

BURMISTRZ NOWEGO DWORU GDAŃSKIEGO

PROJEKT ZMIANY STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA I GMINY NOWY DWÓR GDAŃSKI

uchwalonego przez Radę Miasta i Gminy Nowy Dwór Gdański
uchwałą Nr 67/X/95 dnia 2 czerwca 1995r., którego tekst zastępuje się
niniejszym tekstem ujednoliconym.

/zmiany wprowadzone do Studium oznaczono czcionką pochylą/

W ZAKRESIE OBSZARU MIASTA

Integralną częścią zmian jest rysunek obszaru miasta w skali 1:5000, który
w całości zastępuje rysunek będący załącznikiem do uchwały Nr 67/X/95.

FAZA II WYŁOŻENIA DO PUBLICZNEGO WGLĄDU

Opracowanie wykonano w :

Pracowni Architektury i Urbanistyki
„Atelier Hoffmann” s.c.
ul. Janowska 21/41, 82-300 Elbląg

Główny projektant:

dr inż. arch. MIECZYŚLAW HOFFMANN
upr. urb. nr 537/88
Pól. Okr. Izba Urb. Nr G-079/02
upr.bud.nr 82/70/01
status twórcy nr 874,

Zespół :

inż. Sylwia Drewek
mgr inż. arch. Krzysztof Hoffmann
upr. urb. Nr G-219/2006
mgr inż. arch. Olga Emeschajmer

Elbląg maj 2010 r.

**STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
miasta Nowy Dwór Gdański określa politykę przestrzenną
Rady Miejskiej.**

**Dokument obowiązuje wszystkie struktury samorządu gminy
oraz podległe jednostki w programowaniu przedsięwzięć
i w bieżącej działalności.**

**Studium nie jest przepisem gminnym i nie stanowi podstawy
do wydawania decyzji o warunkach zabudowy i zagospoda-
rowania terenu.**

*Podstawą zmiany Studium jest uchwała Rady Miejskiej nr 25/IV/2006 z dnia
28 grudnia 2006 r.*

*Celem zmian jest dostosowanie Studium do aktualnego stanu prawnego oraz
określenie nowych terenów rozwojowych miasta.*

*Celem szczególnym jest pełna synchronizacja ustaleń obowiązującego
miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta uchwalonego przez
Radę Miejską uchwałą Nr 259/XL/98 z dnia 03.04.1998r. ze Studium wg obowiązującej
zasady zgodności.*

STUDIUM z 1995r. OPRACOWANO W OPARCIU O NASTĘPUJĄCE
MATERIAŁY:

1. Inwentaryzację urbanistyczną wykonaną w październiku 1994 r. przez "Atelier Hoffmann" - określającą dotychczasowe przeznaczenie, zagospodarowanie i uzbrojenie terenu.
2. Wykaz obiektów chronionych wg Studium konserwatorskiego /materiały WKZ w Elblągu/ oraz wykaz pomników przyrody.
3. Studium przyrodnicze wykonane przez "Atelier Hoffmann" w styczniu 1995 r. - określające stan i funkcjonowanie środowiska przyrodniczego, w tym potencjał rolniczej przestrzeni produkcyjnej.
4. Mapę własnościową miasta w skali 1:2.000 wykonaną w listopadzie 1994 r. przez K.Mocarską.
5. Analizy statystyczne porównawcze dla lat 1982 - 92, wykonane w listopadzie 1994 r. przez "Atelier Hoffmann" - umożliwiające ocenę jakości życia mieszkańców.

**ZMIANĘ STUDIUM OPRACOWANO W OPARCIU O NASTĘPUJĄCE
MATERIAŁY:**

1. *Uchwała Nr 25/IV/2006 Rady Miejskiej w Nowym Dworze Gdańskim z dnia 28 grudnia 2006 roku w sprawie przystąpienia do zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Nowy Dwór Gdański.*
2. *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Nowy Dwór Gdański uchwalonego przez Radę Miasta i Gminy w dniu 02.06.1995 r. uchwałą nr 67/X/95.*
3. *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Nowy Dwór Gdański uchwalone przez Radę Miasta i Gminy w dniu 2 czerwca 1995 r. uchwałą Nr 67/X/95.*
4. *Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Nowy Dwór uchwalony przez Radę Miejską uchwałą Nr 260/XL/98 z dnia 3 kwietnia 1998 r.*
5. *Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Nowy Dwór uchwalony przez Radę Miejską uchwałą Nr 259/XL/98 z dnia 3 kwietnia 1998 r.*

6. *Wytyczne z planu województwa pomorskiego przekazane przez Departament Rozwoju Regionalnego i Przestrzennego Urzędu Marszałkowskiego znak: PDRRP.III.JP-7326-46/08 z dnia 17.01.2008 r.*
7. *Program ochrony środowiska dla miasta i gminy Nowy Dwór Gdański na lata 2004-2011.*
8. *Wytyczne konserwatorskie do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Nowy Dwór Gdański ze studium historyczno-konserwatorskim Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Elblągu z dnia 07.08.1995r. znak PSOZ/III/1425/95.*
9. *Mapy topograficzne z lat dwudziestych XX wieku.*
10. *Wykaz obiektów wpisanych do rejestru zabytków woj. pomorskiego – źródło: Urząd Miejski Nowy Dwór Gdański.*
11. *Wykaz obiektów znajdujących się w ewidencji zabytków woj. pomorskiego – źródło: Urząd Miejski Nowy Dwór Gdański.*
12. *„Koncepcja gospodarki ściekowej dla gminy Nowy Dwór Gdański” – mgr inż. Danuta Doktor -Rochna – kwiecień 2001.*
13. *Aktualizacja koncepcji programowej gazyfikacji miasta Nowy Dwór Gdański z uwzględnieniem potrzeb całej gminy – Zakład Usług Technicznych Gdańsk- maj 1999r. – inż. Czesław Stasiuk.*
14. *Ocena zmian w zagospodarowaniu przestrzennym miasta i gminy Nowy Dwór Gdański- opr. dr inż. arch. Mieczysław Hoffmann – lipiec 2002r.*
15. *Wizję lokalną obszaru miasta przeprowadzoną przez „Atelier Hoffmann” w okresie marzec-czerwiec 2008r.*
16. *Wnioski do zmiany Studium w.g wykazu.*
17. *Wnioski i uwagi zgłoszone przez Burmistrza Nowego Dworu Gdańskiego do wstępnej koncepcji z dnia 06.06.2008r. znak: ITiGK-II-7320/6/08 i do projektu zmiany Studium z dnia 22.08.2008r. znak: ITiGK-II-7320/7/08.*
18. *Ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r. /Dz.U. nr 80 poz. 717 z późn. zmianami/.*
19. *Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 28 kwietnia 2004 r. w sprawie zakresu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.*

S P I S T R E Ś C I

- A . Wprowadzenie i określenie zakresu zmian*
- 1. Podstawowe ustalenia uwarunkowań i kierunków rozwoju miasta**
 - 1.1. Funkcje miasta
 - 1.2. Zasady rozwoju przestrzennego terenów zainwestowania miejskiego
 - 2. Określenie ponadlokalnych celów publicznych**
 - 3. Ochrona środowiska przyrodniczego**
 - 3.1. Pomniki przyrody
 - 3.2. Korytarz ekologiczny rzeki Tugi
 - 3.3. Likwidacja obecnych funkcji dla poprawy środowiska miejskiego
 - 3.4. Wprowadzenie wzmożonego reżimu sanitarnego
 - 4. Ochrona środowiska kulturowego**
 - 5. Zasoby środowiska przyrodniczego**
 - 6. Obszary rolniczej przestrzeni produkcyjnej**
 - 7. Obszary zainwestowane o przesądzonym użytkowaniu**
 - 7.1. Tereny adaptowane
 - 7.2. Tereny do przekształceń
 - 7.3. Obszar wymagający ciągłego procesu rehabilitacji
 - 8. Obszary przewidywane do zainwestowania**
 - 8.1. Tereny rozwojowe zabudowy mieszkaniowej i usługowej
 - 8.2. Tereny rozwojowe dla potrzeb produkcji i składów
 - 8.3. Tereny rekreacyjne
 - 8.4. Tereny pod zieleń parkową i izolacyjną
 - 9. Standardy zagospodarowania terenów**
 - 10. Rozwój komunikacji**
 - 10.1. Układ drogowy
 - 10.2. Trasy rowerowe
 - 10.3. Tereny kolejowe
 - 11. Rozwój infrastruktury miejskiej**
 - 11.1. Elektroenergetyka
 - 11.2. Woda
 - 11.3. Kanalizacja sanitarna
 - 11.4. Kanalizacja deszczowa
 - 11.5. Energetyka cieplna
 - 11.6. Gaz
 - 12. Obszary do sporządzania planów miejscowych**

A/ Wprowadzenie i określenie zakresu zmian

Podstawą formalną opracowania zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Nowy Dwór Gdański z 1995 r. jest uchwała Nr 25/IV/2006 Rady Miejskiej w Nowym Dworze Gdański z 28 grudnia 2006 r.

Podstawą prawną zakresu i procedury opracowania jest aktualna ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z 27 marca 2003r. Bezpośrednią przyczyną opracowania są wnioski do zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta uchwalonego przez Radę Miejską w Nowym Dworze Gdańskim uchwałą Nr 67/X/95 z dnia 02.06.1995 r. oraz potrzeba zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Nowy Dwór Gdański, uchwalonego Radę Miejską w Nowym Dworze Gdańskim uchwałą Nr 259/XL/98 dnia 3.04.1998 r. Wnioski dotyczą wyznaczenia nowych terenów dla lokalizacji zabudowy mieszkaniowej. Złożone wnioski wykraczają poza tereny i ustalenia określone na te cele w obowiązującym Studium.

Analiza obowiązującego Studium wykazała jego dalszą aktualność w takich elementach jak: podstawowy zakres zasad ochrony środowiska przyrodniczego i kulturowego oraz podstawowe cele strategiczne rozwoju gminy.

W związku z obowiązującą obecnie zasadą zgodności Studium z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego określoną w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, niezbędnym jest doprowadzenie do synchronizacji tych dokumentów .

Jednocześnie zmiana Studium wprowadza następujące podstawowe zmiany do obowiązującego Studium z 1995 r.:

- a/ ustala nowe lokalizacje terenów mieszkaniowych,*
- b/ ustala nowe lokalizacje funkcji dla produkcji i składów,*
- c/ wyznacza zmianę przebiegu linii elektroenergetycznej 110 kV,*
- d/ uszczegóławia ustalenia w zakresie systemu komunikacji i infrastruktury technicznej,*
- g/ uszczegóławia zasady ochrony środowiska przyrodniczego i kulturowego w dostosowaniu do aktualnych wymagań,*
- h/ ustala kierunki głównych tras rowerowych o znaczeniu międzynarodowym, międzyregionalnym, regionalnym i lokalnym.*

1. Podstawowe ustalenia uwarunkowań i kierunków rozwoju miasta

1.1. Funkcje miasta

Ustala się następujące wiodące funkcje dla miasta Nowy Dwór Gdański:

- I - ponadlokalny ośrodek obsługi ludności i rolnictwa centralnej części Żuław Wiślanych,
- II - regionalny węzeł komunikacji drogowej,
- III - lokalny ośrodek turystyki krajoznawczej,
- IV - lokalny ośrodek obsługi ludności i rolnictwa.

1.2. Warianty wzrostu liczby ludności

Ustala się ograniczony wzrost liczby ludności. Nowe tereny zabudowy służyć będą zmianom jakościowym warunków życia mieszkańców.

Stan w: w 1996r. - 10445 osób

w 2008r. - 10200 osób

w 2020r. - 13000 osób

1.3. Zasady rozwoju przestrzennego terenów zainwestowania miejskiego

W celu zrationalizowania obsługi komunikacyjnej miasta, ustala się jako optymalną izochronę 1500 m od centrum miasta. Dominującą formą przemieszczania ludności w obrębie miasta winien być ruch pieszy i rowerowy.

Dla stworzenia warunków rozwoju miasta, należy rozwiązać problemy właściwego skomunikowania terenów projektowanych w północno – wschodniej i południowo – wschodniej części miasta z rejonem centralnym.

Przyjęte lokalizacje terenów rozwojowych na funkcje mieszkaniowe należy wykorzystać do zabudowy w drugim etapie, po wykorzystaniu terenów określonych w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego.

2. Określenie ponadlokalnych celów publicznych

a/ w zakresie komunikacji:

- zapewnienie warunków przestrzennych na docelową przebudowę drogi krajowej nr 7 Warszawa -Gdańsk do parametrów trasy ekspresowej,
- stworzenie warunków na utrzymanie oraz modernizację drogi krajowej nr 55 i drogi wojewódzkiej nr 502,

- utrzymanie terenów kolei szerokotorowej w kierunku miejscowości Stogi oraz wąskotorowych w kierunku Stegny i Ostaszewa,

b/ w zakresie ochrony przeciwpowodziowej

- ochrona koryta i wałów rzeki Tugi.

c/ w zakresie oświaty

- zabezpieczenie warunków na istnienie i rozwój szkół średnich.

d/ w zakresie służby zdrowia

- zabezpieczenie warunków na istnienie i modernizację szpitala, przychodni i pogotowia ratunkowego.

e/ w zakresie infrastruktury technicznej

- ochrona istniejących sieci magistralnych systemu ponadlokalnego:
 - magistrale CWŻ,
 - linie elektroenergetyczne 110 kV z wykonaniem północnego obejścia miasta,
 - międzymiastowe linie telekomunikacyjne .
- zapewnienie warunków na przeprowadzenie gazociągu wysokiego ciśnienia w kierunku Mierzei Wiślanej.

3. Ochrona środowiska przyrodniczego

3.1. Pomniki przyrody

Ochrona zachowawcza dotyczy pomników przyrody znajdujących się w rejestrze Wojewódzkiego Konserwatora Przyrody.

- | | |
|---------------------------|----------------|
| 1/ kasztanowiec zwyczajny | - nr rej. 77 |
| 2/ dąb szypułkowy | - nr rej. 247, |
| 3/ dąb szypułkowy | - nr rej. 65, |
| 4/ dąb szypułkowy | - nr rej. 78, |
| 5/ dąb szypułkowy | - nr rej. 79, |

W obrębie pomników przyrody zagospodarowanie musi być zgodne z przepisami szczególnymi i prowadzone w uzgodnieniu ze stosownymi organami administracji publicznej w zakresie ochrony przyrody.

3.2. Korytarz ekologiczny rzeki Tugi

W celu utrzymania ciągłości przestrzennej obszarów biologicznie czynnych, ustala się korytarz ekologiczny wzdłuż brzegów rzeki Tugi z przyległymi terenami zieleni.

3.3. Likwidacja obecnych funkcji dla poprawy środowiska miejskiego

Należy dążyć do likwidacji dworca PKS, z propozycją nowej lokalizacji w rejonie ulicy Warszawskiej, w celu odtworzenia terenów zielonych wzdłuż rzeki Tugi.

3.4. Wprowadzenie wzmożonego reżimu sanitarnego dla ochrony środowiska miejskiego

W celu ochrony otaczających terenów, niezbędne jest szczególne przestrzeganie zasad ochrony środowiska w następujących obiektach:

- oczyszczalni na terenie gminy,
- kotłowni miejskiej i projektowanej elektrociepłowni,
- utrzymywanych kotłowni lokalnych
- mleczarni,
- zakładów produkcyjnych o zwiększonej uciążliwości.

4. Ochrona i kształtowanie środowiska kulturowego

4.1 Ochrona obiektów zabytkowych

W obrębie miasta obowiązuje przestrzeganie zasad ochrony zabytków i opieki nad nimi wynikających z następujących dokumentów i ustaleń :

- *rejestr zabytków województwa pomorskiego,*
- *gminna ewidencja zabytków z planem ochrony zabytków,*
- *program opieki nad zabytkami – po jego uchwaleniu przez Radę Miejską,*
- *zasad wynikających z treści poniżej określonych.*

Miasto Nowy Dwór Gdański posiada aktualną gminną ewidencję zabytków z planem ochrony zabytków wykonanym dla okresu 2007 – 2013r.

Program opieki nad zabytkami jest w fazie opracowywania.

Gminna ewidencja zabytków obejmuje budynki o wartościach historycznych i kulturowych, reprezentatywne dla epoki, w której powstały, w tym obiekty znajdujące się w rejestrze zabytków województwa pomorskiego oraz obiekty postulowane do wpisania do rejestru zabytków, a także postulaty do ujęcia obiektów strefą ochrony konserwatorskiej, do ustalenia w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego.

Szczegółowe określenie lokalizacji obiektów objętych rejestrem i gminną ewidencją zabytków z ustaleniem granic stref konserwatorskich oraz zasad ochrony następuje w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.

Obejmuje się ochroną obiekty znajdujące się w rejestrze zabytków województwa pomorskiego :

<i>Miejscowość</i>	<i>Adres</i>	<i>Obiekt</i>	<i>Nr rejestru</i>
<i>Nowy Dwór Gd.</i>	<i>Ul. Sikorskiego 5</i>	<i>dom</i>	<i>734</i>
<i>Nowy Dwór Gd.</i>	<i>Ul. Morska 83</i>	<i>Bud. administracyjno-produkcyjny</i>	<i>1097</i>
<i>Nowy Dwór Gd.</i>	<i>Plac Wolności 10</i>	<i>dom</i>	<i>1320</i>
<i>Nowy Dwór Gd.</i>	<i>Ul. Chrobrego 7</i>	<i>dom</i>	<i>1321</i>
<i>Nowy Dwór Gd.</i>	<i>Ul. Wejchera 2</i>	<i>dom</i>	<i>1322</i>
<i>Nowy Dwór Gd.</i>	<i>Ul. Tuwima 5</i>	<i>Wieża ciśnień</i>	<i>1371</i>
<i>Nowy Dwór Gd.</i>	<i>Ul. Drzymały 3</i>	<i>Kościół parafialny</i>	<i>1419</i>
<i>Nowy Dwór Gd.</i>	<i>Ul. 3 Maja 2</i>	<i>zespół budynków dawnej fabryki browaru Stobbego złożony z budynku mag-prod., prod-adm., gospodarczego.</i>	<i>1471</i>
<i>Nowy Dwór Gd.</i>	<i>Ul. Kopernika 15/16</i>	<i>magazyn</i>	<i>1499</i>
<i>Nowy Dwór Gd.</i>	<i>Ul. Sikorskiego</i>	<i>Most na rzece Tuga</i>	<i>1534</i>
<i>Nowy Dwór Gd.</i>	<i>Ul. Morska 74</i>	<i>dom</i>	<i>1578</i>
<i>Nowy Dwór Gd.</i>	<i>Ul. Sikorskiego 14</i>	<i>dom</i>	<i>1585</i>
<i>Nowy Dwór Gd.</i>	<i>Ul. Sikorskiego 9</i>	<i>dom</i>	<i>1608</i>
<i>Nowy Dwór Gd.</i>	<i>Ul. Sikorskiego 23</i>	<i>budynek administracyjny wraz z łącznikiem</i>	<i>1686</i>
<i>Nowy Dwór Gd.</i>	<i>Ul. Sikorskiego 21</i>	<i>budynek Żuławskiego Ośrodka Kultury</i>	<i>1687</i>

W obiekcie historycznym wpisanym do rejestru obowiązuje ochrona substancji obiektu w tym: bryły, formy architektonicznej, historycznej kompozycji ścian, detalu architektonicznego / w tym kształtu okien i podziałów stolarki okiennej/, kolorystyki i stosownych materiałów budowlanych.

Obiekt wpisany do rejestru nie podlega rozbudowie, przebudowie ani rozbiórce, dopuszcza się działania budowlane jedynie w zakresie odbudowy, konserwacji i rewaloryzacji / w rozumieniu przywrócenia form historycznych/.

W stosunku do obiektów jw. obowiązuje ochrona konserwatorska wszystkich elementów historycznego zagospodarowania w tym układ przestrzenny, nawierzchnie dróg, drzewostan, relikty historycznych ogrodzeń, słupów bramnych i innych elementów małej architektury.

W obrębie obiektów jw. obowiązuje uzyskanie zezwolenia Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Gdańsku na wszelkie prace i działania naruszające stan istniejący.

W miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego obowiązuje ustalenie w sąsiedztwie obiektów objętych rejestrem zabytków, strefy ścisłej ochrony konserwatorskiej.

4.2. Strefy ochrony konserwatorskiej

W oparciu o podane w pkt 4.1. zasoby historyczne obszaru miasta, określa się następujące zasady ustalania stref ochrony konserwatorskiej w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego :

a/ Strefy ścisłej ochrony konserwatorskiej w oparciu o wytyczne konserwatorskie i analizę otoczenia, dla obiektów znajdujących się w aktualnym rejestrze zabytków województwa pomorskiego i obiektów wnioskowanych do wpisania do tego rejestru rozwijając następujące zasady:

- bezwzględny priorytet wymagań konserwatorskich z wymogiem rewitalizacji terenu i obiektów,
- ochrona konserwatorska wszystkich elementów historycznego zagospodarowania, w tym układ przestrzenny, podziały katastralne, układ zabudowy, nawierzchnie dróg, drzewostan, relikty historycznych ogrodzeń, słupów bramnych i innych elementów małej architektury,
- wszelkie działania wymagają uzyskania zgody Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków,

b/ Strefy ochrony konserwatorskiej w oparciu o granice określone na rysunku Studium, w obrębie których należy rozwinąć następujące zasady :

- w obrębie stref obowiązuje równorzędność priorytetów konserwatorskich z innymi priorytetami, z wymogiem rewitalizacji terenu i obiektów,
- granice stref mogą ulegać uszczegółowieniu w oparciu o prace studialne z uwzględnieniem wniosków z gminnej ewidencji zabytków oraz programu opieki na zabytkami,
- obowiązuje ochrona ruralistycznych i architektonicznych wartości historycznych, zachowanie cech historycznych przy remontach i modernizacji, nawiązanie do cech historycznych przy realizacji nowych obiektów, likwidacja obiektów dysharmonizujących krajobraz, zachowanie w możliwie maksymalnym stopniu historycznych podziałów parcelacyjnych, ochrona historycznych cmentarzy,
- wszelkie działania wymagają uzyskania stosownych opinii Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

c/ Strefy ekspozycji E, w oparciu o granice określone na rysunku Studium w której należy rozwinąć następujące zasady:

- *obowiązuje ochrona wglądu na krajobraz kulturowy,*
- *ogranicza się wysokość nowej zabudowy, obowiązuje jej ekstensywny charakter nie powodujący utraty wartości ekspozycyjnych w wyznaczonych strefach,*
- *wszelkie działania wymagają opinii Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków,*

d/ Strefy obserwacji archeologicznej, w oparciu o granice określone na rysunku Studium w której należy rozwinąć następujące zasady:

- *działania polegające na realizacji robót ziemnych, należy prowadzić pod nadzorem archeologicznym w zakresie uzgodnionym z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.*

5. Zasoby środowiska przyrodniczego

Lokalne zasoby środowiska przyrodniczego stanowią:

- rzeka Tuga z zielenią przybrzeżną,
- zieleń parkowa przy ul. Drzymały /były cmentarz/,
- zieleń parkowa przy ul. Warszawskiej,
- zieleń leśna przy ul. Wałowej połączona z zielenią na prawym brzegu rzeki Tugi,
- zieleń byłego cmentarza przy ul. Warszawskiej /w sąsiedztwie zespołu sportowego/,
- zieleń cmentarza przy ul. Tczewskiej,
- nowa zieleń cmentarza przy ul. Cmentarnej.

Tereny te podlegają ochronie i są wyłączone z możliwości zmiany funkcji.

W celu poprawy czystości rzeki Tugi należy:

- wyeliminować dopływ nieczystości w obrębie miasta Nowy Dwór Gdański,
- przeprowadzić czyszczenie dna i brzegów rzeki po uzyskaniu niezbędnego stanu czystości wody,
- wzbogacać zieleń przybrzeżną o gatunki poprawiające stan sanitarny wody.

6. Obszary rolniczej przestrzeni produkcyjnej

Na cele rozwoju zainwestowania miejskiego, przeznacza się tereny rolne zamykające się w obrębie istniejących i projektowanych dróg.

Przyjmuje się następujące zasady wykorzystania gruntów rolnych;

a/ tereny rolne z dopuszczoną zabudową zagrodową, obejmujące następujące obszary:

- w sąsiedztwie ulicy Wiejskiej,
- w sąsiedztwie ulic Wałowej i Cmentarnej ,

b/ czasowe tereny rolne wyłączone z nowej zabudowy zagrodowej, obejmujące następujące obszary:

- na południowy zachód od drogi nr 7 ,
- w północno-wschodniej i południowo-wschodniej części miasta,

c/ tereny rolne wyłączone z produkcji na cele konsumpcyjne :

- zaleca się prowadzenie badań stopnia skażenia gleb wzdłuż dróg krajowych i drogi wojewódzkiej. W oparciu o badania laboratoryjne należy ustalić szerokość pasów wyłączonych z produkcji rolnej do konsumpcji i wypasu zwierząt, po uzyskaniu decyzji właściwego Państwowego Inspektora Sanitarnego.

7. Obszary zainwestowane o przesądzonym użytkowaniu

7.1. Przyjmuje się jako adaptowane zainwestowane tereny usługowe, mieszkalno-usługowe, mieszkalne, produkcyjno-składowe, sportu, ogrodów działkowych i cmentarzy .

7.2. Ustala się obszar do przekształceń, zamykający się w następujących granicach:

- Od północy, zachodu i południa zakola rzeki Tugi,
- wzdłuż ul. Obrońców Westerplatte,
- dodatkowo pasmo zabudowy po obydwu stronach ul. Dworcowej.

Celem przekształceń jest uzyskanie w miarę jednorodnego pod względem funkcjonalno-przestrzennym i architektonicznym obszaru, który stanowić będzie atrakcyjne śródmieście miasta. Zadanie to uznaje się za podstawowe w dziele tworzenia tożsamości Nowego Dworu Gdańskiego.

7.3. Ustala się obszar wymagający procesu rehabilitacji.

Proces dotyczy terenu Osiedla Księdza Kardynała Wyszyńskiego. Działania rehabilitacyjne zmierzać mają do zmiany skali i charakteru zabudowy, która nie została dostosowana do charakteru i regionalnych cech architektury miasta. Należy wprowadzić maksymalną ilość zieleni, elementy małej architektury, atrakcyjnie zagospodarowane place rekreacyjne oraz wyznaczyć miejsca

parkowania samochodów. Proces rehabilitacji należy poprzedzić koncepcją urbanistyczno-architektoniczną.

8. Obszary przewidywane pod zainwestowanie

W oparciu o analizę stanu zagospodarowania terenów i ich uzbrojenia, z uwzględnieniem zasad ochrony środowiska przyrodniczego i kulturowego oraz racjonalnej ochrony gruntów rolnych określa się potencjalne tereny pod zainwestowanie.

Planowane zagospodarowanie terenu nie może trwale w sposób negatywny zmienić stosunków wodnych na analizowanym terenie i terenach przyległych, należy zapewnić maksymalną retencję wód opadowych na terenie objętym studium, projektowane użytkowanie i zagospodarowanie terenu nie może stanowić źródła zanieczyszczeń dla środowiska gruntowo-wodnego.

Uwaga: w postępowaniu realizacyjnym uwzględnić wykluczenie zabudowy z obszarów bezpośredniego zagrożenia powodzią.

8.1. Tereny rozwojowe zabudowy mieszkaniowej i usługowej :

- *północno – wschodnia część miasta, z wyłączeniem korytarza technicznego linii 110 kV, dla II etapu rozwoju miasta,*
- *rejon ul. Wiejskiej, dla I etapu rozwoju miasta,*
- *południowo – wschodnia część miasta, wzdłuż linii kolejowej /częściowo na terenie gminy/, dla II etapu rozwoju miasta,*
- *północno – zachodnia część miasta , wzdłuż drogi wojewódzkiej nr 502 /wyłącznie z dojazdem z ul. Kanałowej/, dla II etapu, możliwego do zabudowy po likwidacji napowietrznej linii 110kV oraz wykonaniu dojazdu z ul. Kanałowej dla całego oznaczonego terenu.*
- *na terenie gminy w obrębie Żelichowo i obrębie Starocin dla II etapu.*

Przygotowanie terenów dla drugiego etapu następuje po wyczerpaniu terenów do zabudowy przyjętych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego miasta z 1998r. Wcześniejsze punktowe realizacje mogą się odbywać wyłącznie na koszt inwestora – w zakresie uzbrojenia terenu i utwardzenia drogijazdowej.

8.2. Tereny rozwojowe dla potrzeb produkcji i składów na terenach gminy:

- *wzdłuż ul. Warszawskiej w kierunku Kmiecina /obręb Kmiecina/,*
- *przy ul. Pszennej /obręb Starocin/.*

8.3. Tereny rekreacyjne

- *adaptuje się istniejący stadion miejski.*

- *ustala się lokalizację terenów rekreacyjnych w rejonie ul. Warszawskiej – w zakolu rzeki Tuga, na zapleczu Domu Kultury przy ul. Sikorskiego oraz w rejonie zakola rzeki Tugi przy ul. Podmiejskiej.*

8.4. Tereny pod zielen parkową i izolacyjną :

- tereny parkowe przy rzece Tuga,
- pasy zieleni izolacyjnej wzdłuż dróg państwowych nr 7 i nr 55 oraz dla oddzielenia funkcji mieszkaniowej od produkcyjnej.

9. Standardy zagospodarowania terenów

A/ minimalne wielkości działek dla nowej zabudowy /z tolerancją 10% /:

- *jednorodzinnej - 600 m²*
- *mieszkaniowo-usługowej - 1500 m²*
- *w tym z usługą wbudowaną - 1200 m²*
- *j.w. w obrębie stref konserwatorskich - 1200 m²*
- *w tym z usługą wbudowaną - 900 m²*
- *pojedynczych budynków wielorodzinnych - 2000 m²*
- *zagrodowej - 3000 m²*
- *zabudowa jednorodzinna uzupełniająca w strefach konserwatorskich – wielkość działek dostosować do historycznego podziału gruntów jednak nie mniejsze jak 400 m²,*
- *zabudowa jednorodzinna uzupełniająca na terenach, na których dokonano podziału przed 1998 rokiem, na działkach istniejących, jednak nie mniejszych jak 400m².*

B/ wysokość zabudowy

- *zagrodowa – 2 kondygnacje w tym poddasze,*
- *jednorodzinna – 2 kondygnacje w tym poddasze,*
- *mieszana – 2 do 3 kondygnacji w tym poddasze,*
- *wielorodzinna – 3 do 4 kondygnacji w tym poddasze,*
- *usługowa – 1 do 3 kondygnacji,*
- *zabudowa produkcyjna i magazynowa – nie wyżej niż 15 m do kalenicy z tolerancją 10%,*
- *urządzenia i budowle technologiczne w oparciu o analizę krajobrazową – do 30 m z tolerancją 5%, kominy i maszty antenowe, w/g potrzeb z uwzględnieniem przepisów dotyczących bezpieczeństwa lotów,*
- *inne – jedna kondygnacja nie wyżej jak 6 m,*

C/ dachy

- *w strefie konserwatorskiej w/g ustaleń konserwatorskich,*

- zabudowa mieszkaniowa - dachy wysokie - pochylenie połaci 45° z tolerancją 10° ,
- budynki gospodarcze i usługowe - dachy wysokie - pochylenie połaci 25° z tolerancją 5° ,
- obiekty przemysłowe i magazynowe - dachy w/g rozwiązań indywidualnych,

D/ minimalna powierzchnia działki biologicznie czynna:

- zabudowa jednorodzinna - 40%
- zabudowa usługowa i wielorodzinna - 30%
- zabudowa turystyczna i rekreacyjna - 50%
- zabudowa produkcyjna i składowa - 20%

E/ rzędne posadzek parterów:

- w całym obszarze miasta, dla zabudowy przeznaczonej na pobyt ludzi, minimalny poziom posadzki parterów - 1,5m n.p.m. jeżeli właściwy organ gospodarki wodnej nie ustali konieczności zmiany, ze względu na ochronę przeciwpowodziową,

F/ dopuszczalne tolerancje:

- w obrębie istniejącej zwartej zabudowy, dopuszcza się w nawiązaniu do historycznych podziałów i historycznej zabudowy, możliwość niezbędnej korekty określonych standardów,
- korekty określa się w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.

10. Rozwój komunikacji

10.1. Układ drogowy

- adaptacja dróg krajowych E7- jako ekspresowej i nr 55 od drogi E7 w kierunku Malborka oraz drogi wojewódzkiej nr 502 w kierunku Stegny – jako ulice główne,
- przyjmuje się wariantowe połączenie dróg nr 55 z 502, równoległe do E7,
- adaptuje się podstawowy układ drogowy miasta – tworzony przez następujące ulice:
 - ulice główne–KG: Warszawska– Tczewska,
 - ulice zbiorcze– KZ: Warszawska– Starocińska, Sienkiewicza– Sikorskiego– Morska,
 - ulice lokalne- KL: Westerplatte – Bałtycka, Krasińskiego – Kościuszki, Przemysłowa – ulica projektowana, Polna, Dworcowa, droga w kierunku Kmiecina,

- ulice dojazdowe - KD – jak na rysunku z możliwością uzupełnień w ramach planów miejscowych,
- niezbędne przebudowy skrzyżowań dotyczą :
 - skrzyżowania ulic Morskiej , Kanałowej , Wiejskiej i Portowej z ul. Jantarową /droga nr 502/,
 - skrzyżowania ulic Warszawskiej, Starocińskiej i Przemysłowej,
 - skrzyżowania ulic Tczewskiej, Warszawskiej i Sienkiewicza,
 - skrzyżowania ulic Morskiej, Gdańskiej, Podmiejskiej i Sikorskiego.

10.2. Trasy rowerowe

Ustala się realizację głównej trasy rowerowej północ- południe przebiegającej przez miasto, która łączy Mierzeję Wiślaną z Malborkiem i z odgałęzieniem w kierunku Kmiecina. W maksymalnym stopniu należy realizować ścieżki rowerowe przy wszystkich ciągach ulicznych.

Realizacja innych głównych tras rowerowych od określonych na rysunku nie stanowi naruszenia Studium.

- 10.3. Adaptuje się obecne tereny kolejowe przy założeniu, że w interesie miasta i gminy jest utrzymanie linii szerokotorowej do Szymankowa i wąskotorowej do Stegny i do Ostaszewa.

Tereny kolejowe linii szerokotorowej ustala się jako tereny zamknięte. Zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym nie sporządza się planu miejscowego dla terenów zamkniętych. Określone na rysunku Studium alternatywne rozwiązanie drogowe obowiązywać będzie w przypadku likwidacji linii.

11. Rozwój infrastruktury miejskiej

11.1. Elektroenergetyka

- adaptuje się istniejący GPZ ,
- niezbędna jest przebudową zasilania GPZ linią 110 kV od strony zachodniej poprzez wykonanie obejścia miasta przez tereny obrębu Żelichowo /zgodnie ze Studium Gminy/,
- w obrębie miasta obowiązuje zakaz realizacji elektrowni wiatrowych.

11.2. Woda

- niezbędne jest zabezpieczenie alternatywnego zaopatrzenia miasta na wypadek awarii CWŻ, w/g dwóch wariantów :
 - I - budowa zbiornika zaopatrzenia awaryjnego,
 - II - budowa rezerwowych ujęć miejskich na terenach parkowych,
- należy utrzymywać na terenie miasta studnie lokalne.

11.3. Kanalizacja sanitarna

- *sukcesywna modernizacja oczyszczalni gminnej w celu dostosowania do aktualnych standardów unijnych,*
- *sukcesywna rozbudowa sieci miejskiej w celu podłączenia wszystkich nieruchomości, likwidacji szamb oraz dzikich sieci podłączonych do rzeki lub rowów melioracyjnych.*

11.4. Kanalizacja deszczowa

- *rozbudowa sieci z obowiązkiem realizacji separatorów, na przewodach odprowadzających wody deszczowe do wód powierzchniowych,*
- *realizacja urządzeń podczyszczających w obiektach zanieczyszczających ścieki deszczowe,*
- *maksymalne ograniczenie powierzchni utwardzanych w mieście w celu odprowadzenia wód opadowych bezpośrednio do gruntu,*
- *wody opadowe przed odprowadzeniem do odbiornika winny być podczyszczane w stopniu zapewniającym spełnienie wymagań określonych w obowiązujących przepisach,*
- *konieczna jest ochrona, konserwacja i udroźnianie z zapewnieniem nienaruszalnego przepływu wód wszelkich cieków.*

11.5. Energetyka ciepła

- *budowa elektrociepłowni ekologicznej,*
- *sukcesywna likwidacja małych kotłowni oraz lokalnych źródeł ciepła na paliwo stałe oraz zabezpieczenie istniejącej centralnej kotłowni dla potrzeb awaryjnych,*
- *propagowanie proekologicznych źródeł ciepła.*

11.6. Gaz

- *sukcesywny rozwój sieci miejskiej,*
- *zabezpieczenie trasy dla gazociągu wysokiego ciśnienia do Stegny dla potrzeb Mierzei Wiślanej określa Studium dla obszaru gminy, w formie obejścia miasta Nowy Dwór Gdański.*

11.7. Gospodarka odpadami

Zgodnie z Planem Gospodarki Odpadami ustala się jako miejsce odprowadzania odpadów zakład zagospodarowania odpadów ZZO Rokitki w gminie Tczew.

Należy wprowadzać segregację odpadów, dążyć do minimalizacji ich wytwarzania oraz wdrażanie optymalnego systemu ich odzysku i unieszkodliwiania.

Likwidacji podlegają dzikie wysypiska odpadów na terenie miasta.

12. Obszary dla sporządzenia planów miejscowych

- *ustala się potrzebę opracowania zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta dla zmienionych funkcji fragmentów terenów wg aktualnych potrzeb,*
- *nowe plany miejscowe należy opracować dla terenów rozwojowych określonych w Studium.*