

UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W NOWYM DWORZE GDAŃSKIM

z dnia 2017 r.

w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Nowy Dwór Gdański dla terenu położonego w części południowo-wschodniej miasta.

Na podstawie art. 18 ust.2, pkt. 5 oraz art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1875), oraz art. 20 ust. 1 i art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073) w związku z uchwałą Nr 346/XLIV/2014 Rady Miejskiej w Nowym Dworze Gdańskim z dnia 23 października 2014 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Nowy Dwór Gdański dla terenu położonego w części południowo-wschodniej miasta a także uchwały Nr 167/XVIII/2016 Rady Miejskiej w Nowym Dworze Gdańskim z dnia 14 kwietnia 2016 r. zmieniającej uchwałę w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Nowy Dwór Gdański dla terenu położonego w części południowo-wschodniej miasta, po stwierdzeniu, że przedmiotowa zmiana planu nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Nowy Dwór Gdański, przyjętego uchwałą Rady Miejskiej w Nowym Dworze Gdańskim Nr 343/XLIV/2014 z dnia 23 października 2014 r., Rada Miejska w Nowym Dworze Gdańskim uchwała, co następuje:

Rozdział 1.
Ustalenia Ogólne

§ 1. 1. Uchwała się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Nowy Dwór Gdański dla terenu położonego w części południowo-wschodniej miasta, którego granice określa rysunek planu, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

2. Plan obejmuje obszar o powierzchni ok. 13,20 ha.

3. Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Nowy Dwór Gdański dla terenu położonego w części południowo-wschodniej miasta składa się z tekstu planu stanowiącego treść niniejszej uchwały, wraz z uzasadnieniem oraz załącznika nr 1 rysunku planu sporządzonego na kopii mapy zasadniczej w skali 1:1000.

4. Załącznikami do niniejszej uchwały są ponadto:

- 1) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag zgłoszonych do projektu planu stanowiące załącznik Nr 2 do uchwały;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji i zasadach finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy stanowiące załącznik Nr 3 do uchwały.

§ 2. 1. Obowiązującymi ustaleniami rysunku planu są:

- 1) granica opracowania planu miejscowego;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) wymiary w metrach;
- 5) przeznaczenia terenów oznaczone symbolami terenów złożonymi z oznaczenia literowo-cyfrowego.

§ 3. Wyjaśnienie pojęć użytych w planie:

1. **Architektura Żuławska** - należy przez to rozumieć zespół cech architektury stanowiących o tożsamości danego regionu, reprezentowany m.in. poprzez domy holenderskie, domy podcieniowe.

2. **Budynek główny**- należy przez to rozumieć budynek o dominującej formie i funkcji wynikającej z podstawowego przeznaczenia terenu.

3. **Budynek towarzyszący** - oznacza budynek o funkcjach uzupełniających związany z obsługą funkcji głównej. Do budynków towarzyszących zalicza się np. budynki gospodarcze, garaże wolnostojące.

4. **Dach wysoki**- należy przez to rozumieć dach dwuspadowy – dach o kącie nachylenia połaci głównych 35°-45° dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych, mieszkalno-usługowych.

5. **Nieprzekraczalna linia zabudowy**- linia ograniczająca obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków oraz określonych w ustaleniach planu budowl. Linia nie dotyczy: balkonów, wykuszy, gzymsów, okapów, podokienników, zadaszeń nad wejściami, ryzalitów, przedsionków, schodów zewnętrznych, pochylni i podjazdów dla osób niepełnosprawnych, tarasów, części podziemnych obiektów budowlanych, o ile ustalenia szczegółowe planu nie stanowią inaczej.

6. **Teren** - jest to obszar wydzielony liniami rozgraniczającymi o jednakowych zasadach zagospodarowania, którego przeznaczenie zostało określone w odpowiedniej karcie terenu.

7. **Powierzchnia zabudowy** – należy przez to rozumieć sumę powierzchni zabudowy budynków i obiektów budowlanych.

8. **Przepisy odrębne** – należy przez to rozumieć obowiązujące w dniu uchwalenia planu miejscowego przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi.

9. **Usługi** - należy przez to rozumieć wszelkie obiekty budowlane lub zagospodarowanie terenu w całości lub części służące działalności, której celem jest zaspokajanie potrzeb ludności, a nie produkcja dóbr materialnych.

10. **Usługi nieuciążliwe** - należy przez to rozumieć przedsięwzięcia, które nie powodują ponadnormatywnego oddziaływania emisji substancji i energii oraz nie będące przedsięwzięciami mogącymi zawsze znacząco oddziaływać na środowisko lub mogącymi potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 4. Oznaczenia literowe dotyczące przeznaczenia terenów użyte w niniejszym planie:

1. MN/U - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług nieuciążliwych.
2. U - tereny zabudowy usługowej.
3. WS – tereny śródlądowych wód powierzchniowych.
4. ZI - tereny zieleni izolacyjnej.
5. KDL- tereny dróg publicznych klasy drogi lokalnej.
6. KDD - tereny dróg publicznych klasy drogi dojazdowej.

§ 5. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:

1. Podstawą określenia charakteru zabudowy i inspiracją projektową dla zapewnienia tożsamości miejsca, winny być przykłady architektury historycznej miasta i gminy Nowy Dwór Gdański, ze szczególnym nawiązaniem w zabudowie mieszkaniowej do cech architektury Żuławskiej.

2. Pozostałe zasady zgodnie z ustaleniami szczegółowymi w poszczególnych kartach terenów.

§ 6. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz kształtowania krajobrazu:

1. Teren objęty planem zlokalizowany jest poza prawnymi formami ochrony przyrody.
2. W zakresie ochrony środowiska ustala się:
 - 1) zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko;
 - 2) zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, zgodnie z przepisami odrębnymi, za wyjątkiem:
 - a) dróg publicznych i związanych z nimi urządzeń,
 - b) przedsięwzięć na terenie oznaczonym symbolem U dopuszczonych niniejszym planem,
 - c) obiektów infrastruktury technicznej dopuszczonych niniejszym planem;
 - 3) projektowane użytkowanie i zagospodarowanie terenu nie może stanowić źródła zanieczyszczenia dla środowiska gruntowo-wodnego, w tym celu należy stosować rozwiązania techniczne i technologiczne przeciwdziałające zagrożeniom środowiskowym;
 - 4) zakaz odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do gruntu i wód powierzchniowych;

- 5) przy realizacji ustaleń planu miejscowego należy uwzględnić wymogi dotyczące ochrony gatunkowej roślin, zwierząt i grzybów, w tym uzyskanie zezwoleń odpowiednich organów na odstępstwa od zakazów w stosunku do chronionych gatunków roślin, zwierząt i grzybów, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) ustala się, że dla poszczególnych terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi i oznaczonych symbolami terenu MN/U dopuszczalne poziomy hałas muszą być zgodne z poziomem hałasu dopuszczalnym dla terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej;
- 7) ustala się, że dla poszczególnych terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi i oznaczonych symbolami terenu U dopuszczalne poziomy hałas muszą być zgodne z poziomem hałasu dopuszczalnym dla terenów zabudowy usługowej.

3. W zakresie ochrony przyrody i krajobrazu oraz kształtowania krajobrazu ustala się:

- 1) zachowanie istniejących zadrzewień niekolidujących z zagospodarowaniem terenu, o ile ich stan zdrowotny i statyczny nie zagraża bezpieczeństwu, a ewentualna wymiana drzewostanu lub jego uzupełnienie musi nastąpić w oparciu o gatunki zgodne z siedliskiem;
- 2) ewentualną wycinkę drzew i krzewów należy planować poza okresem lęgowym ptaków. Drzewa i krzewy przed wycinką powinny zostać poddane inwentaryzacji przyrodniczej w kierunku występowania na nich roślin, zwierząt i grzybów, w tym porostów objętych ochroną gatunkową.
- 3) zachowanie i uzupełnienie w miarę możliwości szpalerów drzew wzdłuż ciągów komunikacyjnych, w szczególności wzdłuż dróg publicznych z zastosowaniem gatunków rodzimych charakterystycznych dla Żuław Wiślanych;
- 4) bezwzględne zachowanie rowów melioracyjnych na terenach oznaczonych symbolami MN/U.

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

1. Nie dotyczy.

§ 8. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

1. Ustala się następujące zasady kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) określa się jako tereny o funkcji publicznej, ogólnodostępnej tereny dróg publicznych oznaczone symbolami KDL i KDD, tereny tras rowerowych oznaczonych na rysunku planu;
- 2) zakazuje się lokalizowania w obszarach o funkcji publicznej tymczasowych obiektów handlowo-usługowych, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej;
- 3) ustala się obowiązek stosowania kompleksowych rozwiązań w zakresie zagospodarowania terenów o funkcji publicznej.

§ 9. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych:

1. W granicach obszaru ustaleń planu nie występują tereny i obiekty podlegające ochronie, ustalone na podstawie przepisów odrębnych, w tym: tereny górnicze, tereny zagrożone osuwaniem się mas ziemnych oraz obszary narażone na niebezpieczeństwo wystąpienia powodzi.

2. Granice opracowania planu w całości znajdują się w obszarze narażonym na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego według następujących scenariuszy:

- 1) scenariusz całkowitego zniszczenia wałów przeciwpowodziowych;
- 2) scenariusz przerwania wału przeciwpowodziowego: Wisła 42,000 km prawy brzeg.

3. Granice opracowania planu w całości znajdują się w obszarze narażonym na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia budowli pasa technicznego według scenariusza całkowitego zniszczenia wałów przeciwpowodziowych.

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

1. W obszarze planu znajduje się kanał podstawowy pompowy B Ryki, do stacji pomp Ryki-Marynowy:

1) zakazuje się grodzienia nieruchomości przyległych do powierzchniowych wód publicznych – rowów i kanałów w odległości mniejszej niż 1,5 m od linii brzegu, a także zakazywania lub uniemożliwiania przechodzenia przez ten obszar.

2. Na całym obszarze planu wszelkie projektowane obiekty stałe i tymczasowe o wysokości równej i wyższej 50 m nad poziomem terenu podlegają uzgodnieniu z Szefostwem Służby Ruchu Lotniczego Sił Zbrojnych RP, przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę.

§ 11. Ustalenia dotyczące infrastruktury technicznej:

1. Lokalizacja infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. Ogólne zasady dotyczące gospodarki ściekowej:

1) obszar objęty planem znajduje się w zasięgu aglomeracji ściekowej Nowy Dwór Gdański (PLPM028) - dla całego obszaru planu ustala się odprowadzenie ścieków komunalnych siecią kanalizacji sanitarnej do oczyszczalni ścieków, w ramach realizacji Krajowego Programu Oczyszczania Ścieków Komunalnych, na warunkach określonych w przepisach odrębnych;

2) budowa, przebudowa, rozbudowa sieci realizowana zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) na terenach nie objętych siecią kanalizacją sanitarną dopuszcza się do czasu realizacji Krajowego Programu Oczyszczania Ścieków Komunalnych zastosowanie bezodpływowych zbiorników na ścieki bytowe.

3. Ogólne zasady dotyczące odprowadzania wód deszczowych;

1) odprowadzanie wód deszczowych następuje w oparciu o istniejącą oraz projektowaną sieć kanalizacji deszczowej;

2) budowa, przebudowa, rozbudowa sieci realizowana zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) do czasu zrealizowania sieci kanalizacji deszczowej dopuszcza się odprowadzenie wód deszczowych do gruntu w granicach działki, wykorzystanie jej na własne potrzeby do celów gospodarczych (np. nawodnienia trawników czy zieleńców) lub odprowadzenie poprzez kolektory deszczowe do rowów melioracyjnych zgodnie z przepisami odrębnymi;

4) sposób odprowadzenia wód deszczowych w granicach działki powinien uwzględniać uwarunkowania terenów sąsiednich (nie może powodować na nich szkód) oraz nie może być przyczyną erozji wodnej;

5) wody deszczowe i roztopowe, pochodzące z powierzchni zanieczyszczonych, szczelnych nawierzchni drogi, parkingów i dojeżdżających pieszych o nawierzchni utwardzonej przed odprowadzeniem do rowów melioracyjnych oraz gruntu wymagają wcześniejszego podczyszczenia, o ile wymagają tego przepisy odrębne.

4. Ogólne zasady dotyczące zaopatrzenia w wodę:

1) zaopatrzenie w wodę z istniejącej oraz projektowanej sieci wodociągowej zasilanej docelowo z Centralnego Wodociągu Żuławskiego;

2) budowa, przebudowa, rozbudowa sieci realizowana zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) w ramach projektowanej sieci należy uwzględnić rozmieszczenie hydrantów zapewniających możliwość intensywnego czerpania wody do celów przeciwpożarowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;

4) zabrania się wykonywania wszelkich nowych ujęć wód podziemnych za wyjątkiem studni służących do ujmowania wód do celów gospodarczych na warunkach regulowanych przepisami odrębnymi.

5. Ogólne zasady dotyczące zaopatrzenia w energię elektryczną:

1) dla całego obszaru planu ustala się realizację nowych sieci elektroenergetycznych jako podziemne;

2) zachowuje się istniejące napowietrzne linie średniego napięcia z dopuszczeniem ich remontów, modernizacji, przebudowy lub likwidacji.

6. Ustala się, że w celu ograniczenia emisji zanieczyszczeń należy stosować niskoemisyjne lub nieemisyjne sposoby zaopatrzenia w ciepło, wykorzystujące najnowsze technologie grzewcze o wysokiej sprawności z zastosowaniem paliw ekologicznych.

7. Dopuszcza się budowę sieci ciepłowniczej.

8. Dopuszcza się budowę sieci gazowej oraz urządzeń i budowli z nią związanych.

9. Zaopatrzenie w sieć telekomunikacyjną - ustala się zachowanie istniejącej infrastruktury telekomunikacyjnej i jej rozbudowę oraz budowę nowej według potrzeb.

10. Gromadzenie odpadów stałych zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 12. Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

1. W granicach obszaru objętego niniejszym planem miejscowym nie wyznacza się obszarów do scalania i podziałów nieruchomości, zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. Ustala się następujące zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

1) minimalną powierzchnię działki:

a) na terenie MN/U – 1350 m²,

b) na terenach U – 2000 m²,

2) minimalną szerokość frontu działki:

a) na terenie MN/U – 25 m,

e) na terenach U – dowolna,

3) kąt położenia bocznych granic działek w stosunku do linii rozgraniczającej drogi z której następuje główny wjazd na działkę budowlaną – dowolny;

4) ustalenia pkt 1 i 2 nie dotyczą podziałów na cele powiększenia sąsiedniej działki budowlanej lub regulacji granic;

5) ograniczenia wielkości wydzielanych działek nie dotyczą wydzielania nieruchomości na cele obiektów infrastruktury technicznej i komunikacyjnej.

§ 13. Ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 30 % dla całego obszaru planu.

Rozdział 2. Ustalenia szczegółowe

§ 14. 1. Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: MN/U1, MN/U2, MN/U3, MN/U4.

2. **Powierzchnia:** 6,74 ha.

3. **Przeznaczenie i funkcje terenu:**

1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, usługi nieuciążliwe wraz z infrastrukturą towarzyszącą.

4. **Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:**

1) budynki mieszkalne jednorodzinne, usługowe, mieszkalno-usługowe w formie wolnostojącej;

2) funkcja gospodarcza, garażowa lub garażowo-gospodarcza może być realizowana jako wbudowana w bryłę budynku mieszkalnego jednorodzinnego, usługowego, mieszkalno-usługowego, lub w formie budynków wolno stojących jako budynki towarzyszące;

3) linie zabudowy: nieprzekraczalne zgodnie z rysunkiem planu, pozostałe linie zabudowy zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;

4) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki: maksymalnie 30%;

5) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej: 40% powierzchni działki;

6) intensywność zabudowy: minimalna: 0,01 maksymalna: 0,9;

7) wysokość zabudowy: dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej maksymalnie dwukondygnacyjna w tym poddasze użytkowe, maksymalnie 9,5 m do kalenicy, dla zabudowy usługowej maksymalnie trzykondygnacyjna w tym poddasze użytkowe, maksymalnie 12,0 m do kalenicy;

8) kształt dachu budynków głównych:

- a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej dachy wysokie lub dachy wysokie przecinające się prostopadle w stosunku do siebie, ze szczytami, o nachyleniu połaci głównej budynku 35° - 45°, dopuszcza się m.in. naczółki, facjaty, lukarny oraz zmniejszenie kąta nachylenia dachu do 15° dla pozostałych fragmentów budynku,
- b) dla zabudowy usługowej dachy wysokie lub dachy wysokie przecinające się prostopadle w stosunku do siebie, ze szczytami, o nachyleniu połaci głównej budynku 20° - 45°, dopuszcza się naczółki oraz zmniejszenie kąta nachylenia dachu do 5° dla pozostałych fragmentów budynku;
- 9) pokrycie dachów wysokich: dachówka lub blachodachówką w odcieniach czerwieni naturalnej, matowej lub brązach, szarościach;
- 10) rzędne posadzek parterów minimum: 1,0 m npm;
- 11) dopuszcza się lokalizację budynków towarzyszących jednokondygnacyjnych (gospodarczych, garażowych), wysokość maksymalnie 6,0 m do kalenicy, dach wysoki o kącie nachylenia połaci 20° - 30°;
- 12) inne: adaptuje się istniejącą zabudowę, dopuszcza się rozbudowę, nadbudowę, przebudowę i zmianę sposobu użytkowania na zasadach określonych w niniejszej karcie terenu.

5. Zasady i warunki podziału nieruchomości:

- 1) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – 1350 m²,
- 2) maksymalna: nie ustala się.

6. Zasady dotyczące systemów komunikacji:

- 1) dostępność drogowa poprzez układ dróg publicznych klasy drogi dojazdowej KDD1, KDD2, KDD3, KDD4;
- 2) parkingi:
 - a) dla funkcji mieszkalnej minimum 1 miejsce postojowe na budynek mieszkalny/ mieszkanie, jako miejsce postojowe można zaliczyć miejsca w garażu,
 - b) dla funkcji usługowej minimum 2 miejsca postojowe na usługę (w tym należy zabezpieczyć miejsca dla pojazdów z kartą parkingową).

7. Zasady dotyczące zaopatrzenia w infrastrukturę techniczną:

- 1) na zasadach określonych w § 11.

8. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków, krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej:

- 1) nie dotyczy.

9. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenu, użytkowania terenu:

- 1) ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, za wyjątkiem wykorzystania zgodnego z dotychczasowym użytkowaniem.

§ 15. 1. Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: U1

2. **Powierzchnia:** 3,85 ha.

3. Przeznaczenie i funkcje terenu:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa usługowa, w tym usługi publiczne wraz z infrastrukturą towarzyszącą.

4. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) budynki usługowe w formie wolnostojącej;
- 2) funkcja gospodarcza, garażowa lub garażowo-gospodarcza może być realizowana jako wbudowana w bryłę budynku usługowego, lub w formie budynków wolno stojących jako budynki towarzyszące;
- 3) linie zabudowy: nieprzekraczalne zgodnie z rysunkiem planu, pozostałe linie zabudowy zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;
- 4) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki: maksymalnie 50%;

- 5) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej: 30% powierzchni działki;
- 6) intensywność zabudowy: minimalna: 0,1 maksymalna: 1,5;
- 7) wysokość zabudowy: maksymalnie trzykondygnacyjna w tym poddasze użytkowe, maksymalnie 12,0 m do kalenicy;
- 8) kształt dachu: dachy wysokie lub dachy wysokie przecinające się prostopadle w stosunku do siebie, ze szczytami, o nachyleniu połaci głównej budynku 20° - 30°, dopuszcza się zmniejszenie kąta nachylenia dachu do 5° dla pozostałych fragmentów budynku, dopuszcza się dachy płaskie;
- 9) rzędne posadzek parterów minimum: 1,0 m npm;
- 10) dopuszcza się lokalizację budynków towarzyszących jednokondygnacyjnych (gospodarczych, garażowych), wysokość maksymalnie 6,0 m do kalenicy, dach wysoki o kącie nachylenia połaci 20° - 30°.

5. Zasady i warunki podziału nieruchomości:

- 1) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – 2000 m²,
- 2) maksymalna: nie ustala się;

6. Zasady dotyczące systemów komunikacji:

- 1) dostępność drogowa z drogi publicznej klasy drogi lokalnej KDL1, drogi dojazdowej KDD4;
- 2) parkingi minimum: 1 miejsce postojowe na 25 m² usług, 2,5 miejsca na 10 pracowników, 2 miejsca postojowe na 10 miejsc konsumpcyjnych;
- 3) należy zabezpieczyć miejsca postojowe przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi.

7. Zasady dotyczące zaopatrzenia w infrastrukturę techniczną:

- 1) na zasadach określonych w § 11.

8. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków, krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej:

- 1) nie dotyczy.

9. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenu, użytkowania terenu:

- 1) ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, za wyjątkiem wykorzystania zgodnego z dotychczasowym użytkowaniem.

§ 16. 1. Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: WS1

2. **Powierzchnia:** 0,10 ha.

3. Przeznaczenie terenu:

- 1) tereny śródlądowych wód powierzchniowych - kanał podstawowy pompowy B Ryki.

4. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się zakaz lokalizacji zabudowy kubaturowej;
- 2) utrzymuje się istniejący przebieg kanałów, rowów melioracji podstawowych;
- 3) dopuszcza się możliwość przebudowy kanału, rowu, który uniemożliwia realizację inwestycji;
- 4) dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń hydrotechnicznych, związanych z gospodarką wodną.
- 5) dopuszcza się realizację kładek, przejść i przejazdów pod warunkiem zachowania ciągłości i drożności rowu;

5. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenu, użytkowania terenu:

- 1) ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, za wyjątkiem wykorzystania zgodnego z dotychczasowym użytkowaniem.

§ 17. 1. Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: WS2

2. **Powierzchnia:** 0,02 ha.

3. Przeznaczenie terenu:

1) tereny śródlądowych wód powierzchniowych.

4. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) ustala się zakaz lokalizacji zabudowy kubaturowej;

2) dopuszcza się realizację pomostów, obiektów małej architektury ogrodowej takiej jak: fontanny, kładki, altany itp.;

5. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenu, użytkowania terenu:

1) ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, za wyjątkiem wykorzystania zgodnego z dotychczasowym użytkowaniem.

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

2. Powierzchnia: 0,26 ha.

3. Przeznaczenie terenu:

1) teren zieleni izolacyjnej.

4. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) ustala się zakaz zabudowy;

2) ustala się utrzymanie oraz wprowadzenie zieleni wysokiej oraz niskiej w celu izolowania terenów mogących oddziaływać niekorzystnie na tereny sąsiednie;

3) ustala się zachowanie pasa o szerokości 1,5 m wolnego od nasadzeń, pozostawionego w formie zieleni naturalnej od linii brzegu śródlądowych wód powierzchniowych - kanał podstawowy pompowy B Ryki - w celu zapewnienia niezbędnego dostępu dla prawidłowej eksploatacji i konserwacji;

4) dopuszcza się możliwość realizacji sieci infrastruktury technicznej.

5. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenu, użytkowania terenu:

1) ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, za wyjątkiem wykorzystania zgodnego z dotychczasowym użytkowaniem.

§ 19. Ustalenia szczegółowe w zakresie komunikacji:

1. Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: KDL1.

1) Powierzchnia: 0,36 ha.

2) Przeznaczenie terenu:

a) tereny dróg publicznych klasy drogi lokalnej;

3) Zasady zagospodarowania terenu:

a) szerokość w liniach rozgraniczających pasa drogowego: minimum 15,0 m, zgodnie z rysunkiem planu,

b) szerokość jezdni minimum 6 m, dwa pasy ruchu,

c) dostępność do terenów przyległych: bez ograniczeń,

d) wyposażenie minimalne: chodniki, oświetlenie, ścieżki, trasy piesze i rowerowe;

e) dopuszcza się wyznaczanie szlaków pieszych i rowerowych oraz tras turystyki pieszej i rowerowej innych niż wskazane na rysunku planu;

2. Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: KDD1, KDD2, KDD3, KDD4.

1) Powierzchnia: 1,88 ha.

2) Przeznaczenie terenu:

a) tereny dróg publicznych klasy drogi dojazdowej;

3) Zasady zagospodarowania terenu:

- a) szerokość w liniach rozgraniczających pasa drogowego KDD1, KDD3, KDD4: minimum 12,0 m, zgodnie z rysunkiem planu,
- b) szerokość w liniach rozgraniczających pasa drogowego KDD2: minimum 10,0 m, zgodnie z rysunkiem planu,
- c) szerokość jezdni minimum 5 m,
- d) dostępność do terenów przyległych: bez ograniczeń,
- e) wyposażenie minimalne: chodniki, oświetlenie;

3. Ustala się zakaz realizacji w liniach rozgraniczających dróg jak w ust. 1 i 2 wszelkich obiektów budowlanych za wyjątkiem urządzeń i sieci infrastruktury technicznej.

4. Ustala się, że za zgodą zarządcy drogi w liniach rozgraniczających dróg jak w ust 2, mogą być lokalizowane miejsca postojowe na rzecz przyległych terenów mieszkaniowych i usługowych.

5. Dopuszcza się w liniach rozgraniczających dróg publicznych wyznaczanie szlaków pieszych i rowerowych oraz tras turystyki pieszej i rowerowej.

6. Dopuszcza się realizację zieleni urządzonej w liniach rozgraniczających dróg.

Rozdział 3. Przepisy Końcowe

§ 20. Przeznaczenie terenów określone w planie nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.

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

2. W granicach objętych ustaleniami niniejszego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Nowy Dwór Gdański, tracą ważność ustalenia uchwały Nr 259/XL/98 Rady Miejskiej w Nowym Dworze Gdańskim z dnia 3 kwietnia 1998 r., ogłoszonej w Dzienniku Urzędowym Województwa Elbląskiego Nr 9 poz. 63 z dnia 25 czerwca 1998 r.

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

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr
Rady Miejskiej w Nowym Dworze Gdańskim
z dnia.....2017 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag zgłoszonych do projektu planu

Na podstawie art. 20 ust. 1 w związku z art. 17 pkt 12 oraz art. 18 i 19 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073) Rada Miejska rozstrzyga, co następuje:

§ 1. Z uwagi na brak złożonych uwag do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Nowy Dwór Gdański dla terenu położonego w części południowo-wschodniej miasta, który był wyłożony, wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, do publicznego wglądu w dniach od 15.09.2017 r. do 06.10.2017 r. - nie rozstrzyga się o sposobie ich rozpatrzenia.

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr
Rady Miejskiej w Nowym Dworze Gdańskim
z dnia.....2017 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji i zasadach finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (Dz. U. z 2017 r., poz. 1073), po zapoznaniu się z projektem zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Nowy Dwór Gdański dla terenu położonego w części południowo-wschodniej miasta, Rada Miejska postanawia:

§ 1. 1. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, służące zaspokojeniu zbiorowych potrzeb wspólnoty (mieszkańców) stanowiące – zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. *o samorządzie gminnym* (Dz. U. z 2017 r. poz. 1875) zadania własne gminy, zapisane w niniejszym planie obejmują:

- 1) publiczne drogi gminne, ulice, organizację ruchu drogowego;
- 2) finansowanie oświetlenia dróg publicznych;
- 3) budowę sieci kanalizacyjnej;
- 4) budowę sieci wodociągowej.

2. Sposób realizacji ww. inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy określają uchwalane przez Radę Miejską w Nowym Dworze Gdańskim strategie, plany i programy w tym m.in. wieloletnie plany inwestycyjne i inne.

§ 2. 1. Zadania w zakresie ww. inwestycji finansowane będą w całości lub w części z budżetu gminy oraz ze źródeł zewnętrznych (takich jak m.in. środki strukturalne, fundusze unijne i poza unijne, kredyty i pożyczki i inne), w oparciu o obowiązujące przepisy i zawarte umowy.

2. Finansowanie ww. inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, ujętych w niniejszym planie podlega przepisom ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. *o finansach publicznych* (t.j. Dz. U. z 2016 r., poz. 1870 ze zm.).

3. Wydatki związane z realizacją wskazanych wyżej inwestycji podlegają zamieszczeniu w uchwale budżetowej.

Uzasadnienie

Uzasadnienie dotyczy rozwiązań przyjętych w zmianie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Nowy Dwór Gdański dla terenu położonego w części południowo-wschodniej miasta.

Zgodnie z przepisami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2017 r., 1073) w celu ustalenia przeznaczenia terenów oraz określenia sposobów zagospodarowania i zabudowy Rada Miejska w Nowym Dworze Gdańskim podjęła Uchwałę Nr 346/XLIV/2014 z dnia 23 października 2014 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Nowy Dwór Gdański dla terenu położonego w części południowo-wschodniej miasta oraz uchwałę Nr 167/XVIII/2016 Rady Miejskiej w Nowym Dworze Gdańskim z dnia 14 kwietnia 2016 r. zmieniającą uchwałę w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Nowy Dwór Gdański dla terenu położonego w części południowo-wschodniej miasta. Uchwała zmieniająca dotyczyła zmiany granic opracowania planu.

Na potrzeby sporządzanej zmiany planu przeprowadzono inwentaryzację terenu objętego opracowaniem, przeanalizowano stan własności oraz poddano ocenie istniejące uwarunkowania, w tym: ochrony środowiska, dziedzictwa kulturowego i zabytków, walory architektoniczne i krajobrazowe. Ponadto, zidentyfikowano potrzeby interesu publicznego oraz rozwoju infrastruktury technicznej, zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody oraz wymagania ochrony zdrowia i bezpieczeństwa ludzi i mienia.

Ustalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie naruszają ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Nowy Dwór Gdański, uchwalonego przez Radę Miejska uchwałą Nr 343/XLIV/2014 z dnia 23 października 2014 r.

Zgodnie z polityką przestrzenną przyjętą w studium przedmiotowy teren planu położony jest w terenach zabudowy mieszkaniowej i usługowej lub usługowej.

W projekcie zmiany planu wskazano głównie tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną i usług nieuciążliwych oraz zabudowę usługową. Przedmiotem ustaleń planu są następujące elementy:

- 1) przeznaczenia terenów oraz linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego,
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz kształtowania krajobrazu,
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej,
- 5) wymagania wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych,
- 6) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu,
- 7) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów,
- 8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy,
- 9 zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej,
- 10) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości,
- 11) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów,
- 12) stawki procentowe na podstawie których ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości.

Plan uwzględnia wszystkie zasady art. 15 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r., poz. 1073) przez, co realizuje wymogi wynikające z art. 1 ust. 2-4 ww. ustawy.

W obszarze objętym planem nie występują obiekty zabytkowe, stanowiska archeologiczne ani dobra kultury współczesnej oraz obszar objęty planem nie zawiera się w krajobrazie kulturowym i ze względu na te

uwarunkowania nie określono zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

W trakcie opracowania projektu zmiany planu przeprowadzono, określoną w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r., poz. 1073) procedurę formalno – prawną z uwzględnieniem ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2017 r., poz. 1405).

Projekt zmiany planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko po uzyskaniu w dniu 27.06.2017r. pozytywnej opinii Gminnej Komisji Urbanistyczno – Architektonicznej:

- od dnia 14.07.2017 r.,– udostępniony był do opiniowania i uzgodnień właściwym organom i instytucjom,
- w dniach od 15.09.2017 r. do 06.10.2017 r. – wyłożony był do publicznego wglądu.

W trakcie wyłożenia projektu zmiany planu, w dniu 29.09.2017 r. odbyła się publiczna dyskusja nad rozwiązaniami przyjętymi w planie.

W trakcie wyłożenia oraz w terminie określonym w ogłoszeniu nie złożono uwag.

Procedura sporządzania zmiany planu została przeprowadzona z uwzględnieniem strategicznej oceny oddziaływania na środowisko w zakresie zawartym w art. 39, art. 40, art. 42, art. 53, art. 54 i art. 55 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2017 r., poz. 1405). Zapewniono możliwość czynnego udziału społeczeństwa oraz składania uwag i wniosków w formie i terminie określonych ww. ustawą z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko.

Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Nowy Dwór Gdański dla terenu położonego w części południowo-wschodniej miasta jest zgodna z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, przyjętej przez Radę Miejską w Nowym Dworze Gdańskim uchwałą nr 195/XXIV/2016 z dnia 29 września 2016 r., w sprawie przyjęcia analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym miasta i gminy Nowy Dwór Gdański w okresie 2012-2015.

Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy, został przeanalizowany w opracowanej prognozie skutków finansowych uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Nowy Dwór Gdański dla terenu położonego w części południowo-wschodniej miasta.

Określono w niej szacunkowe wpływy i wydatki gminy, w tym wpływy z podatku od nieruchomości gminy, opłaty i odszkodowania oraz wydatki związane z realizacją inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy.