedpoli ekspozycji, osi widokowych, punktów widokowych oraz obszarów zabudowanych wyróżniających się lokalną formą architektoniczną, istotnych dla zachowania walorów krajobrazowych;
- rekomenduje się dążenie do zachowania czytelności ekspozycji dominant lub akcentów wewnątrz krajobrazowych poprzez niesytuowanie obiektów konkurencyjnych w ich otoczeniu oraz ograniczanie sukcesji roślinności, usuwanie krzewów i podrostu drzew;
- rekomenduje się ograniczanie obiektów potencjalnie dysharmonizujących, dominujących pod względem wysokościowym, kubaturowym czy kolorystycznym, zakłócających walory krajobrazowe panoramy Marzęcina oraz użytków rolnych polderów; ewentualne dopuszczenie tego typu inwestycji, po stwierdzeniu braku negatywnego oddziaływania krajobrazowego na wskazane elementy ekspozycji oraz na znaczące elementy krajobrazu w tym zieleni na podstawie analiz widokowych wykonanych na etapie przedprojektowym, nie dotyczy budowli związanych z produkcją rolniczą;
- rekomenduje się zachowanie walorów widokowych osi widokowych w Marzęcinie poprzez wykluczenie zainwestowania, w tym reklam albo zachowanie dotychczasowego sposobu użytkowania;
- rekomenduje się zachowanie walorów widokowych wskazanych elementów ekspozycyjnych oraz uwzględnienie ich w aktach planowania przestrzennego.

• W zakresie turystyki i rekreacji:

- rekomenduje się organizację i utrzymanie tematycznego szlaku turystycznego z udostępnieniem obiektów zabytkowych tradycyjnej architektury Żuław;
- rekomenduje się wzmocnienie turystyki rowerowej poprzez wprowadzenie nowych elementów tras rowerowych.

• W zakresie przestrzeni publicznej:

- rekomenduje się dążenie do stosowania ogrodzeń nawiązujących do tradycyjnych form i materiałów stosowanych w tej części regionu;
- rekomenduje się dążenie do wprowadzania i zachowywania zieleni urządzonej w przestrzeniach publicznych, z zachowaniem wglądu na wodę;

- rekomenduje się dążenie do wyeksponowania w przestrzeni publicznej dominanty i akcentów krajobrazowych oraz zgrupowania tradycyjnych budynków mieszkalnych od strony rzeki w Kępkach i w Marzęcinie.
- rekomenduje się dostosowanie skali i formy obiektów małej architektury do istniejącego krajobrazu kulturowego Żuław, stanowiącego wartość krajobrazową, a także do charakteru wnętrz ruralistycznych i krajobrazowych, w tym w zakresie utrzymania kolorystyki oraz rozwiązań materiałowych w otoczeniu obiektów o największym znaczeniu dla krajobrazu priorytetowego;
- rekomenduje się nielokalizowanie tablic reklamowych i urządzeń reklamowych w ciągu dróg o znaczeniu krajobrazowym, w celu zachowania otwarć i ciągów widokowych na rozległy rolniczy krajobraz Żuław;
- rekomenduje się nielokalizowanie tablic reklamowych i urządzeń reklamowych, w tym na ogrodzeniach nieruchomości, z dopuszczeniem szyldów na budynkach, w których funkcjonuje dany podmiot gospodarczy;
- rekomenduje się nielokalizowanie wolnostojących nośników reklamowych, umieszczonych w sposób przysłaniający obiekty o wartościach kulturowych lub walory krajobrazowe;
- rekomenduje się niestosowanie prefabrykowanych pełnych ogrodzeń betonowych w miejscach eksponowanych, takich jak fronty działek oraz inne miejsca widoczne z terenów przestrzeni publicznej.

INNE

• W zakresie pozostałych zagadnień

- rekomenduje się podejmowanie działań edukacyjnych dotyczących opieki nad zabytkowym budownictwem, w szczególności drewnianym (akcje informacyjne jak ocieplać, jak wymieniać stolarkę okienną i drzwiową, jakie gatunki roślin wprowadzać w otoczenie zabytków itp.);
- rekomenduje się wspomaganie władz lokalnych w rewaloryzacji historycznych i naturalnych elementów regionu.

Krajobraz priorytetowy o kodzie **22-313.54-34** (Dolina rzek Szkarpany i Wisły Królewieckiej) określany jest jako krajobraz bagienno-łąkowy – głównie bezleśny z dominacją torfowisk niskich. W karcie krajobrazu wskazane zostały dla niego następujące rekomendacje oraz wnioski dotyczące kształtowania i ochrony krajobrazu:

EKOSYSTEMY I STRUKTURA EKOLOGICZNA KRAJOBRAZU

• W zakresie rzeźby terenu nie określa się.

• W zakresie obszarów hydrogenicznych:

- rekomenduje się zachowanie i ochronę naturalnej drożności rzek: Szkarpany i Wisły Królewieckiej, utrzymania naturalnego charakteru jej koryta i stref brzegowych oraz warunków naturalnego kształtowania procesów brzegowych;
- rekomenduje się zachowanie i utrzymywanie w stanie zbliżonym do naturalnego pasów szuwarów wzdłuż brzegów rzek: Szkarpany i Wisły Królewieckiej ich rozlewisk i starorzeczy; niedopuszczenie do ich niszczenia, przerywania ciągłości i zmniejszenia

powierzchni. Zapis ten nie dotyczy inwestycji celu publicznego w zakresie budowy lub rozbudowy ogólnodostępnych obiektów służących obsłudze przystani kajakowych;

- rekomenduje się zachowanie istniejących stosunków wodnych gleb siedlisk wilgotnych i podmokłych (w tym zachowanie i konserwacja istniejącej sieci melioracyjnej), umożliwiających utrzymanie ich użytkowania łąkowo - pastwiskowego w dolinie Szarpawy i Wisły Królewieckiej.
- **W zakresie ekosystemu:**
 - rekomenduje się ograniczenie grodzenia działek w strefie korytarzy ekologicznych oraz brzegów cieków, torfowisk i podmokłości;
 - rekomenduje się przywrócenie dostępu do brzegu wód śródlądowych, w miejscach, gdzie ogrodzenia nieruchomości (campingów / ośrodków / domów letniskowych itp.) dochodzą do wody uniemożliwiając lub utrudniając dostęp do wody i migrację zwierząt;
 - rekomenduje się zachowanie i ochronę zadrzewień nadwodnych wzdłuż brzegów rzek oraz w sąsiedztwie rowów i kanałów melioracyjnych - za wyjątkiem prac służących utrzymaniu ich właściwego stanu i warunków prowadzenia gospodarki rolnej.
- **W zakresie obszarów leśnych nie określa się.**
- **W zakresie obszarów rolniczych:**
 - rekomenduje się zachowanie i utrzymywanie w stanie zbliżonym do naturalnego istniejących kompleksów seminaturalnych zbiorowisk łąkowych i pastwiskowych.
- **W zakresie zieleni urządzonej nie określa się.**
- **W zakresie przeciwdziałaniu antropopresji:**
 - rekomenduje się unikanie wprowadzania zabudowy na tereny torfowisk, szuwarów i podmokłych łąk.

STRUKTURA OSADNICZA I POTENCJAŁ KULTUROWY

- **W zakresie osadnictwa:**
 - rekomenduje się kontynuację zasady sytuowania nowej zabudowy jako obiektów wolnostojących wśród zieleni.
- **W zakresie architektury:**
 - rekomenduje się stosowanie tradycyjnych i charakterystycznych dla tej lokalizacji form architektury jako inspiracji (z uwzględnieniem bryły, w tym kształtu dachu, kompozycji elewacji, kolorystyki, materiałów oraz detalu architektonicznego);
 - rekomenduje się stosowanie kolorystyki i/lub materiałów wykończeniowych nawiązujących do historycznej zabudowy (np. jako materiału ścian budynków).
- **W zakresie dziedzictwa kulturowego:**
 - rekomenduje się ochronę i rewaloryzację historycznych założeń zieleni komponowanej, w szczególności starodrzewu i form alejowych w ich obrębie;
 - rekomenduje się podjęcie działań w zakresie zabezpieczenia i zachowania niszczącego historycznego siedliska gospodarczego w Sztutowie, istotnego dla krajobrazu priorytetowego poprzez wykonanie niezbędnych prac budowlanych, a w przypadku obiektu zabytkowego również prac konserwatorskich i restauratorskich;
 - rekomenduje się zachowanie i ochronę zabytków infrastruktury i techniki związanych z układem wodnym oraz zabytków architektury drewnianej priorytetowych dla

zachowania wizerunkowej tożsamości regionu poprzez bieżącą konserwację, a w przypadku złego stanu technicznego obiektów działań w zakresie ich zabezpieczenia.

- **W zakresie infrastruktury:**

- rekomenduje się budowę i modernizację układu komunikacyjnego wraz z niezbędną infrastrukturą towarzyszącą, z uwzględnieniem walorów krajobrazowych oraz infrastruktury umożliwiającej migrację zwierząt;
- rekomenduje się nielokalizowanie farm fotowoltaicznych wraz z towarzyszącą infrastrukturą, za wyjątkiem instalacji spełniających kryteria mikroinstalacji fotowoltaicznych (zgodnie z ustawą OZE);
- rekomenduje się nielokalizowanie napowietrznych przesyłowych sieci elektroenergetycznych w obrębie dolin rzek Szarpawy i Wisły Królewieckiej;
- rekomenduje się ograniczenie wprowadzania ekranów akustycznych, a w przypadku ich stosowania, wykorzystanie materiałów i form harmonizujących z krajobrazem, uwzględniających potrzebę minimalizacji kolizji z ptakami.

WALORY WIDOKOWE I ESTETYKA

- **W zakresie ekspozycji:**

- rekomenduje się utrzymanie dla celów turystycznych ciągów widokowych poprzez zachowanie dojścia pieszego;
- rekomenduje się zachowanie walorów widokowych wskazanych elementów ekspozycji poprzez zachowanie dotychczasowego sposobu użytkowania; ewentualne dopuszczenie zainwestowania, po stwierdzeniu braku negatywnego oddziaływania krajobrazowego na wskazane elementy ekspozycji oraz na znaczące elementy krajobrazu w tym zieleni, na podstawie analiz widokowych wykonanych na etapie przedprojektowym;
- rekomenduje się zachowanie walorów widokowych wskazanych elementów ekspozycyjnych oraz uwzględnienie ich w aktach planowania przestrzennego.

- **W zakresie turystyki i rekreacji:**

- rekomenduje się ograniczenie substandardowych lub dysharmonizujących obiektów turystycznych, letniskowych oraz mieszkaniowych, w tym tymczasowych obiektów budowlanych i elementów zagospodarowania niezwiązanych trwale z gruntem, m.in. przyczep mieszkalnych, starych pojazdów, wiat, pawilonów itp. zlokalizowanych w obszarze międzywala Szarpawy.

- **W zakresie przestrzeni publicznej:**

- rekomenduje się nielokalizowanie tablic reklamowych i urządzeń reklamowych, w tym na ogrodzeniach nieruchomości, wzdłuż szlaku wodnego Szarpawy oraz Wisły Królewieckiej, z wyłączeniem zwartego obszaru wsi Rybina.

INNE

- **W zakresie pozostałych zagadnień:**

- rekomenduje się uwzględnienie i koordynację działań podejmowanych dla osiągnięcia celów ochrony przyrody, wynikających z planów ochrony i planów zadań ochronnych obszarów: Parku Krajobrazowego i Natura 2000, przy uwzględnieniu szczególnych celów ochrony wskazanych w uchwale o utworzeniu PK i ustaleń czynnej ochrony ekosystemów wskazanych w uchwale o wyznaczeniu OChK.

Krajobraz priorytetowy o kodzie **22-313.54-11** (Dolina rzeki Nogatu) określany jest jako krajobraz bagienno-łąkowe – głównie bezleśne z dominacją torfowisk niskich. W karcie krajobrazu wskazane zostały dla niego następujące rekomendacje oraz wnioski dotyczące kształtowania i ochrony krajobrazu:

EKOSYSTEMY I STRUKTURA EKOLOGICZNA KRAJOBRAZU

- **W zakresie rzeźby terenu nie określa się.**
- **W zakresie obszarów hydrogenicznych:**
 - rekomenduje się zachowanie i utrzymywanie w stanie zbliżonym do naturalnego pasów szuwarów wzdłuż brzegu rzeki Nogatu, rozlewisk i starorzeczy, niedopuszczenie do ich niszczenia, przerywania ciągłości i zmniejszenia powierzchni; zapis ten nie dotyczy inwestycji celu publicznego w zakresie budowy lub rozbudowy ogólnodostępnych kąpielisk publicznych oraz obiektów służących obsłudze przystani kajakowych i żeglarskich;
 - rekomenduje się zachowanie istniejących stosunków wodnych gleb siedlisk wilgotnych i podmokłych umożliwiających utrzymanie ich użytkowania rolnego w dolinie rzeki Nogatu;
 - rekomenduje się zachowanie i ochronę naturalnej drożności rzeki Nogat, utrzymanie naturalnego charakteru jej koryta i stref brzegowych oraz warunków naturalnego kształtowania procesów brzegowych.
- **W zakresie ekosystemu:**
 - rekomenduje się pozostawianie w dolinie Nogatu, w starorzeczach i na obszarach podmokłych, obszarów niekoszonych, obejmujących urozmaicające krajobraz stadia sukcesji roślinności krzewiastej (łozowiska);
 - rekomenduje się zachowanie i ochronę zadrzewień nadwodnych w dolinie rzeki Nogatu;
 - rekomenduje się zachowanie i odtwarzanie roślinności ekotonów brzegowych drobnych dopływów cieków, zakoli i meandrów rzecznych oraz starorzeczy wraz z zadrzewieniami i zakrzewieniami nadwodnymi w dolinie rzeki Nogatu.
- **W zakresie obszarów leśnych nie określa się.**
- **W zakresie obszarów rolniczych:**
 - rekomenduje się zachowanie ciągłości użytkowania rolnego w dolinie rzeki Nogatu;
 - rekomenduje się zachowanie i ochronę zadrzewień na obszarach rolniczych, wzdłuż miedz, lokalnych dróg gruntowych oraz w sąsiedztwie rowów i kanałów melioracyjnych - za wyjątkiem prac służących utrzymaniu ich właściwego stanu i warunków prowadzenia gospodarki rolnej.
- **W zakresie zieleni urządzonej nie określa się.**
- **W zakresie przeciwdziałaniu antropopresji nie określa się.**

STRUKTURA OSADNICZA I POTENCJAŁ KULTUROWY

- **W zakresie osadnictwa:**
 - rekomenduje się nierealizowanie przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko.
- **W zakresie architektury nie określa się.**
- **W zakresie dziedzictw kulturowego:**

- rekomenduje się zachowanie i ochronę zabytków infrastruktury i techniki związanych z układem wodnym, priorytetowych dla zachowania wizerunkowej tożsamości regionu, poprzez bieżącą konserwację, a w przypadku złego stanu technicznego obiektów działań w zakresie ich zabezpieczenia.
- **W zakresie infrastruktury:**
 - rekomenduje się nielokalizowanie farm fotowoltaicznych wraz z towarzyszącą infrastrukturą, za wyjątkiem instalacji spełniających kryteria mikroinstalacji fotowoltaicznych (zgodnie z ustawą OZE);
 - rekomenduje się nielokalizowanie napowietrznych przesyłowych sieci elektroenergetycznych;
 - rekomenduje się nielokalizowanie farm wiatrowych.

WALORY WIDOKOWE I ESTETYKA:

- **w zakresie ekspozycji:**
 - rekomenduje się zachowanie walorów widokowych przedpoli ekspozycji na Las Mątański od strony doliny rzeki Nogatu poprzez zachowanie dotychczasowego sposobu użytkowania;
 - rekomenduje się niesytuowanie obiektów potencjalnie dysharmonizujących, dominujących pod względem wysokościowym, kubaturowym czy kolorystycznym, zakłócających walory krajobrazowe panoramy zespołu zamkowego w Malborku;
 - rekomenduje się zachowanie walorów widokowych wskazanych elementów ekspozycyjnych oraz uwzględnienie ich w aktach planowania przestrzennego;
 - rekomenduje się utrzymanie dla celów turystycznych wybranych punktów widokowych poprzez zachowanie dojścia pieszego oraz przedpola widoku poprzez prawidłowe formowanie zieleni wysokiej, tj. ograniczanie sukcesji roślinności oraz usuwanie krzewów i podrostu drzew.
- **W zakresie turystyki i rekreacji:**
 - rekomenduje się dążenie do eliminacji tymczasowych obiektów budowlanych i elementów zagospodarowania niezwiązanych trwale z gruntem, m.in. przyczep mieszkalnych, starych pojazdów, wiat, pawilonów itp. w dolinie rzeki Nogatu.
- **W zakresie przestrzeni publicznej:**
 - rekomenduje się dostosowanie skali i formy obiektów małej architektury do naturalnego charakteru krajobrazu doliny rzeki Nogatu, w tym w zakresie utrzymania kolorystyki oraz rozwiązań materiałowych;
 - rekomenduje się nielokalizowanie tablic reklamowych i urządzeń reklamowych w dolinie rzeki Nogatu.

INNE

- **W zakresie pozostałych zagadnień nie określa się.**

Krajobraz priorytetowy o kodzie **22-313.54-36** (Żuławy: Palczewo - Nowa Cerkiew) określany jest jako krajobraz wiejski z przewagą mozaikowo rozmieszczonych użytków rolnych tworzących pola średniej wielkości. W karcie krajobrazu wskazane zostały dla niego następujące rekomendacje oraz wnioski dotyczące kształtowania i ochrony krajobrazu:

EKOSYSTEMY I STRUKTURA EKOLOGICZNA KRAJOBRAZU

- **W zakresie rzeźby terenu nie określa się.**
- **W zakresie obszarów hydrogenicznych nie określa się.**
- **W zakresie ekosystemu:**
 - rekomenduje się zachowanie i odtwarzanie roślinności ekotonów brzegowych cieków, meandrów rzecznych oraz starorzeczy wraz z zadrzewieniami i zakrzewieniami nadwodnymi;
 - rekomenduje się zachowanie i ochronę zadrzewień nadwodnych wzdłuż brzegów rzek oraz w sąsiedztwie rowów i kanałów melioracyjnych - za wyjątkiem prac służących utrzymaniu ich właściwego stanu i warunków prowadzenia gospodarki rolnej.
- **W zakresie obszarów leśnych nie określa się.**
- **W zakresie obszarów rolniczych:**
 - rekomenduje się ograniczenie przeznaczania terenów rolnych na cele nierolnicze;
 - rekomenduje się promowanie tradycyjnych dla regionu upraw rolniczych i związanego z nimi układu pól i rozłogów;
 - rekomenduje się stosowanie zaleceń Kodeksu Dobrej Praktyki Rolniczej w zakresie redukcji obszarowych zanieczyszczeń wód, a w szczególności stosowanie nawozów (naturalnych i mineralnych) w terminach, które minimalizują ryzyko przemieszczania się zawartych w nich składników do wód powierzchniowych i podziemnych;
 - rekomenduje się zachowanie i ochronę zadrzewień na obszarach rolniczych, wzdłuż miedz, lokalnych dróg gruntowych oraz w sąsiedztwie rowów i kanałów melioracyjnych - za wyjątkiem prac służących utrzymaniu ich właściwego stanu i warunków prowadzenia gospodarki rolnej;
 - rekomenduje się zachowanie w dobrym stanie wysokich walorów produkcyjnych kompleksów gleb o najlepszej przydatności rolniczej jako obszarów żywicielskich.
- **W zakresie zieleni urządzonej nie określa się.**
- **w zakresie przeciwdziałania antropopresji:**
 - rekomenduje się wprowadzenie w aktach planowania przestrzennego zapisów dotyczących kształtowania i ochrony ekotonów brzegowych ekosystemów wodnych;
 - rekomenduje się zachowanie trwałości dotychczasowego przeznaczenia i użytkowania gruntów.

STRUKTURA OSADNICZA I POTENCJAŁ KULTUROWY

- **W zakresie osadnictwa:**
 - rekomenduje się ograniczanie niekontrolowanego rozwoju osadnictwa poprzez wykorzystanie w pierwszej kolejności istniejących obszarów zabudowy w ramach miejscowości oraz historycznych nieistniejących siedlisk w miejscowości i poza;
 - rekomenduje się w obszarze zwartej zabudowy określenie intensywności zabudowy w nawiązaniu do parametrów i wskaźników przeważających/ charakterystycznych dla miejscowości z dostosowaniem do funkcji terenu oraz rodzaju zabudowy na działkach sąsiednich.
- **W zakresie architektury:**
 - rekomenduje się kształtowanie współczesnej zabudowy z zachowaniem czytelnej specyfiki i lokalnej tradycji budowlanej poprzez nawiązanie do parametrów i cech budynków zabytkowych (z uwzględnieniem bryły, w tym kształtu dachu, kompozycji

elewacji, kolorystyki, materiałów oraz detalu architektonicznego) określonych w katalogu LFA;

- rekomenduje się niewprowadzanie obcych stylistycznie elementów konstrukcyjnych i zdobniczych budynków, w szczególności charakterystycznych dla innych regionów kraju;
- rekomenduje się realizację zabudowy o wysokości nieprzekraczającej parametrów historycznej zabudowy mieszkaniowej i gospodarczej w obrębie jednostki krajobrazowej; w przypadku rozbudowy istniejących budynków nieprzekraczających tych wartości, rekomenduje się utrzymanie wyżej wskazanych parametrów;
- rekomenduje się wprowadzenie lub utrzymanie w aktach planowania przestrzennego zasad zagospodarowania terenów zainwestowanych wskazujących możliwość budowy nowych obiektów oraz rozbudowy lub adaptacji istniejących, w nawiązaniu do charakterystycznych parametrów zabudowy historycznej (przede wszystkim: kubatury, wysokości i powierzchni zabudowy oraz geometrii dachu) przeważającej na poszczególnych terenach.

- **W zakresie dziedzictwa kulturowego:**

- rekomenduje się podjęcie działań w zakresie zabezpieczenia i zachowania niszczącego obiektu wiatraka w Palczewie istotnego dla krajobrazu priorytetowego poprzez wykonanie niezbędnych prac budowlanych, a w przypadku obiektu zabytkowego również prac konserwatorskich i restauratorskich;
- rekomenduje się zachowanie i ochronę zabytków infrastruktury i techniki związanych z układem wodnym oraz zabytków architektury drewnianej priorytetowych dla zachowania wizerunkowej tożsamości regionu poprzez bieżącą konserwację;
- w przypadku remontu lub adaptacji obiektu zabytkowego, rekomenduje się uwzględnienie badań konserwatorskich i architektonicznych, zachowanie spójności stylistycznej całego budynku, dążenie do zachowania: oryginalnego kształtu dachu oraz kąta nachylenia połaci dachowych, oryginalnej lokalizacji otworów drzwiowych i okiennych, a w przypadku wymiany stolarki zachowanie historycznych podziałów oraz materiału i kolorystyki;
- w przypadku rozbudowy historycznej zagrody o dodatkowe budynki, rekomenduje się nawiązywanie do historycznych form architektonicznych wsi lub poprzez ich współczesną interpretację, a także dążenie do zachowania charakterystycznego w miejscowości usytuowania obiektów w przestrzeni, tj.: relacji zabudowy gospodarczej względem budynku mieszkalnego, dziedzińca i względem drogi;
- w przypadku termomodernizacji budynków historycznych rekomenduje się dążenie do zachowania zewnętrznych dekoracji fasadowych i/lub szlachetnych materiałów wykończeniowych (cegła, drewno, konstrukcja ryglowa);
- w przypadku zachowania: czytelnych zasad podziałów geodezyjnych oraz sieci historycznych kanałów i rowów melioracyjnych rekomenduje się utrzymanie ich jako przestrzennego waloru krajobrazu kulturowego z dopuszczeniem ewentualnych zmian z dbałością o właściwy stan gruntów rolnych i bezpieczeństwo przeciwpowodziowe.

- **W zakresie infrastruktury:**

- rekomenduje się nielokalizowanie farm fotowoltaicznych wraz z towarzyszącą infrastrukturą, za wyjątkiem instalacji spełniających kryteria mikroinstalacji fotowoltaicznych (zgodnie z ustawą OZE);
- rekomenduje się nielokalizowanie farm wiatrowych;
- rekomenduje się nielokalizowanie instalacji OZE na obiektach indywidualnie wpisanych do rejestru zabytków oraz na wskazanych elementach ekspozycji takich jak dominanty i akcenty krajobrazowe; na obiektach ujętych w ewidencjach zabytków dążenie do umieszczania ich w miejscach nieekspozowanych z przestrzeni publicznych.

WALORY WIDOKOWE I ESTETYKA

• W zakresie ekspozycji:

- rekomenduje się dążenie do zachowania czytelności ekspozycji dominant lub akcentów wewnątrz krajobrazowych poprzez niesytuowanie obiektów konkurencyjnych w ich otoczeniu oraz ograniczanie sukcesji roślinności, usuwanie krzewów i podrostu drzew;
- rekomenduje się ograniczanie obiektów potencjalnie dysharmonizujących, dominujących pod względem wysokościowym, kubaturowym czy kolorystycznym, zakłócających walory krajobrazowe, w tym wskazane elementy ekspozycji, ewentualne dopuszczenie tego typu inwestycji po stwierdzeniu braku negatywnego oddziaływania krajobrazowego na wskazane elementy ekspozycji oraz na znaczące elementy krajobrazu, w tym zieleni, na podstawie analiz widokowych wykonanych na etapie przedprojektowym; nie dotyczy budowli związanych z produkcją rolniczą;
- rekomenduje się utrzymanie dla celów turystycznych ciągów widokowych poprzez zachowanie dojścia pieszego;
- rekomenduje się zachowanie walorów widokowych wskazanych elementów ekspozycyjnych oraz uwzględnienie ich w aktach planowania przestrzennego.

• W zakresie turystyki i rekreacji:

- rekomenduje się organizację i utrzymanie tematycznego szlaku turystycznego z udostępnieniem obiektów zabytkowych tradycyjnej architektury Żuław.

• W zakresie przestrzeni publicznej:

- rekomenduje się dążenie do podniesienia jakości priorytetowych przestrzeni publicznych centrów wsi, w tym w zakresie nawierzchni chodników, zieleni i małej architektury;
- rekomenduje się dążenie do stosowania ogrodzeń nawiązujących do tradycyjnych form i materiałów stosowanych w tej części regionu;
- rekomenduje się dążenie do wprowadzania i zachowywania zieleni urządzonej w przestrzeniach publicznych;
- rekomenduje się dążenie do wyeksponowania w przestrzeni publicznej akcentów krajobrazowych, zwłaszcza domów podcieniowych i wiatraka;
- rekomenduje się dostosowanie skali i formy obiektów małej architektury do istniejącego krajobrazu kulturowego Żuław, stanowiącego wartość krajobrazową, a także do charakteru wewnątrz ruralistycznych i krajobrazowych, w tym w zakresie utrzymania kolorystyki oraz rozwiązań materiałowych w otoczeniu obiektów o największym znaczeniu dla krajobrazu priorytetowego;

- rekomenduje się nielocalizowanie wolnostojących nośników reklamowych, umieszczonych w sposób przysłaniający obiekty o wartościach kulturowych lub walory krajobrazowe;
- rekomenduje się niestosowanie prefabrykowanych, pełnych ogrodzeń betonowych w miejscach eksponowanych, takich jak fronty działek oraz inne miejsca widoczne z terenów przestrzeni publicznej;
- rekomenduje się zachowanie tradycyjnych rodzajów nawierzchni dróg (bruk) w obrębie miejscowości.

INNE

- **W zakresie pozostałych zagadnień nie określa się**

Krajobraz priorytetowy o kodzie **22-313.54-23** (Żuławy: Tujsk - Żelichowo) określany jest jako krajobraz wiejski z przewagą mozaikowo rozmieszczonych użytków rolnych tworzących pola średniej wielkości. W karcie krajobrazu wskazane zostały dla niego następujące rekomendacje oraz wnioski dotyczące kształtowania i ochrony krajobrazu:

EKOSYSTEMY I STRUKTURA EKOLOGICZNA KRAJOBRAZU

- **W zakresie rzeźby tereny nie określa się.**
- **W zakresie obszarów hydrogeniczných:**
 - rekomenduje się zachowanie i ochronę naturalnej drożności cieków, utrzymanie naturalnego charakteru koryt i stref brzegowych oraz warunków naturalnego kształtowania procesów brzegowych;
 - rekomenduje się zachowanie i utrzymywanie w stanie zbliżonym do naturalnego pasów szuwarów wzdłuż brzegów jezior, rzek, rozlewisk i starorzeczy; niedopuszczenie do ich niszczenia, przerywania ciągłości i zmniejszenia powierzchni.
- **W zakresie ekosystemu:**
 - rekomenduje się ograniczanie wprowadzania gatunków roślin obcych geograficznie lub kulturowo oraz eliminację roślin inwazyjnych;
 - rekomenduje się pozostawianie w dnie doliny obszarów niekoszonych, obejmujących urozmaicające krajobraz stadia sukcesji roślinności krzewiastej poza gruntami utrzymywanymi w dobrej kulturze rolnej;
 - rekomenduje się zachowanie i ochronę zadrzewień nadwodnych wzdłuż brzegów rzek oraz w sąsiedztwie rowów i kanałów melioracyjnych - za wyjątkiem prac służących utrzymaniu ich właściwego stanu i warunków prowadzenia gospodarki rolnej;
 - rekomenduje się zachowanie i odtwarzanie roślinności ekotonów brzegowych drobnych dopływów cieków, zakoli i meandrów rzecznych oraz starorzeczy wraz z zadrzewieniami i zakrzewieniami nadwodnymi.
- **W zakresie obszarów leśnych nie określa się.**
- **W zakresie obszarów rolniczych:**
 - rekomenduje się ograniczenie przeznaczenia terenów rolnych na cele nierolnicze;
 - rekomenduje się utrzymywanie i promowanie tradycyjnych dla regionu upraw rolniczych i związanego z nimi układu pól i rozłogów;
 - rekomenduje się zachowanie i ochronę zadrzewień na obszarach rolniczych, wzdłuż miedz, lokalnych dróg gruntowych oraz w sąsiedztwie rowów i kanałów melioracyjnych -

za wyjątkiem prac służących utrzymaniu ich właściwego stanu i warunków prowadzenia gospodarki rolnej.

- **W zakresie zieleni urządzonej:**

- rekomenduje się odtwarzanie, uzupełnienie istniejących i tworzenie nowych alei oraz szpalerów przydrożnych, m.in. w sąsiedztwie wsi Świerznica, Tujsk (główna ulica), Stobiec, Żelichowo (droga w kier. Nowego Dworu Gdańskiego);
- rekomenduje się przysłanianie zielenią dysharmonijnych elementów zagospodarowania (stosowanie tzw. zieleni izolacyjnej);
- rekomenduje się zachowanie rodzimego charakteru zieleni urządzonej w przestrzeniach publicznych (gatunków roślin i tradycyjne formy ich stosowania), szczególnie na obszarach wiejskich, gdzie stanowi ona jeden z elementów istotnych dla zachowania charakterystycznych cech krajobrazu, ustalonego uwarunkowaniami przyrodniczymi oraz tradycją właściwą dla danego miejsca.

- **W zakresie przeciwdziałania antropopresji:**

- w przypadku lokalizacji nowej zabudowy rekomenduje się zapewnienie podłączenia jej do kanalizacji sanitarnej.

STRUKTURA OSADNICZA I POTENCJAŁ KULTUROWY

- **W zakresie osadnictwa:**

- rekomenduje się lokalizowanie funkcji produkcyjnej, magazynowej i usługowej, w tym handlowej poprzez adaptację istniejącej zabudowy lub wprowadzanie nowych obiektów nawiązujących do tradycyjnych budynków tego typu w regionie Żuław;
- rekomenduje się ograniczanie niekontrolowanego rozwoju osadnictwa poprzez wykorzystanie w pierwszej kolejności istniejących obszarów zabudowy w ramach miejscowości oraz historycznych nieistniejących siedlisk w miejscowości i poza; rekomenduje się kontynuowanie rozwoju Tujska w kierunku wsi Nowotna;
- rekomenduje się wyznaczanie obszarów rozwoju zabudowy tak, aby ekspansja zainwestowania na każdym etapie kształtowała czytelną krawędź pomiędzy terenami zainwestowanymi wsi i terenami otwartymi;
- w południowej części jednostki w rejonie Nowego Dworu Gdańskiego, poza obszarami zwartej zabudowy, rekomenduje się realizację nowej zabudowy w oparciu o rozproszony układ przestrzenny, w charakterze siedlisk, poprzez niewprowadzanie zespołów zabudowy jednorodzinnej i wielorodzinnej;
- rekomenduje się ograniczenie przeznaczania terenów pod zabudowę poza obszarem kształtowania zwartych struktur przestrzennych, w granicach miejscowości Nowy Dwór Gdański.

- **W zakresie architektury:**

- rekomenduje się kształtowanie współczesnej zabudowy z zachowaniem czytelnej specyfiki i lokalnej tradycji budowlanej poprzez nawiązanie do parametrów i cech budynków zabytkowych (z uwzględnieniem bryły, w tym kształtu dachu, kompozycji elewacji, kolorystyki, materiałów oraz detalu architektonicznego) określonych w katalogu LFA, w jednostce dominują: dachy strome dwuspadowe pokryte dachówką ceramiczną, z wystawką/ gankiem od strony ulicy, charakterystyczny materiał wykończeniowy elewacji stanowiło drewno;

- rekomenduje się realizację zabudowy mieszkaniowej o wysokości nieprzekraczającej parametrów historycznej zabudowy o tej funkcji w obrębie jednostki krajobrazowej; w przypadku rozbudowy istniejących budynków nieprzekraczających tych wartości, rekomenduje się utrzymanie wyżej wskazanych parametrów; c
- rekomenduje się wprowadzenie lub utrzymanie w aktach planowania przestrzennego zasad zagospodarowania terenów zainwestowanych wskazujących możliwość budowy nowych obiektów oraz rozbudowy lub adaptacji istniejących, w nawiązaniu do charakterystycznych parametrów zabudowy historycznej (przede wszystkim: kubatury, wysokości i powierzchni zabudowy oraz geometrii dachu) przeważającej na poszczególnych terenach;
- w przypadku lokalizacji eksponowanych krajobrazowo obiektów produkcyjnych, usługowych lub magazynowych rekomenduje się nawiązanie do materiałów i/lub kolorystyki tradycyjnych budynków gospodarczych charakterystycznych dla Żuław.
- **W zakresie dziedzictwa kulturowego:**
 - rekomenduje się podjęcie działań na rzecz powołania parku kulturowego - przygotowanie analiz mogących stanowić podstawę powołania parku kulturowego, w tym koncepcji przestrzennych, w których zostaną określone granice obszaru;
 - rekomenduje się wspomaganie badań naukowych nad dziedzictwem architektonicznym i kulturowym pozostałości dawnej sieci osadniczej regionu z dokumentowaniem zagrożonych elementów;
 - rekomenduje się zachowanie i ochronę zabytków infrastruktury i techniki związanych z układem wodnym oraz zabytków architektury drewnianej priorytetowych dla zachowania wizerunkowej tożsamości regionu poprzez bieżącą konserwację, a w przypadku złego stanu technicznego obiektów działań w zakresie ich zabezpieczenia;
 - rekomenduje się zachowanie krajobrazu kulturowego układu ruralistycznego Tujska poprzez ustalenie lub utrzymanie zasad kształtowania zabudowy, w tym: linii zabudowy, usytuowania względem drogi i granic działki, gabarytów budynków, rozwiązań kolorystyczno-materiałowych, detali, itp. określanych szczególnie w mpzp;
 - w przypadku remontu lub adaptacji obiektu zabytkowego, rekomenduje się uwzględnienie badań konserwatorskich i architektonicznych, zachowanie spójności stylistycznej całego budynku, dążenie do zachowania: oryginalnego kształtu dachu oraz kąta nachylenia połaci dachowych, oryginalnej lokalizacji otworów drzwiowych i okiennych, a w przypadku wymiany stolarki zachowanie historycznych podziałów oraz materiału i kolorystyki;
 - w przypadku rozbudowy historycznej zagrody o dodatkowe budynki, rekomenduje się nawiązywanie do historycznych form architektonicznych wsi lub poprzez ich współczesną interpretację, a także dążenie do zachowania charakterystycznego w miejscowości usytuowania obiektów w przestrzeni, tj.: relacji zabudowy gospodarczej względem budynku mieszkalnego, dziedzińca i względem drogi;
 - w przypadku termomodernizacji budynków historycznych rekomenduje się dążenie do zachowania zewnętrznych dekoracji fasadowych i/lub szlachetnych materiałów wykończeniowych (cegła, drewno, konstrukcja ryglowa);

- w przypadku zachowania: czytelnych zasad podziałów geodezyjnych oraz sieci historycznych kanałów i rowów melioracyjnych rekomenduje się utrzymanie ich jako przestrzennego waloru krajobrazu kulturowego; z dopuszczeniem ewentualnych zmian z dbałością o właściwy stan gruntów rolnych i bezpieczeństwo przeciwpowodziowe.
- **W zakresie infrastruktury:**
 - rekomenduje się, aby przy budowie i modernizacji układów komunikacyjnych wraz z niezbędną infrastrukturą towarzyszącą, uwzględniać zachowanie walorów krajobrazowych i potrzeby migracji zwierząt;
 - rekomenduje się nielokalizowanie farm fotowoltaicznych wraz z towarzyszącą infrastrukturą, za wyjątkiem instalacji spełniających kryteria mikroinstalacji fotowoltaicznych (zgodnie z ustawą OZE);
 - rekomenduje się nielokalizowanie farm wiatrowych;
 - rekomenduje się nielokalizowanie instalacji OZE na obiektach indywidualnie wpisanych do rejestru zabytków oraz na wskazanych elementach ekspozycji takich jak dominanty i akcenty krajobrazowe; na obiektach ujętych w ewidencjach zabytków dążenie do umieszczania ich w miejscach nieekspozycyjnych z przestrzeni publicznych;
 - rekomenduje się ograniczenie wprowadzania ekranów akustycznych, a w przypadku ich stosowania, wykorzystanie materiałów i form harmonizujących z krajobrazem, uwzględniając potrzebę minimalizacji kolizji z ptakami.

WALORY WIDOKOWE I ESTETYKA

- **W zakresie ekspozycji:**
 - fragmenty jednostek znajdują się w granicach obszaru chronionego krajobrazu, tym samym stanowi to podstawę do wyznaczenia „stref ochrony krajobrazu” (art. 20 ust. 4 pkt 7 ustawy o ochronie przyrody). W związku z tym rekomenduje się uwzględnienie w kształtowaniu polityki przestrzennej gminy walorów krajobrazowych, w szczególności poprzez ochronę potencjalnych (także innych niż wyznaczone) przedpoli ekspozycji, osi widokowych, punktów widokowych oraz obszarów zabudowanych wyróżniających się lokalną formą architektoniczną, istotnych dla zachowania walorów krajobrazowych;
 - rekomenduje się dążenie do zachowania czytelności ekspozycji głównych istniejących budynków założenia zespołu zabytkowych obiektów w Cyganku Żelichowie (dom podcieniowy, kościół, plebania) jako dominant lub akcentów wewnątrz krajobrazowych tych zespołów poprzez niesytuowanie obiektów konkurencyjnych w ich otoczeniu oraz ograniczanie sukcesji roślinności, usuwanie krzewów i podrostu drzew;
 - rekomenduje się ograniczanie obiektów potencjalnie dysharmonizujących, dominujących pod względem wysokościowym, kubaturowym czy kolorystycznym, zakłócających walory krajobrazowe, w tym wskazane elementy ekspozycji, ewentualne dopuszczenie tego typu inwestycji po stwierdzeniu braku negatywnego oddziaływania krajobrazowego na wskazane elementy ekspozycji oraz na znaczące elementy krajobrazu, w tym zieleń, na podstawie analiz widokowych wykonanych na etapie przedprojektowym; nie dotyczy budowli związanych z produkcją rolniczą;
 - rekomenduje się zachowanie walorów widokowych wskazanych elementów ekspozycyjnych oraz uwzględnienie ich w aktach planowania przestrzennego;

- rekomenduje się zachowanie walorów widokowych zespołu zabytkowych obiektów w Cyganku Żelichowie (dom podcieniowy, kościół, plebania) poprzez zachowanie dotychczasowego sposobu użytkowania; ewentualne dopuszczenie zainwestowania, po stwierdzeniu braku negatywnego oddziaływania krajobrazowego na wskazane elementy ekspozycji oraz na znaczące elementy krajobrazu w tym zieleni, na podstawie analiz widokowych wykonanych na etapie przedprojektowym.
- **W zakresie turystyki i rekreacji:**
 - rekomenduje się eliminację substandardowych lub dysharmonizujących obiektów turystycznych, letniskowych oraz mieszkaniowych, w tym tymczasowych obiektów budowlanych i elementów zagospodarowania niezwiązanych trwale z gruntem, m.in. przyczep mieszkalnych, starych pojazdów, wiat, pawilonów itp. na obrzeżach miejscowości.
- **W zakresie przestrzeni publicznej:**
 - rekomenduje się dążenie do podniesienia jakości priorytetowych przestrzeni publicznych centrów wsi, w tym w zakresie nawierzchni chodników, zieleni i małej architektury;
 - rekomenduje się dążenie do stosowania ogrodzeń nawiązujących do tradycyjnych form i materiałów stosowanych w tej części regionu;
 - rekomenduje się dążenie do wprowadzania i zachowywania zieleni urządzonej w przestrzeniach publicznych, z zachowaniem wglądu na wodę;
 - rekomenduje się dążenie do wyeksponowania w przestrzeni publicznej akcentów krajobrazowych;
 - rekomenduje się nielokalizowanie wolnostojących nośników reklamowych, umieszczonych w sposób przysłaniający obiekty o wartościach kulturowych lub walory krajobrazowe;
 - rekomenduje się niestosowanie prefabrykowanych pełnych ogrodzeń betonowych w miejscach eksponowanych, takich jak fronty działek oraz inne miejsca widoczne z terenów przestrzeni publicznej;
 - rekomenduje się ujednolicenie formy i kolorystyki ogrodzeń wzdłuż dróg stanowiących główne przestrzenie publiczne;
 - rekomenduje się wykorzystanie walorów krajobrazowych starorzecza rzeki Tuji poprzez udostępnienie do celów przestrzeni publicznej oraz turystyki wodnej.

INNE

- **W zakresie pozostałych zagadnień:**
 - rekomenduje się opracowanie i przyjęcie uchwały w sprawie zasad i warunków sytuowania obiektów małej architektury, tablic reklamowych i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń, ich gabarytów, standardów jakościowych oraz rodzajów materiałów budowlanych, z jakich mogą być wykonane.

Dodatkowo w krajobrazach priorytetowych zidentyfikowano obszary zabudowane, wyróżniające się lokalną formą architektoniczną (LFA). Teren gminy zaliczono do Żuław, gdzie występują przykłady osadnictwa średniowiecznego oraz olęderskiego, rozproszonego, a także zwartej zdeterminowanego położeniem na terenie zalewowym. Zgodnie z treścią katalogu LFA

cyt.: *W kreowaniu współczesnych lokalnych form architektonicznych (obiektów budowlanych wpisujących się w lokalną tradycję) rekomenduje się wybór jednego z poniższych sposobów podejścia/projektowania:*

- *uwzględnienie prostej formy naśladownictwa, powielającej formę zewnętrzną istniejących, starych domów przy jednoczesnym zastosowaniu współczesnego układu funkcjonalnego i nowoczesnych materiałów budowlanych,*
- *tworzenie formy współczesnej zestawionej z tradycyjną, najczęściej minimalistyczną i uproszczoną,*
- *stosowanie twórczej, nowoczesnej interpretacji historycznych wątków zarówno w formie, jak i de talu, np. inspirowanych zabudową gospodarczą przy jednoczesnym uwzględnieniu wzajemnych relacji przestrzennych układu zabudowy (dom, garaż i budynek gospodarczy) dostosowanych do specyfiki i tradycji danego rejonu LFA.*

W projekcie planu ogólnego gminy Nowy Dwór Gdański wdrożono rekomendacje audytu krajobrazowego, zachowując przy tym zgodność, jaką pozwalają na to ramy prawne planu.

5.23 Opracowanie ekofizjograficzne

Na potrzeby planu ogólnego Gminy Nowy Dwór Gdański sporządzono opracowanie ekofizjograficzne, o którym mowa w art. 72 ust. 4 i 5 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. – Prawo ochrony środowiska w zakresie wymagań, o których mowa w art. 72 ust. 1–3 w/w ustawy. Planując zagospodarowanie obszaru Gminy Nowy Dwór Gdański, należy uwzględnić elementy wynikające z uwarunkowań ekofizjograficznych dla poszczególnych obszarów gminy, sklasyfikowanych pod kątem wartości przyrodniczych:

- **Najlepsze walory przyrodnicze:**
 - Obszary charakteryzujące się najwyższymi walorami przyrodniczymi obejmują tereny chronionej przyrody, w tym korytarze ekologiczne, zlokalizowane na gruntach leśnych, oddalone co najmniej o 100 metrów od terenów zabudowanych, a także powierzchnie zbiorników wodnych. Tereny te wymagają szczególnej troski w zakresie użytkowania i zagospodarowania, z uwagi na konieczność zapewnienia prawidłowego funkcjonowania środowiska oraz zachowania różnorodności biologicznej. Obszary te stanowią najcenniejsze kompleksy lasów ochronnych, które nie zostały zabudowane, przez co posiadają najwyższą wartość przyrodniczą. Na tych terenach dopuszcza się wyłącznie sposób zagospodarowania leśnego. Należy zachować istniejące formy lasów oraz wprowadzone formy ochrony przyrody. W granicach form ochrony przyrody obowiązują przepisy wynikające z ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz.U. 2024 poz. 1478 ze zm.) oraz z dokumentów powołujących się na te formy ochrony. W przypadku cieków wodnych i zbiorników, dopuszczalne jest przeprowadzanie modernizacji oraz konserwacji urządzeń melioracyjnych i drenarskich. Infrastruktura drogowa może być realizowana wyłącznie w miejscach niezbędnych do prawidłowego funkcjonowania tych terenów. Można także lokalizować pojedyncze obiekty, niezbędne do prawidłowego prowadzenia gospodarki leśnej. Jednocześnie wprowadza się zakaz

lokalizacji budynków, obiektów oraz technologii, które mogą powodować wprowadzenie zanieczyszczeń do powietrza, gleby, wody, pola elektromagnetycznego lub hałasu. Dotyczy to w szczególności przedsięwzięć, które mogą znacząco oddziaływać na środowisko.

- **Bardzo dobre walory przyrodnicze:**

- Tereny o bardzo dobrych walorach przyrodniczych obejmują leśne obszary, które nie są częścią chronionej przyrody, oraz inne obszary chronionej przyrody, które znajdują się poza terenami leśnymi. W skład tych terenów wchodzi także bufor o szerokości 100 metrów od wód powierzchniowych. Są to obszary oddalone o co najmniej 100 metrów od terenów zabudowanych. Tereny te powinny być użytkowane w sposób zapewniający prawidłowe funkcjonowanie środowiska i ochronę różnorodności biologicznej. Obejmują zarówno tereny leśne, jak i chronione formy przyrody leżące poza kompleksami leśnymi, w tym także bufor 100 metrów od wód powierzchniowych, które stanowią istotne siedlisko dla fauny i flory. Na tych terenach dopuszcza się sposób zagospodarowania leśnego, z koniecznością zachowania istniejących form lasów oraz form ochrony przyrody. Przepisy dotyczące ochrony przyrody wynikające z ustawy o ochronie przyrody (Dz.U. 2024 poz. 1478 ze zm.) oraz dokumentów powołujących się na formy ochrony przyrody mają zastosowanie. W przypadku cieków wodnych i zbiorników, dozwolone jest przeprowadzanie modernizacji oraz konserwacji urządzeń melioracyjnych i drenarskich. Możliwe jest także przekształcanie gruntów rolnych pod działalność leśną, z zachowaniem w naturalnym stanie terenów podmokłych oraz użytkowaniem gruntów wysokiej klasy bonitacyjnej do celów rolniczych. Infrastruktura drogowa powinna być realizowana w miejscach niezbędnych dla prawidłowego funkcjonowania terenów, z uwzględnieniem specyfiki obszarów Żuław. Ze względu na rolniczy charakter regionu oraz konieczność zapewnienia dostępu do pól uprawnych, istotne jest uwzględnianie również lokalnych dróg dojazdowych do gruntów rolnych, które stanowią element niezbędny dla prowadzenia działalności gospodarczej na tym obszarze. Jednocześnie wprowadza się zakaz lokalizacji budynków, obiektów oraz technologii mogących wprowadzać zanieczyszczenia do powietrza, gleby, wody, a także emitować pola elektromagnetyczne lub hałas, w szczególności przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko.

- **Dobre walory przyrodnicze:**

- Tereny o dobrych walorach przyrodniczych to obszary roślinności trawiastej i krzewiastej oraz upraw rolnych, oddalone o co najmniej 100 metrów od terenów zabudowanych. Na tych terenach dopuszczalne są funkcje rolnicze, leśne, wypoczynkowo-rekreacyjne oraz mieszkaniowe. Funkcja mieszkaniowa powinna być ograniczona do zabudowy zagrodowej oraz zwartej. W celu zminimalizowania negatywnego wpływu zanieczyszczeń płynnych na wody i gleby, zaleca się budowę niezbędnej infrastruktury, w tym sieci kanalizacyjnej. Infrastruktura drogowa powinna być realizowana w miejscach niezbędnych do prawidłowego funkcjonowania tych terenów, w tym zapewniających obsługę rolnictwa. Uwzględniając rolniczy charakter gminy oraz sprzyjające warunki

przyrodnicze, wskazane jest także dopuszczenie działalności związanej z przetwórstwem rolno-spożywczym, zgodnie ze strategią rozwoju gminy. Przedsięwzięcia tego typu powinny być lokalizowane w sposób nienaruszający równowagi przyrodniczej, z zachowaniem w naturalnym stanie terenów podmokłych oraz przeznaczeniem gruntów wysokiej klasy bonitacyjnej przede wszystkim na cele rolnicze. Takie podejście pozwala łączyć ochronę walorów środowiskowych z rozwojem lokalnej gospodarki opartej na rolnictwie.

- **Słabe walory przyrodnicze:**

- Obszary o słabych walorach przyrodniczych obejmują tereny zabudowane oraz ich bezpośrednie otoczenie w buforze 100 metrów, a także obszary komunikacyjne, zwałowiska, wyrobiska i place. Tereny te mogą pełnić funkcje mieszkaniowo-usługowe, usługowo-przemysłowe, wypoczynkowo-rekreacyjne oraz komunikacyjne. Infrastruktura drogowa powinna być tworzona wyłącznie w miejscach niezbędnych dla prawidłowego funkcjonowania tych terenów. Dopuszcza się również rozwój funkcji górniczej. Do pełnienia funkcji mieszkaniowo-usługowej wskazują się szczególnie tereny sąsiadujące z istniejącą zabudową mieszkaniową i usługową, z dostępem do infrastruktury technicznej oraz uzbrojenia terenu. Najbardziej odpowiednie będą tereny o gruntach nośnych oraz słabo urozmaiconej rzeźbie terenu. Dopuszcza się przekształcanie obszarów rolnych, położonych w bliskim sąsiedztwie terenów zwartej zabudowy, pod planowane funkcje. W celu poprawy jakości życia mieszkańców, proponuje się rozdzielenie funkcji produkcyjnych od mieszkaniowych poprzez wprowadzenie stref zieleni izolacyjnej oraz organizację zieleni urządzonej. W tej strefie dopuszcza się lokalizację budynków, obiektów oraz technologii mogących wprowadzać do środowiska zanieczyszczenia powietrza, gleby, wody, pola elektromagnetycznego i hałasu, w tym przedsięwzięć mogących zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko.

Podczas projektowania planu ogólnego gminy Nowy Dwór Gdański uwzględniono zalecenia wynikające z uwarunkowań ekofizjograficznych w zakresie, na jaki pozwala zakres regulacji planu ogólnego.

6. ZAPOTRZEBOWANIE NA NOWĄ ZABUDOWĘ MIESZKANIOWĄ W GMINIE

W celu obliczenia zapotrzebowania na zabudowę mieszkaniową w gminie Nowy Dwór Gdański zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wrysów wykorzystano prognozę demograficzną udostępnioną przez Bank Danych Lokalnych Głównego Urzędu Statystycznego (tab. 6). Dane te zostały pobrane w lipcu 2026 r.

Tab. 6 Prognoza liczby ludności gminy Nowy Dwór Gdański na lata 2025-2045

2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
16 908	16 875	16 890	16 925	16 911	16 853	16 793	16 761	16 707	16 637

2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045
16 577	16 524	16 449	16 359	16 286	16 205	16 109	16 011	15 909	15 787	15 661

Źródło: Dane statystyczne GUS.

Następnie pobrano najaktualniejsze dane dotyczące powierzchni użytkowej mieszkań oraz dane sprzed 10 lat (w przypadku niniejszego opracowania są to dane z 2025 oraz 2015 roku). Uzyskane wartości zaprezentowano w przeliczeniu na jednego mieszkańca, w tym celu liczbę ludności w gminie w danym roku należy podzielić przez powierzchnię mieszkań. Zgodnie z art. 3 pkt. 2 wcześniej wspomnianego rozporządzenia prognozowaną liczbę ludności należy powiększyć o 5%.

Aby obliczyć prognozowaną powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca (wartość ta jest niezbędna w celu uzyskania danych o zapotrzebowaniu na nową zabudowę mieszkaniową) należy od trzykrotności powierzchni użytkowej mieszkań w gminie na jednego mieszkańca, wynikająca z najnowszych danych, odjąć dwukrotność powierzchni użytkowej mieszkań w gminie przypadająca na jednego mieszkańca, według stanu na 10 lat przed najnowszymi udostępnionymi danymi.

$$P_{20} = 3 \cdot P_0 - 2 \cdot P_{-10}$$

gdzie: P_0 – oznacza powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca zgodną z najnowszymi danymi

P_{-10} – oznacza powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca zgodną z danymi udostępnianymi przez statystykę publiczną, według stanu na 10 lat przed rokiem, z którego pochodzą najnowsze dane.

Powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie na jednego mieszkańca w 2025 (P_0) – 27,9

Powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie na jednego mieszkańca, 10 lat wstecz (2015) (P_{-10}) – 22,5

$$P_{20} = 3 \cdot 27,9 - 2 \cdot 22,5$$

$$P_{20} = 38,7$$

W wykonanych wyżej obliczeniach dotyczących zapotrzebowania wynika, że powierzchnia użytkowa mieszkania na 1 osobę wyniesie 38,7.

W przypadku, gdy wartość P_{20} (prognozowana powierzchnia użytkowa mieszkań) jest **mniejsza** niż 40 m^2 na jednego mieszkańca, należy przyjąć, iż P_{20} wynosi 40 m^2 .

Po podstawieniu do wzoru wszystkich otrzymanych danych otrzymamy wartość zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową.

$$ZAP = M_{20} - PUM_0/P_{20}$$

gdzie: ZAP – oznacza zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową

M_{20} – oznacza prognozowaną liczbę mieszkańców gminy w oparciu o dane udostępniane przez statystykę publiczną, powiększoną o 5%,

PUM_0 – oznacza łączną powierzchnię użytkową mieszkań w gminie zgodną z najnowszymi danymi,

P_{20} – oznacza prognozowaną powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca.

$$ZAP = 16\,444 - 462\,984/40$$

$$ZAP = 4\,870 \text{ os.}$$

W przypadku gminy Nowy Dwór Gdański zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w perspektywie 20 letniej wynosi 4 870 osób.

Chłonność („pojemność”) terenów niezabudowanych, dla których planowana jest nowa zabudowa mieszkaniowa, nie może być mniejsza niż 70% i większa niż 130% zapotrzebowania. Ma to na celu uwzględnienie niepewności procesów rozwojowych. W gminie Nowy Dwór Gdański przedział ten będzie wynosił od 3 409 do 6 331 osób.

7. OBOWIĄZUJĄCE MIEJSCOWE PLANY ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

Według stanu na 02.10.2026 r., gmina Nowy Dwór Gdański posiada **22** obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego. Gmina Nowy Dwór Gdański posiada prawie pełne pokrycie miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego z wyłączeniem obszaru obejmującego tereny przy zbiegu rzek Szkarpawa i Nogatu w północno - wschodniej części gminy, o powierzchni około 20 ha, co jest bardzo korzystną sytuacją planistyczną (rys. 10). Większość planów uznane zostały za aktualne lub częściowo aktualne, ich wykaz zaprezentowany został w tabeli nr 7.

Tab. 7 Wykaz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego w gminie Nowy Dwór Gdański.

Lp.	Rejon (obręb)	Nazwa MPZP	Data	Dziennik Urzędowy	Uwagi
1	Tereny „Małej Holandii”	Uchwała Nr 238/XXXVI/97	28 listopada 1997 r.	DZ.URZ. WOJ. Elbląskiego nr 1 poz. 238 z dnia 2 stycznia 1998r	Obowiązujący
2	Obszar wiejski gminy Nowy Dwór Gdański z wyłączeniem terenów „Małej Holandii”	Uchwała Nr 260/XL/98	3 kwietnia 1998 r.	DZ.URZ. WOJ. Elbląskiego Nr 9 poz. 62 z dnia 25 czerwca 1998 r.	Obowiązujący, częściowo zmieniony przez uchwały z poz. 4, 5, 6, 7, 14, 16, 17, 20, 22
3	Obszar miejski Nowego Dworu Gdańskiego	Uchwała Nr 259/XL/98	3 kwietnia 1998 r.	DZ.URZ. WOJ. Elbląskiego Nr 9 poz. 63 z dnia 25 czerwca 1998 r.	Obowiązujący, częściowo zmieniony przez uchwały z poz. 8, 9, 10, 11, 12, 13, 15, 17, 18, 19, 21
4	Tereny położone w części obrębu miejscowości Żelichowo	Uchwała Nr 360/XLIV/2010	7 października 2010 r.	DZ. URZ. WOJ. 2010.141.2770	Obowiązujący, częściowo zmieniony przez uchwałę z poz. 18
5	Tereny położone w części obrębu geodezyjnego Żelichowo	Uchwała Nr 81/XI/2011	24 listopada 2011 r.	DZ. URZ. WOJ. 2012.195	Obowiązujący
6	Tereny położone w części obrębów geodezyjnych: Lubieszewo i Orłowo	Uchwała Nr 189/XXII/2012	29 listopada 2012 r.	DZ. URZ. WOJ. 2013.672	Obowiązujący

7	Tereny położone w części obrębów geodezyjnych: Kmiecín, Myszewko, Marynowy, Orłowo, Tuja, Lubieszewo, Gozdawa, Żelichowo, Starocin	Uchwała Nr 190/XXII/2012	29 listopada 2012 r.	DZ. URZ. WOJ. 2013.584	Obowiązujący, częściowo zmieniony przez uchwałę z poz. 17
8	Tereny położone w granicach administracyjnych miasta Nowy Dwór Gdański przy ulicy Warszawskiej	Uchwała Nr 334/XLII/2014	4 września 2014 r.	DZ. URZ. WOJ. 2014.3277	Obowiązujący
9	Tereny położone w granicach administracyjnych miasta Nowy Dwór Gdański przy ulicy Okopowej	Uchwała Nr 335/XLII/2014	4 września 2014 r.	DZ. URZ. WOJ. 2014.3423	Obowiązujący
10	Tereny położone w granicach administracyjnych miasta Nowy Dwór Gdański przy ulicy Jantarowej i przy drodze krajowej nr 7	Uchwała Nr 356/XLV/2014	6 listopada 2014 r.	DZ. URZ. WOJ. 2014.4403	Obowiązujący, częściowo zmieniony przez uchwałę z poz. 19
11	Tereny położone w granicach administracyjnych miasta Nowy Dwór Gdański, działki o nr ewidencyjnym 53, 57, 60, 63/3, 63/5, 63/6, 296/2, 213, 214/1, 214/2, 214/3, 215 zlokalizowane przy ulicy Jantarowej oraz działki o nr ewidencyjnym 66/3, 33/10 zlokalizowane przy ulicy Morskiej oraz część działki o nr ewidencyjnym 237	Uchwała Nr 196/XXIV/2016	29 września 2016 r.	DZ. URZ. WOJ. 2016.3769	Obowiązujący

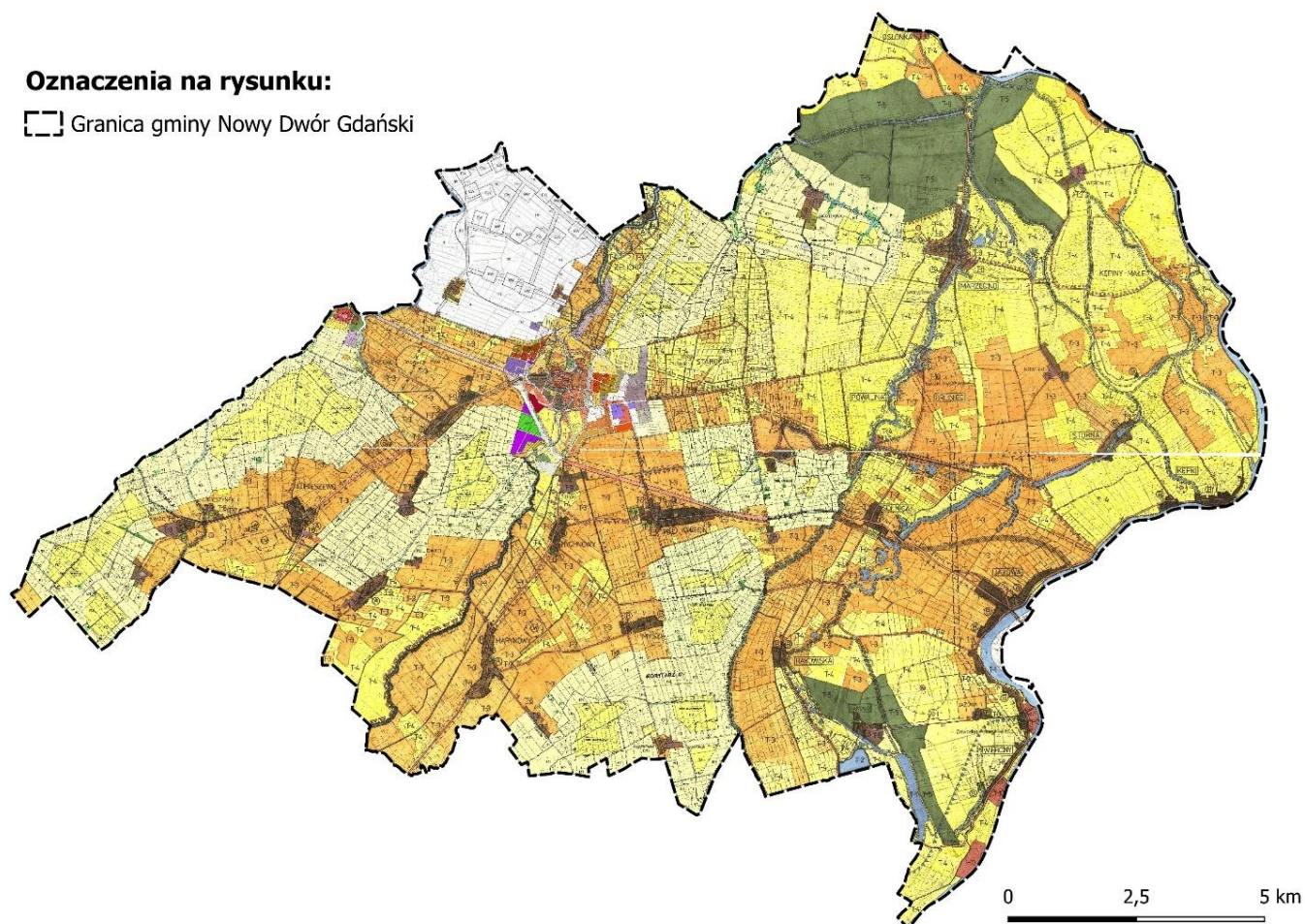
12	Tereny położone w granicach administracyjnych miasta Nowy Dwór Gdański w części południowo-wschodniej miasta	Uchwała Nr 342/XLIII/2017	30 listopada 2017 r.	DZ. URZ. WOJ. 2017.4583	Obowiązujący
13	Tereny położone w granicach administracyjnych miasta Nowy Dwór Gdański w części północno-wschodniej ulicy Okopowej i ulicy Zagonowej	Uchwała Nr 437/LVI/2018	18 października 2018 r.	DZ. URZ. WOJ. 2018.4615	Obowiązujący
14	Tereny położone w obrębie geodezyjnym Rychnowo Żuławskie, działki nr 4, 5/3 i 5/4 (dawniej dz. nr 5/2)	Uchwała Nr 143/XVIII/2019	28 listopada 2019 r.	DZ. URZ. WOJ. 2020.690	Obowiązujący
15	Tereny położone w granicach administracyjnych miasta Nowy Dwór Gdański przy ulicy Warszawskiej - działki o nr ewidencyjnym 121/2 oraz tereny położone w obrębie geodezyjnym Kmiecin - działki o nr ewidencyjnym 1/1 i 1/2	Uchwała Nr 166/XX/2020	27 lutego 2020 r.	DZ. URZ. WOJ. 2020.1807	Obowiązujący
16	Tereny położone w obrębie geodezyjnym Lubieszewo - działki o nr ewidencyjnym 203/3, 203/4	Uchwała Nr 246/XXX/2020	21 grudnia 2020 r.	DZ. URZ. WOJ. 2021.237	Obowiązujący
17	Tereny położone w części obrębu geodezyjnego Żelichowo oraz tereny położone w granicach administracyjnych miasta Nowy Dwór Gdański w części obrębu geodezyjnego nr 0003	Uchwała Nr 392/LIV/2022	29 września 2022 r.	DZ. URZ. WOJ. 2022.4081	Obowiązujący

18	Tereny położone w granicach administracyjnych miasta Nowy Dwór Gdański przy ulicy Wiejskiej oraz tereny położone w granicach obrębu geodezyjnego Żelichowo	Uchwała Nr 393/LIV/2022	29 września 2022 r.	DZ. URZ. WOJ. 2022.4082	Obowiązujący
19	Tereny położone w granicach administracyjnych miasta Nowy Dwór Gdański na zachód od ulicy Jantarowej oraz na północ od drogi krajowej S7	Uchwała Nr 479/LXX/2023	8 września 2023 r.	DZ. URZ. WOJ. 2023.4145	Obowiązujący
20	Tereny położone w obrębie geodezyjnym Lubiszewo - działka o nr ewidencyjnym 204	Uchwała Nr 494/LXXII/2023	26 października 2023 r.	DZ. URZ. WOJ. 2023.5045	Obowiązujący
21	Tereny położone w granicach administracyjnych miasta Nowy Dwór Gdański na południe od ul. Warszawskiej, pomiędzy torami kolejowymi, a ul. Nasienną	Uchwała Nr 545/LXXVIII/2024	29 lutego 2024 r.	DZ. URZ. WOJ. 2024.1565	Obowiązujący
22	Tereny położone w obrębie geodezyjnym Kmiecin - działki o nr ewidencyjnych 180/3, 180/4, 186 i 363	Uchwała Nr 87/X/2024	19 grudnia 2024 r.	DZ. URZ. WOJ. 2025.250	Obowiązujący

Źródło: Opracowanie własne, na podstawie SIP Urzędu Gminy Nowy Dwór Gdański.

Oznaczenia na rysunku:

□ Granica gminy Nowy Dwór Gdański



Rysunek 10 Pokrycie mpzp terenów gminy Nowy Dwór Gdański

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych SIP gminy Nowy Dwór Gdański.

8. CHŁONNOŚĆ TERENÓW NIEZABUDOWANYCH, W TYM LUK W ISTNIEJĄCEJ ZABUDOWIE

Chłonność terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie w strefach, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1-3 ustawy, oblicza się w sposób określony w § 3 ust. 11 Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów, uwzględniając:

1. powierzchnię terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie;
2. chłonność terenów zabudowanych w sposób najbardziej zbliżony do planowanego w strefie w zakresie rodzaju zabudowy i nadziemnej intensywności zabudowy, z możliwością uwzględnienia prognozowanych proporcji między funkcją mieszkaniową a innymi funkcjami.

Przy obliczaniu chłonności terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie w strefach dedykowanych zabudowie mieszkaniowej (o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1-3 ustawy) w pierwszej kolejności uwzględnia się tereny przeznaczone w obowiązujących planach miejscowych pod zabudowę mieszkaniową (jednorodzinną i wielorodzinną), zagrodową oraz obszary uzupełnienia zabudowy w ramach istniejącej zabudowy. Chłonność ta jest wyrażana jako liczba osób, które mogą zamieszkać na danym obszarze. Do obliczeń chłonności terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie, wykorzystano dane aktualne na dzień 07.06.2026 r. udostępnione przez Główny Urząd Statystyczny.

W przedstawionych we wcześniejszych rozdziałach obliczeniach, dotyczących zapotrzebowania na zabudowę mieszkaniową wynika, że powierzchnia użytkowa mieszkania na 1 osobę w perspektywie 20 lat wyniesie 37,7 m². Z uwagi na fakt, że wartość ta jest mniejsza niż 40 m² na jednego mieszkańca przyjęto, że prognozowana średnia powierzchnia użytkowa mieszkań wyniesie 40 m², co wynika z § 3. ust. 8 Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów.

8.1 Chłonność terenów niezabudowanych w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego

Przy obliczeniach chłonności terenów niezabudowanych, w pierwszej kolejności uwzględniono tereny niezagospodarowane, dla których w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego określono przeznaczenie umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej. Zidentyfikowano również standardowo przyjmowane parametry zabudowy w obowiązujących miejscowych planach, co zostało przedstawione w poniższej tabeli.

Tab. 8 Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego w ramach których dopuszczono realizację funkcji mieszkaniowej oraz ich wybrane parametry zabudowy

Nr mpzp	Nr Uchwały, w której przyjęto mpzp	Oznaczenie terenu zabudowy mieszkaniowej w obowiązujących planach	Maksymalny procent powierzchni zabudowy	Maksymalna ilość kondygnacji
009	335/XLII/2014	MN1; MN2	30%	2
009	335/XLII/2014	MU1	30%	2
003	259/XL/98	T-13	30%	3
002	260/XL/98	T-8, T-6	-	1/2*

Źródło: opracowanie własne

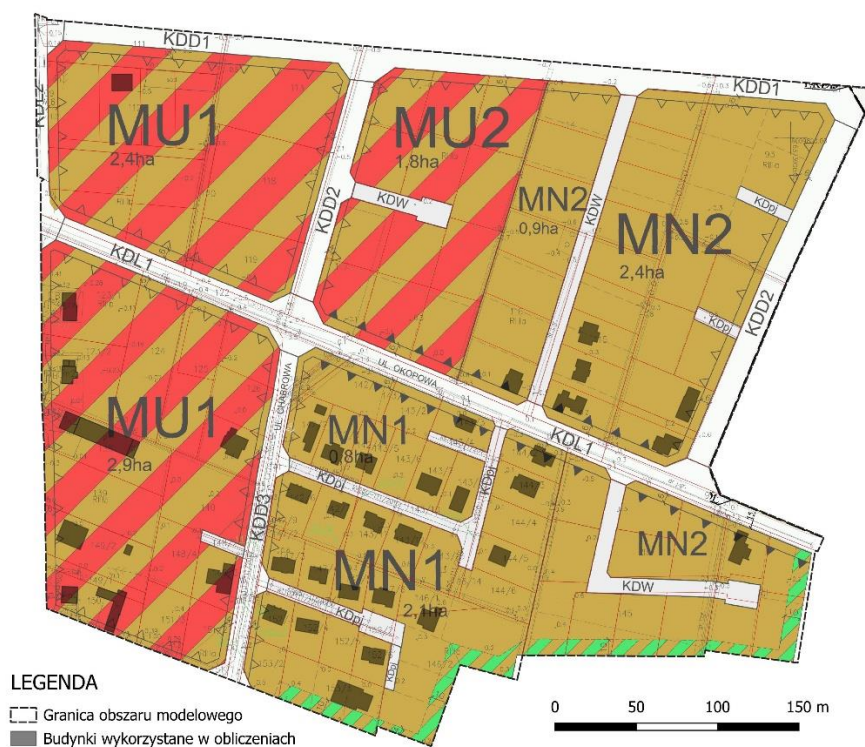
* w zależności od rodzaju zabudowy

W celu określenia optymalnych parametrów dla nowej zabudowy mieszkaniowej dokonano obliczeń, które pozwoliły zidentyfikować rzeczywiste wskaźniki na zagospodarowanych działkach, na których obowiązują miejscowe plany i zostały one zgodnie z ich zapisami zabudowane.

Do obliczenia wskaźników zabudowy mieszkaniowej, które docelowo mogłyby odzwierciedlić przyszłe zagospodarowanie terenów objętych miejscowymi planami, wybrano działki dotychczas zagospodarowane. Przy dalszych obliczeniach uwzględniono powierzchnię wszystkich budynków zlokalizowanych w granicach wybranego terenu, powierzchnię działek, na których są położone oraz ich rzeczywistą liczbę kondygnacji. Wykorzystane przy tym dane pochodziły z mapy ewidencji gruntów i budynków²⁴. Jako obszary modelowe przyjęto cztery obręby rozproszone w różnych częściach gminy, charakteryzujące się odmiennymi funkcjami.

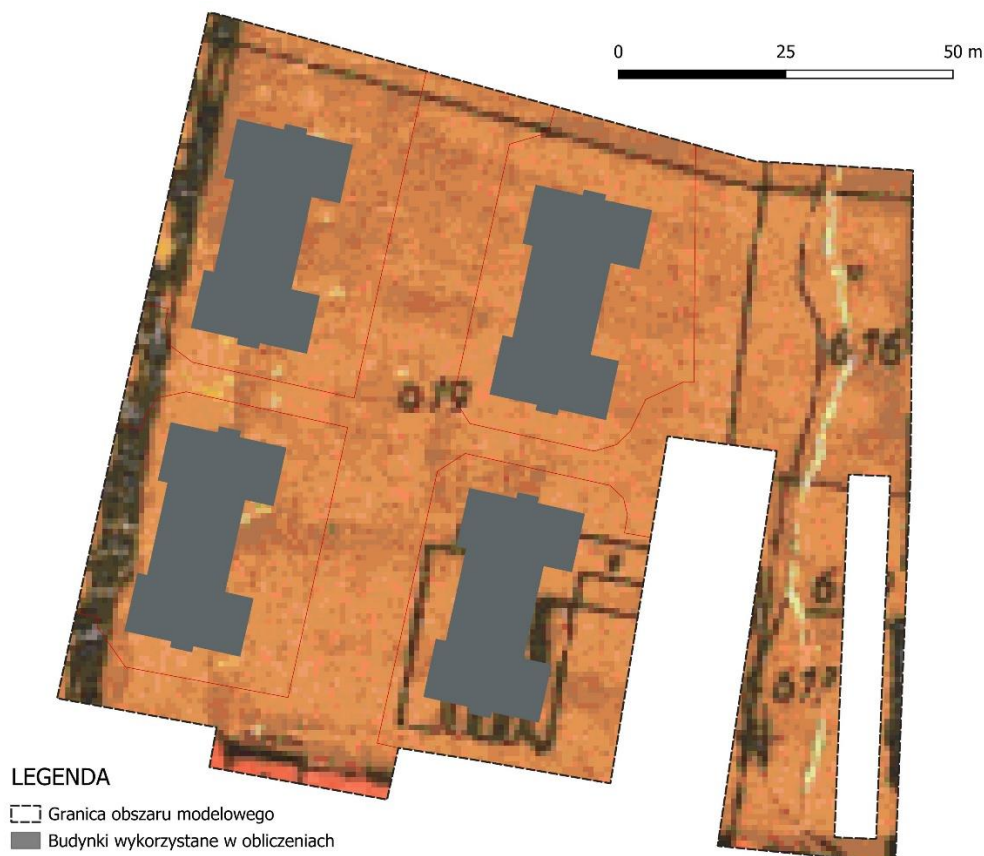
Do analizy istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w mieście jako obszar modelowy wybrano teren położony w ob. 0003 w Nowym Dworze Gdańskim, ograniczony ulicami: od północy ul. Złotą, od wschodu ul. Wierzbową, od południa ul. Boczna, a od zachodu ul. Polną. Zbadana w danym rejonie funkcja mieszkaniowa obejmowała tereny o przeznaczeniach w obowiązującym MPZP jako MN1, MN2 oraz MU1 (rys. 11).

²⁴ Mapa uzyskana z powiatowego ośrodka dokumentacji geodezyjnej i kartograficznej w Nowym Dworze Gdańskim (nr licencji 6642.197.2026.KO_2210_P)



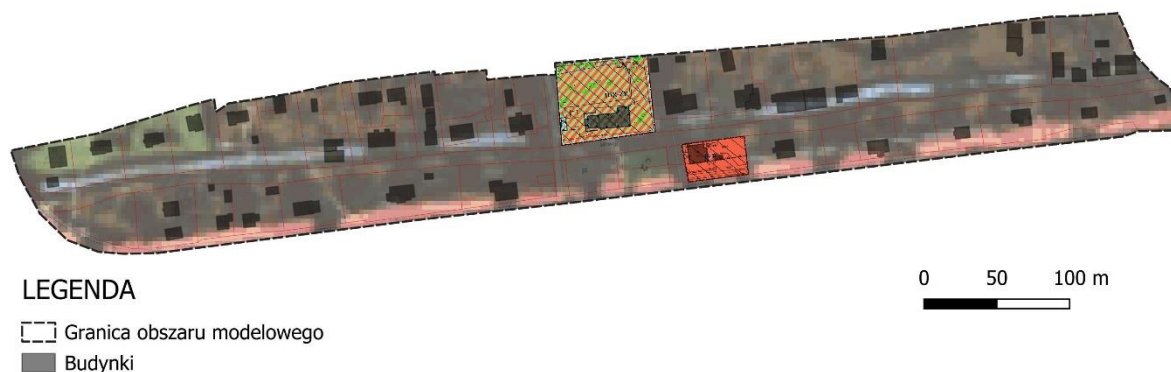
Rysunek 11 Modelowy obszar do obliczeń chłonności dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w mieście

Do analizy terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej posłużyły obszary obejmujące działki o nr ew. 819/1, 819/3, 819/32, 819/4, 820. Zbadana w danym rejonie funkcja mieszkaniowa obejmowała tereny oznaczone w obowiązującym MPZP jako T-13 (rys. 12)



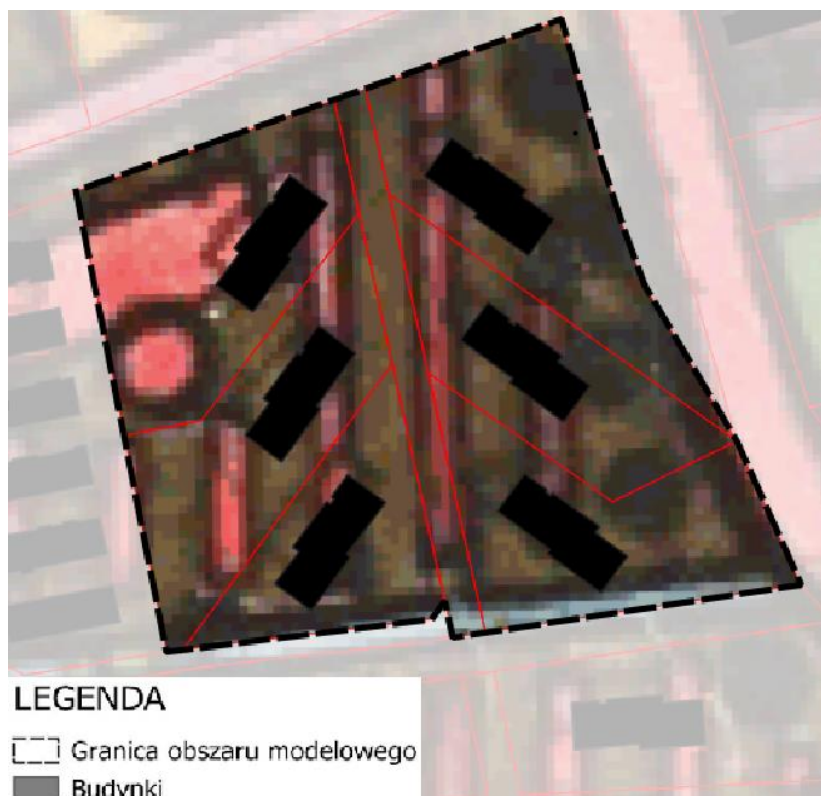
Rysunek 12 Modelowy obszar do obliczeń chłonności dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej

Analizowany teren dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na obszarze wiejskim objął obręb ograniczony od północy i wschodu ul. Jaśminową, a od południa i zachodu ul. Żuławską w miejscowości Kmiecín. Zbadana w danym rejonie funkcja mieszkaniowa obejmowała tereny oznaczone w obowiązującym MPZP jako T-8 oraz częściowo jako T-6 (rys. 13).



Rysunek 13 Modelowy obszar do obliczeń chłonności dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w obszarze wiejskim

Przy analizie wskaźników dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej na terenie wiejskim gminy wybrano tereny na zachód od ul. Żuławskiej obejmujące istniejącą zabudowę mieszkaniową wielorodzinną (rys. 14). Zbadana w danym rejonie funkcja mieszkaniowa obejmowała tereny oznaczone w obowiązującym MPZP jako T-8.



Rysunek 14 Modelowy obszar do obliczeń chłonności dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej w obszarze wiejskim

Ostatni obszar modelowy wyznaczony został we wsi Marynowy i objął istniejącą zabudowę zagrodową na działkach o nr ew. 148, 170/2, 171, 177, 328/1, 329/4. Zbadana w danym rejonie funkcja mieszkaniowa obejmowała tereny oznaczone w obowiązującym MPZP jako T-8 (Rys. 15).



Rysunek 15 Modelowy obszar do obliczeń chłonności dla zabudowy zagrodowej w obszarze wiejskim

Powyższe obszary modelowe pozwoliły na określenie standardowo przyjmowanych parametry zabudowy w obowiązujących miejscowych planach, co zostało zaprezentowane w tabeli poniżej.

Tab. 9 Parametry wskazane dla działek w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego oraz ich rzeczywiste zagospodarowanie.

Nr mpzp	Nr Uchwały, w której przyjęto mpzp	Nr działki poddanej analizie	Nazwa obrębu	Maksymalny procent powierzchni zabudowy wg. mpzp	Przybliżony rzeczywisty procent powierzchni zabudowy	Maksymalna liczba kondygnacji	Rzeczywista Liczba kondygnacji
Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w mieście Nowy Dwór Gdański							
009	335/XLII/2 014	94/13	0003	30%	13,9%	2	2
009	335/XLII/2 014	94/2	0003	30%	11,4%	2	2
009	335/XLII/2 014	112/3	0003	30%	10,8%	2	1
009	335/XLII/2 014	115/3	0003	30%	17,0%	2	2

009	335/XLII/2 014	115/4	0003	30%	11,2%	2	2
009	335/XLII/2 014	115/5	0003	30%	13,4%	2	2
009	335/XLII/2 014	116/3	0003	30%	10,4%	2	2
009	335/XLII/2 014	123/1	0003	30%	4,6%	2	2
009	335/XLII/2 014	123/2	0003	30%	5,5%	2	1
009	335/XLII/2 014	126/3	0003	30%	14,9%	2	2
009	335/XLII/2 014	142/2	0003	30%	17,0%	2	2
009	335/XLII/2 014	142/3	0003	30%	14,8%	2	1
009	335/XLII/2 014	142/4	0003	30%	12,3%	2	2
009	335/XLII/2 014	142/6	0003	30%	14,0%	2	2
009	335/XLII/2 014	142/7	0003	30%	11,2%	2	2
009	335/XLII/2 014	143/11	0003	30%	13,5%	2	2
009	335/XLII/2 014	143/12	0003	30%	17,0%	2	2
009	335/XLII/2 014	143/3	0003	30%	12,2%	2	2
009	335/XLII/2 014	143/5	0003	30%	14,0%	2	2
009	335/XLII/2 014	143/7	0003	30%	16,9%	2	2
009	335/XLII/2 014	143/8	0003	30%	15,2%	2	2
009	335/XLII/2 014	144/2	0003	30%	15,8%	2	2
009	335/XLII/2 014	144/3	0003	30%	16,7%	2	2
009	335/XLII/2 014	144/5	0003	30%	11,7%	2	2
009	335/XLII/2 014	146/1	0003	30%	3,9%	2	1

009	335/XLII/2 014	146/2	0003	30%	3,8%	2	1
009	335/XLII/2 014	147/3	0003	30%	17,6%	2	2
009	335/XLII/2 014	147/4	0003	30%	14,6%	2	2
009	335/XLII/2 014	147/5	0003	30%	16,1%	2	2
009	335/XLII/2 014	147/6	0003	30%	20,7%	2	2
009	335/XLII/2 014	148/3	0003	30%	22,3%	2	2
009	335/XLII/2 014	152/3	0003	30%	16,4%	2	2
009	335/XLII/2 014	152/4	0003	30%	17,2%	2	1
009	335/XLII/2 014	152/6	0003	30%	20,9%	2	1
009	335/XLII/2 014	153/3	0003	30%	19,6%	2	1
009	335/XLII/2 014	231/1	0003	30%	9,0%	2	2
Zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna w mieście Nowy Dwór Gdański							
003	259/XL/98	819/1	0002	30%	29,1%	3	4
003	259/XL/98	819/3	0002	30%	36,7%	3	4
003	259/XL/98	819/32	0002	30%	34,8%	3	4
003	259/XL/98	819/4	0002	30%	31,4%	3	4
003	259/XL/98	820	0002	30%	6,5%	3	4
Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna na obszarze wiejskim gminy Nowy Dwór Gdański							
002	260/XL/98	175/2	Kmiecin	-	9,0%	1	2
002	260/XL/98	179/2	Kmiecin	-	9,4%	1	2
002	260/XL/98	180/3	Kmiecin	-	3,6%	1	1
002	260/XL/98	180/4	Kmiecin	-	0,5%	1	2
002	260/XL/98	181/5	Kmiecin	-	9,8%	1	2
002	260/XL/98	182	Kmiecin	-	21,2%	1	2
002	260/XL/98	190/2	Kmiecin	-	12,4%	1	2
002	260/XL/98	193/3	Kmiecin	-	33,1%	1	2
002	260/XL/98	193/4	Kmiecin	-	21,2%	1	2
002	260/XL/98	193/7	Kmiecin	-	24,3%	1	1
002	260/XL/98	193/8	Kmiecin	-	15,3%	1	1

002	260/XL/98	193/10	Kmiecin	-	24,7%	1	2
002	260/XL/98	194	Kmiecin	-	8,2%	1	2
002	260/XL/98	195	Kmiecin	-	11,3%	1	2
002	260/XL/98	196/2	Kmiecin	-	14,2%	1	2
002	260/XL/98	199/2	Kmiecin	-	9,9%	1	2
002	260/XL/98	200/1	Kmiecin	-	17,4%	1	2
002	260/XL/98	200/2	Kmiecin	-	10,0%	1	2
002	260/XL/98	200/3	Kmiecin	-	8,0%	1	2
002	260/XL/98	200/4	Kmiecin	-	6,8%	1	2
002	260/XL/98	201/2	Kmiecin	-	11,4%	1	2
002	260/XL/98	363	Kmiecin	-	63,4%	1	2
002	260/XL/98	364	Kmiecin	-	15,8%	1	1
002	260/XL/98	375/2	Kmiecin	-	19,0%	1	2
Zabudowa zagrodowa na obszarze wiejskim gminy Nowy Dwór Gdański							
002	260/XL/98	148	Maryno wy	-	4,3%	1	2
002	260/XL/98	170/2	Maryno wy	-	20,0%	1	1
002	260/XL/98	171	Maryno wy	-	9,6%	1	2
002	260/XL/98	177	Maryno wy	-	17,4%	1	2
002	260/XL/98	328/1	Maryno wy	-	9,6%	1	2
002	260/XL/98	329/4	Maryno wy	-	10,1%	1	1
Zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna na obszarze wiejskim gminy Nowy Dwór Gdański							
002	260/XL/98	211/5	Kmiecin	-	10,70%	2	3
002	260/XL/98	211/6	Kmiecin	-	13,10%	2	3
002	260/XL/98	211/7	Kmiecin	-	18%	2	3
002	260/XL/98	211/8	Kmiecin	-	0%	2	3
002	260/XL/98	211/9	Kmiecin	-	11,10%	2	3
002	260/XL/98	211/10	Kmiecin	-	15,60%	2	3
002	260/XL/98	211/11	Kmiecin	-	12,70%	2	3

Źródło: opracowanie własne

Zgodnie z przeprowadzonymi obliczeniami, średnia powierzchnia zabudowy w wybranych fragmentach istniejącego zagospodarowania na terenach objętych miejscowymi planami dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w mieście wynosi 14%, a dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej 28%. Na obszarze wiejskim wskaźnik ten w przypadku zabudowy mieszkaniowej

jednorodzinnej wyniósł 16%, natomiast w przypadku zabudowy zagrodowej przybiera wartość 12%. Jeżeli chodzi o średnią liczbę kondygnacji, dla wszelkich rodzajów zabudowy z wyjątkiem mieszkaniowej wielorodzinnej wynosi 2. W przypadku terenów MW w granicach miasta ich liczba wynosi 4, natomiast na obszarze wiejskim 3 kondygnacje.

Do obliczenia szacunkowej powierzchni terenów niezabudowanych przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową zbadano wpierw powierzchnię terenów niezabudowanych przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową, w tym luk w istniejącej zabudowie w obowiązujących MPZP. Otrzymany wynik został następnie pomnożony przez uśrednioną powierzchnię zabudowy dla poszczególnej funkcji terenu. Z uwagi na zapisy planów miejscowych oszacowano również prognozowaną proporcję między funkcją mieszkaniową a innymi funkcjami budynków (zabudowa techniczna, gospodarcza, usługowa). Dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej przyjęto wskaźnik 0,8, dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z łączoną funkcją usługową 0,6, w tym dla poszczególnych terenów pełniących funkcję zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej, zgodnie z zapisami obowiązujących MPZP przyjęto wartość 0,3. Dla zabudowy zagrodowej dany wskaźnik wyniósł 0,8, natomiast dla łączonej funkcji zabudowy zagrodowej i usługowej wyniósł on 0,5. W przypadku zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej w mieście przyjęto wskaźnik 1,2, natomiast na terenach wiejskich 0,8.

Następnie w celu obliczenia szacunkowej powierzchni zabudowy pomnożono ww. wskaźnik wykorzystania terenu pod zabudowę mieszkaniową przez otrzymany wcześniej wynik. Obliczenia te pozwoliły otrzymać szacunkową powierzchnię terenów niezabudowanych przeznaczonych pod poszczególne rodzaje zabudowy mieszkaniowej. Następnie w celu obliczenia powierzchni użytkowej zabudowy mieszkaniowej przemnożono otrzymane powierzchnie przez uśrednioną liczbę kondygnacji. Kolejny wynik ten został zmniejszony o wartość niezaliczaną do powierzchni użytkowej (np.: ściany budynków, szachty instalacyjne, kominy itp.), stanowiącą ok. 30%, do czego przyjęto wskaźnik na poziomie 70%.

Uzyskany wynik (szacunkowa chłonność wyrażona w powierzchni użytkowej zabudowy) należało podzielić przez prognozowaną średnią powierzchnię użytkową mieszkań przypadającą na jednego mieszkańca, co dawało rezultat chłonności dla poszczególnych terenów niezabudowanych w granicach obowiązujących MPZP (tabela nr 10).

Tab. 10 Chłonność terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie w granicach terenów o funkcji mieszkaniowej w obowiązujących MPZP

Funkcja terenu	Powierzchnia terenów niezabudowanych przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową, w tym luk w istniejącej zabudowie brutto [m ²]	Szacunkowy procent powierzchni zabudowy	Wskaźnik wykorzystania terenu pod zabudowę mieszkaniową	Szacunkowa powierzchnia terenów niezabudowanych przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową [m ²]	Szacunkowa liczba kondygnacji	Udział powierzchni użytkowej budynków w powierzchni całkowitej zabudowy	Szacunkowa powierzchnia użytkowa zabudowy mieszkaniowej [m ²]
zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w mieście	135 367	14%	0,8	15161,14152	2	70%	21225,59
zabudowa mieszkaniowa	42 757	14%	0,3	1795,774722	2	70%	2514,08

jednorodzinna w mieście- usługi 50%							
zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w mieście - usługi 30%	404 160	14%	0,5	28291,2056	2	70%	39607,68
zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna w mieście - usługi 10%	33 523	28%	1,2	11263,82	4	70%	31538,72
zabudowa zagrodowa w mieście- usługi 30%	39 768	12%	0,5	2386,08	2	70%	3340,51
zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna na wsi	93 310	16%	0,8	11943,63	2	70%	16721,08
zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna na wsi - usługi 50%	10 651	16%	0,3	511,25	2	70%	715,75
zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna na wsi- usługi 30%	735 569	16%	0,5	58845,5344	2	70%	82383,74
zabudowa zagrodowa na wsi	2 059	12%	0,8	197,64	2	70%	276,69
Razem							198323,84
Prognozowana powierzchnia użytkowa mieszkań na jednego mieszkańca [m ²]							40
Szacunkowa chłonność terenów wyrażona w liczbie mieszkańców (Ch _{MN})							4958,09

Źródło: opracowanie własne

Chłonność terenów niewykorzystanych a przeznaczonych w obowiązujących planach miejscowych dla zabudowy mieszkaniowej w gminie Nowy Dwór Gdański łącznie wynosi 4 958 osób.

8.2 Chłonność terenów niezabudowanych w obszarze uzupełnienia zabudowy, poza terenami o funkcji mieszkaniowej w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego

Kolejną grupą, dla której przeprowadzono obliczenia chłonności, stanowią tereny niezagospodarowane, w tym luki w istniejącej zabudowie znajdujące się w obszarze uzupełnienia zabudowy, które w obowiązujących planach miejscowych mają przeznaczenie inne niż mieszkaniowe (np. tereny usługowe, produkcyjne czy zieleń), lecz w planie ogólnym zostały zakwalifikowane do stref zabudowy mieszkaniowej. Ponadto do grupy tej włączono tereny nieobjęte obowiązującymi planami miejscowymi. W ich przypadku zastosowano metodę obliczania chłonności jaką zaprezentowano we wcześniejszym rozdziale 7.2. W granicach obszaru uzupełnienia zabudowy

znalazły się tereny niezabudowane przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną na obszarze wiejskim (tabela nr 11).

Tab. 11 Chłonność terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie w OUZ, poza terenami o funkcji mieszkaniowej w obowiązujących MPZP

Funkcja terenu	Powierzchnia terenów niezabudowanych przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową, w tym luk w istniejącej zabudowie brutto [m ²]	Szacunkowy procent powierzchni zabudowy	Wskaźnik wykorzystania terenu pod zabudowę mieszkaniową	Szacunkowa powierzchnia terenów niezabudowanych przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową [m ²]	Szacunkowa liczba kondygnacji	Udział powierzchni użytkowej budynków w powierzchni całkowitej zabudowy	Szacunkowa powierzchnia użytkowa zabudowy mieszkaniowej [m ²]
zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna – usługi 30%	28 897	16%	0,5	2311,76	2	70%	3236,46
Prognozowana powierzchnia użytkowa mieszkań na jednego mieszkańca [m ²]							40
Szacunkowa chłonność terenów wyrażona w liczbie mieszkańców (Ch _{MN})							80,9

Chłonność terenów niezabudowanych w obszarze uzupełnienia zabudowy, poza terenami o funkcji mieszkaniowej w obowiązujących planach miejscowych w gminie Nowy Dwór Gdański łącznie wynosi 81 osoby.

8.3 Chłonność terenów niezabudowanych poza obszarem uzupełnienia zabudowy, poza terenami o funkcji mieszkaniowej w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego

Ostatnią grupą terenów, dla której przeprowadzono obliczenia chłonności, były obszary niezagospodarowane, w tym luki w istniejącej zabudowie znajdujące się poza obszarze uzupełnienia zabudowy, które w obowiązujących planach miejscowych mają przeznaczenie inne niż mieszkaniowe (np. tereny usługowe, produkcyjne czy zieleni), lecz w planie ogólnym zostały zakwalifikowane do stref zabudowy mieszkaniowej. Ponadto do grupy tej włączono tereny nieobjęte obowiązującymi planami miejscowymi. W ich przypadku zastosowano metodę obliczania chłonności jaką zaprezentowano we wcześniejszym rozdziale 7.2. W grupie ww. terenów znalazły się obszary niezabudowane przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną na obszarze wiejskim i wiejskim oraz przeznaczone pod zabudowę zagrodową na obszarze wiejskim (tabela nr 12).

Tab. 12 Chłonność terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie poza OUZ, poza terenami o funkcji mieszkaniowej w obowiązujących MPZP

Funkcja terenu	Powierzchnia terenów niezabudowanych przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową, w tym luk w istniejącej zabudowie brutto [m ²]	Szacunkowy procent powierzchni zabudowy	Wskaźnik wykorzystania terenu pod zabudowę mieszkaniową	Szacunkowa powierzchnia terenów niezabudowanych przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową [m ²]	Szacunkowa liczba kondygnacji	Udział powierzchni użytkowej budynków w powierzchni całkowitej zabudowy	Szacunkowa powierzchnia użytkowa zabudowy mieszkaniowej [m ²]
zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w mieście – usługi 30%	49 825	14%	0,5	3487,76862	2	70%	4882,87
zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna na obszarze wiejskim – usługi 30%	183 812	16%	0,5	14704,9544	2	70%	20586,93
Zabudowa wielorodzinna na wsi	17 009	12%	0,8	1632,9072	3	70%	3429,1
zabudowa zagrodowa	162 047	12%	0,8	15556,512	2	70%	21779,11
Razem							50678,01
Prognozowana powierzchnia użytkowa mieszkań na jednego mieszkańca [m ²]							40
Szacunkowa chłonność terenów wyrażona w liczbie mieszkańców (Ch _{MN})							1266,95

Źródło: opracowanie własne

Chłonność terenów niezabudowanych poza obszarem uzupełnienia zabudowy, poza terenami o funkcji mieszkaniowej w obowiązujących planach miejscowych w gminie Nowy Dwór Gdański łącznie wynosi 1267 osób.

Porównanie zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową z chłonnością terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie w gminie Nowy Dwór Gdański

Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w gminie Nowy Dwór Gdański w perspektywie 20 letniej wynosi 4 870 mieszkańców, natomiast chłonność terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie w strefach dedykowanych zabudowie wynosi łącznie 6 306 mieszkańców. Z dokonanych obliczeń wynika, że chłonność terenów dedykowanych zabudowie mieszkaniowej przewyższa zapotrzebowanie o 1 436 mieszkańców. Zatem **chłonność terenów mieszkaniowych niezabudowanych stanowi ok. 129,5% zapotrzebowania.**

9. PODSUMOWANIE

Przyjęcie planu ogólnego gminy Nowy Dwór Gdański wyznacza ramy dla jej zrównoważonego rozwoju. Dokument ten jest kluczowym narzędziem polityki przestrzennej, integrującym potrzeby mieszkańców z wymogami ochrony środowiska oraz uwarunkowaniami gospodarczymi. Wdrożenie planu ogólnego pozwoli lepiej zaspokajać potrzeby społeczne, podnieść atrakcyjność inwestycyjną gminy oraz poprawi warunki życia jej mieszkańców. Dodatkowo, plan ten stworzy solidne podstawy do podejmowania decyzji inwestycyjnych w sposób przejrzysty i zgodny z interesem publicznym, wspierając rozwój lokalnej społeczności. Plan ogólny jako główny element polityki rozwoju przestrzennego gminy Nowy Dwór Gdański zapewni solidną podstawę dla przyszłych działań urbanistycznych. Po uchwaleniu, plan ogólny stanie się podstawowym dokumentem umożliwiającym realizację spójnej pod względem merytorycznym i efektywnej polityki przestrzennej, dostosowanej do oczekiwań lokalnej społeczności i potrzeb rozwojowych gminy.

10. LITERATURA

- Audyt krajobrazowy województwa pomorskiego przyjęty uchwałą Sejmiku Województwa Pomorskiego nr 190/XVII/25 z 28 lipca 2025 r.
- Dane pochodzące ze strony Urzędu Gminy Nowy Dwór Gdański <https://bip.miastonowydwor.pl> [dostęp z dn. 02.10.2026 r.]
- Dane Narodowego Instytutu Dziedzictwa, pochodzące ze strony <https://nid.pl/zasoby/> [dostęp z dn. 02.10.2026 r.]
- Opracowanie ekofizjograficzne sporządzone na potrzeby planu ogólnego gminy Nowy Dwór Gdański, GOBIO – Usługi Przyrodnicze Michał Mięsikowski, 2025 r.;
- Decyzja Nr 14 Ministra Infrastruktury z dnia 18 września 2020 r. w sprawie ustalenia terenów zamkniętych
- Raport o stanie Gminy Nowy Dwór Gdański za 2024 r.
- Raport o stanie Gminy Krynica Morska za 2024 r.
- Raport o stanie Gminy Ostaszewo za 2024 r.
- Raport o stanie Gminy Stegna za 2024 r.
- Raport o stanie Gminy Sztutowo za 2024 r.
- Uchwała nr 343/XLIV/2014 Rady Miejskiej w Nowym Dworze Gdański z dnia 23 października 2014 r. w sprawie uchwalenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Nowy Dwór Gdańsk;
- Uchwała 62/X/2019 Rady Miejskiej w Nowym Dworze Gdańskim z dnia 9 maja 2019 r. w sprawie uchwalenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Nowy Dwór Gdańsk dla działek nr 203/3, 203/4 położonych w obrębie geodezyjnym Lubieszewo;
- Strategia Rozwoju Gminy Nowy Dwór Gdański na lata 2021-2030, przyjęta uchwałą nr 298/XXXVIII/2021 Rady Miejskiej w Nowym Dworze Gdańskim z dnia 9 września 2021 r.; Strategia Obszaru Metropolitalnego Gdańsk-Gdynia-Sopot do roku 2030;
- Program Ochrony Środowiska dla Gminy Nowy Dwór Gdański na lata 2024 - 2027, przyjęty uchwałą nr 535/LXXVII/2024 Rady Miejskiej Nowy Dwór Gdański z dnia 25 stycznia 2024 r.;
- Programu Opieki nad Zabytkami Gminy Nowy Dwór Gdański na lata 2022 – 2025, przyjęty Uchwałą nr 383/LI/2022 Rady Miejskiej w Nowym Dworze Gdańskim z dnia 30 czerwca 2022 r.;
- Gminny Program Rewitalizacji dla Gminy Nowy Dwór Gdański na lata 2024-2033, przyjęty nr 195/XXVI/2026 Rady Miejskiej w Nowym Dworze Gdańskim z dnia 26 marca 2026 r.;
- Uchwała nr 469/LXVIII/2023 Rady Miejskiej Nowy Dwór Gdański z 29 czerwca 2023 r. w sprawie wyznaczenia obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji na terenie Gminy Nowy Dwór Gdański;
- Uchwała Sejmiku Województwa Pomorskiego nr 318/XXX/16 z dnia 29 grudnia 2016 r., w sprawie uchwalenia nowego planu zagospodarowania przestrzennego województwa pomorskiego (Dz. Urz. Woj. Pom. z 14 lutego 2017 r., poz. 603);

- Uchwała Sejmiku Województwa Pomorskiego nr 788/XXXVII/14 z dnia 24 lutego 2014 r. w sprawie przyjęcia „Planu zrównoważonego rozwoju publicznego transportu zbiorowego dla Województwa Pomorskiego”;
- Strategia rozwoju województwa pomorskiego 2030 przyjęta Uchwałą nr 376/XXX/21 Sejmiku Województwa Pomorskiego z dnia 12 kwietnia 2021 r.;
- Koncepcja sieci ekologicznej województwa pomorskiego dla potrzeb planowania przestrzennego, Pomorskie Biuro Planowania Regionalnego. Gdańsk, 2014;
- Potencjał rozwoju energetyki wiatrowej w województwie pomorskim; Pomorskie Biuro Planowania Regionalnego, Gdańsk, 2024;
- Potencjał rozwoju fotowoltaiki w województwie pomorskim w świetle nowych rozwiązań prawnych; Pomorskie Biuro Planowania Regionalnego, Gdańsk, 2024;
- Materiały kartograficzne i dokumenty zgromadzone przez Urząd Miejski w Nowym Dworze Gdańskim dotyczące obszaru opracowania, w tym: wnioski zebrane w odpowiedzi na zawiadomienie i ogłoszenie o przystąpieniu do opracowania planu ogólnego gminy Nowy Dwór Gdański.
- Ustawa z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (t.j. Dz. U. z 2026 r. poz. 13 ze zm.)
- Ustawa z dnia 17 maja 1989 r. Prawo geodezyjne i kartograficzne (t.j. Dz.U. 2024 poz. 1151 ze zm.)
- Ustawa z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (t.j. Dz.U. 2025 poz. 960 ze zm.)
- Ustawa z dnia 24 stycznia 2025 r. zmieniająca ustawę - Prawo wodne oraz ustawę o zmianie ustawy - Prawo wodne oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. 2025 poz. 216)
- Ustawa z dnia 21 marca 1991 r. o obszarach morskich Rzeczypospolitej Polskiej i administracji morskiej (t.j. Dz.U. 2024 poz. 1125 ze zm.)
- Ustawa z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (t.j. Dz.U. 2024 poz. 1292 ze zm.)
- Ustawa z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (t.j. Dz.U. 2025 poz. 647 ze zm.)
- Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2026 r. poz. 538. ze zm.)
- Ustawa z dnia 28 września 1991 r. o lasach (t.j. Dz. U. z 2026 r. poz. 663)
- Ustawa z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 82. ze zm.)
- Ustawa 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)
- Ustawa z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji (t.j. Dz.U. 2024 poz. 278 ze zm.)
- Ustawa z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady. (t.j. Dz. U. z 2015 r. poz. 2120.)
- Solon Jerzy, Jan Borzyszkowski, Małgorzata Bidłasik, Andrzej Richling, Krzysztof Badora, Jarosław Balon, Teresa Brzezińska-Wójcik, i in. 2018. „Physico-Geographical Mesoregions of Poland: Verification and Adjustment of Boundaries on the Basis of Contemporary Spatial Data”, IGiPZ PAN

Adresy internetowe:

- Bank Danych Lokalnych GUS, <https://bdl.stat.gov.pl/bdl/> [dostęp z dn. 02.10.2026 r.]

- Centralny Rejestr Form Ochrony Przyrody, <https://crfop.gdos.gov.pl/> [dostęp z dn. 02.10.2026 r.]
- Mapa korytarzy ekologicznych w Polsce, <https://mapa.korytarze.pl/> [dostęp z dn. 02.10.2026 r.]
- Strona internetowa Państwowego Instytutu Geologicznego, projekty, <https://www.pgi.gov.pl/osuwiska/123/projekty/sopo-3.html> [dostęp z dn. 02.10.2026 r.]
- Strona internetowa Państwowego Instytutu Geologicznego, <https://www.pgi.gov.pl/psh/psh-2/ochrona-wod-podziemnych.html> [dostęp z dn. 02.10.2026 r.]
- Strona internetowa Państwowego Gospodarstwo Wodnego Wody Polskie, <https://www.wody.gov.pl/> [dostęp z dn. 02.10.2026 r.]
- Mapy zagrożenia powodziowego, oprac. KZGW 2015 r. <https://isok.gov.pl/hydroportal.html> [dostęp z dn. 22.04.2025 r.]
- <https://geoserwis.gdos.gov.pl/> [dostęp z dn. 02.10.2026 r.]

Materiały kartograficzne:

- mapa ewidencji gruntów i budynków w postaci wektorowej gminy Nowy Dwór Gdański – pochodząca z Powiatowego Ośrodka Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej (licencja nr 6642.197.2026.KO_2210_P),
- baza danych obiektów topograficznych BDOT10k <https://geoportal.orsip.pl/otwarte-dane> [dostęp z dn. 02.10.2026 r.]

11. SPIS RYSUNKÓW I TABEL

Spis rysunków:

RYSUNEK 1 POŁOŻENIE GMINY NOWY DWÓR GDAŃSKI W POLSCE (1), WOJEWÓDZTWIE POMORSKIM (2) I W SĄSIEDZTWIE OŚCIENNYCH GMIN (3)	14
RYSUNEK 2 OBRĘBY EWIDENCYJNE W GMINIE NOWY DWÓR GDAŃSKI	15
RYSUNEK 3 FORMY OCHRONY PRZYRODY W GRANICACH GMINY NOWY DWÓR GDAŃSKI.	23
RYSUNEK 4 OBSZARY ZAGROŻENIA POWODZIOWEGO W GMINIE NOWY DWÓR GDAŃSKI	32
RYSUNEK 5 TERENY ZAMKNIĘTE W GMINIE NOWY DWÓR GDAŃSKI	68
RYSUNEK 6 OBSZARY ZDEGRADOWANE I OBSZAR REWITALIZACJI W GMINIE NOWY DWÓR GDAŃSKI.....	70
RYSUNEK 7 GRUNTY ROLNE STANOWIĄCE UŻYTKI ROLNE KLAS I-III I GRUNTY LEŚNE W GRANICACH GMINY NOWY DWÓR GDAŃSKI	74
RYSUNEK 8 GRANICE PASA TECHNICZNEGO I PASA OCHRONNEGO W GRANICACH GMINY NOWY DWÓR GDAŃSKI	75
RYSUNEK 9 GRANICE KRAJOBRAZÓW PRIORYTETOWYCH W GMINIE NOWY DWÓR GDAŃSKI	88
RYSUNEK 10 POKRYCIE MPZP TERENÓW GMINY NOWY DWÓR GDAŃSKI	118
RYSUNEK 11 MODELOWY OBSZAR DO OBLICZEŃ CHŁONNOŚCI DLA ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ W MIEŚCIE.....	121
RYSUNEK 12 MODELOWY OBSZAR DO OBLICZEŃ CHŁONNOŚCI DLA ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ ...	121
RYSUNEK 13 MODELOWY OBSZAR DO OBLICZEŃ CHŁONNOŚCI DLA ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ W OBSZARZE WIEJSKIM	122
RYSUNEK 14 MODELOWY OBSZAR DO OBLICZEŃ CHŁONNOŚCI DLA ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ W OBSZARZE WIEJSKIM	122
RYSUNEK 15 MODELOWY OBSZAR DO OBLICZEŃ CHŁONNOŚCI DLA ZABUDOWY ZAGRODOWEJ W OBSZARZE WIEJSKIM	123

Spis tabel:

TAB. 1 STREFY PLANISTYCZNE WYZNACZONE W PROJEKCIE PLANU OGÓLNEGO GMINY NOWY DWÓR GDAŃSKI	10
TAB. 2 POMNIKI PRZYRODY W GMINIE NOWY DWÓR GDAŃSKI	26
TAB. 3 ZŁOŻA KOPALIN W GRANICACH GMINY NOWY DWÓR GDAŃSKI.....	35
TAB. 4 OBIEKTY ZNAJDUJĄCE SIĘ W REJESTRZE ZABYTKÓW ORAZ WOJEWÓDZKIEJ I GMINNEJ EWIDENCJI ZABYTKÓW NA TERENIE GMINY NOWY DWÓR GDAŃSKI.....	38
TAB. 5 WYKAZ TERENÓW ZAMKNIĘTYCH ZASTRZEŻONYCH ZE WZGLĘDU NA OBRONNOŚĆ I BEZPIECZEŃSTWO PAŃSTWA, PRZEZ KTÓRE PRZEBIEGAJĄ LINIE KOLEJOWE NA TERENIE GMINY I MIASTA NOWY DWÓR GDAŃSKI	67
TAB. 6 PROGNOZA LICZBY LUDNOŚCI GMINY NOWY DWÓR GDAŃSKI NA LATA 2024-2044.....	112
TAB. 7 WYKAZ MIEJSCOWYCH PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO W GMINIE NOWY DWÓR GDAŃSKI	114
TAB. 8 MIEJSCOWE PLANY ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO W RAMACH KTÓRYCH DOPUSZCZONO REALIZACJĘ FUNKCJI MIESZKANIOWEJ ORAZ ICH WYBRANE PARAMETRY ZABUDOWY.....	120
TAB. 9 PARAMETRY WSKAZANE DLA DZIAŁEK W MIEJSCOWYCH PLANACH ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO ORAZ ICH RZECZYWISTE ZAGOSPODAROWANIE.	123
TAB. 10 CHŁONNOŚĆ TERENÓW NIEZABUDOWANYCH, W TYM LUK W ISTNIEJĄCEJ ZABUDOWIE W GRANICACH TERENÓW O FUNKCJI MIESZKANIOWEJ W OBOWIĄZUJĄCYCH MPZP	127
TAB. 11 CHŁONNOŚĆ TERENÓW NIEZABUDOWANYCH, W TYM LUK W ISTNIEJĄCEJ ZABUDOWIE W OUZ, POZA TERENAMI O FUNKCJI MIESZKANIOWEJ W OBOWIĄZUJĄCYCH MPZP	129
TAB. 12 CHŁONNOŚĆ TERENÓW NIEZABUDOWANYCH, W TYM LUK W ISTNIEJĄCEJ ZABUDOWIE POZA OUZ, POZA TERENAMI O FUNKCJI MIESZKANIOWEJ W OBOWIĄZUJĄCYCH MPZP	130