

**U C H W A Ł A .....****RADY MIEJSKIEJ W NOWYM DWORZE GDAŃSKIM****z dnia .....****w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Nowy Dwór Gdański dla części terenu położonego przy ulicy Warszawskiej.**

Na podstawie art. 18 ust.2, pkt. 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym /Dz.U.2013.594 j.t. z późniejszymi zmianami/ oraz art. 20 ust. 1 z uwzględnieniem art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym /Dz.U.2012.647 j.t. z późniejszymi zmianami/ – Rada Miejska w Nowym Dworze Gdańskim po stwierdzeniu, że nie narusz ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Nowy Dwór Gdański, uchwalonego przez Radę Miejską uchwałą Nr 359/XLIII/2010 z dnia 16 września 2010 r. , uchwała zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Nowy Dwór Gdański dla części terenu położonego przy ul. Warszawskiej.

**D Z I A Ł I  
PRZEPISY OGÓLNE****§ 1**

- 1. Plan opracowano na podstawie Uchwały Rady Miejskiej w Nowym Dworze Gdańskim Nr 230/XXVII/2013 z dnia 31 maja 2013 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Nowy Dwór Gdański dla części terenu położonego przy ulicy Warszawskiej.**
2. Granice zmiany planu określa rysunek planu.

**§ 2**

- 2. Integralne części uchwały stanowią:**
  - 1/ załączniki Nr 1– rysunek planu w skali 1:1000,
  - 2/ załącznik Nr 2 – rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w sprawie rozpatrzenia uwag do planu,
  - 3/ załącznik Nr 3 – rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w sprawie sposobu realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy.
3. Zakres obowiązywania treści rysunku planu jak w ust. 1 pkt 1, określa niniejsza uchwała.

## § 3

**Celem ustaleń planu jest:**

- 1/ określenie polityki przestrzennej dotyczącej przeznaczenia terenów oraz określenia sposobów ich zagospodarowania i zabudowy,
- 2/ wyznaczenie terenów zabudowy usługowej umożliwiających lokalizację obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m<sup>2</sup>,
- 3/ stworzenie ram prawnych dla harmonijnego zagospodarowania przestrzennego obszaru planu z uwzględnieniem jego specyfiki i zasad zrównoważonego rozwoju,
- 4/ ograniczenie konfliktów pomiędzy różnymi formami działalności gospodarczej,
- 5/ zminimalizowanie konfliktów pomiędzy interesem publicznym i prywatnym.

## § 4

**Przedmiotem ustaleń niniejszego planu są:**

- 1/ przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
- 2/ zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego,
- 3/ zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego,
- 4/ wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych,
- 5/ zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu,
- 6/ zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości,
- 7/ szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy,
- 8/ zasady modernizacji rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej,
- 9/ stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę od wzrostu wartości gruntów.

## § 5

**W planie nie określa się :**

- 1/ zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – w granicach zmiany planu obiekty i obszary objęte prawną formą ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej nie występują
- 2/ granic i sposobu zagospodarowania terenów i obiektów podlegających ochronie , ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym górniczych, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych – w granicach zmiany planu obszary jw. nie występują,
- 3/ sposobu i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów,
- 4/ szczególnych zasad i warunków scalania nieruchomości.

## § 6

**Ilekróć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:**

- 1/ **planie** – należy przez to rozumieć ustalenia objęte niniejszą uchwałą,
- 2/ **obszarze planu** – należy przez to rozumieć obszar w granicach określonych w § 1 ust. 2 i 3,

- 3/ **rysunku** – należy przez to rozumieć załącznik Nr 1 jak w § 2 ust. 1 pkt 1,
- 4/ **„Studium”** – należy przez to rozumieć „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Nowy Dwór Gdański” uchwalone przez Radę Miejską w Nowym Dworze Gdańskim uchwałą Nr 359/XLIII/2010 z dnia 16 września 2010 r.
- 5/ **strefie** – należy przez to rozumieć tereny o tym samym przeznaczeniu, niezależnie od ich położenia w obszarze planu, oznaczone stosownym symbolem,
- 6/ **symbolu** – należy przez to rozumieć oznaczenie literowe lub literowe i liczbowe na rysunku planu,
  - **oznaczenie literowe** – określa przeznaczenie terenów,
  - **oznaczenie literowe z liczbą** – oznacza różne warunki zagospodarowania,
- 7/ **Burmistrzu** – należy przez to rozumieć Burmistrz Nowego Dworu Gdańskiego,
- 8/ **wskaźniku intensywności** – należy przez to rozumieć stosunek powierzchni ogólnej wszystkich kondygnacji budynków do powierzchni działki,
- 9/ **maksimum zabudowy powierzchni działki** – należy przez to rozumieć maksymalny dopuszczalny procent powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki,
- 10/ **wielkości powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć minimalny procent powierzchni działki, przeznaczony na wszelkie formy zieleni posadzonej w gruncie,
- 11/ **obiekcie dysharmonizującym krajobraz** – należy przez to rozumieć obiekt niezgodny z zasadami kształtowania architektury określonymi w planie, obiekt tymczasowy, prowizoryczny lub obiekt wykonany z nieuszlachetnionych materiałów odpadowych, np. blaszane garaże, przyczepy campingowe, domki „holenderskie” itp
- 12/ **modernizacji** – należy przez to rozumieć zmiany w zagospodarowaniu terenu oraz w obiektach budowlanych na rzecz ich unowocześnienia i dostosowania do warunków określonych niniejszą uchwałą. Poprzez modernizację rozumie się przebudowę, rozbudowę, nadbudowę lub remont budynku lub sieci infrastruktury technicznej. Ustalenia szczegółowe działu III mogą wykluczyć którąś z form modernizacji,
- 13/ **kondygnacjach** – należy przez to rozumieć kondygnacje nadziemne,
- 14/ **usługach nieuciążliwych** – należy przez to rozumieć usługi, które nie stanowią zagrożenia dla funkcji mieszkaniowej pod względem sanitarnym i pożarowym oraz obciążenia ruchem samochodowym.
- 15/ **niezbędnych korektach** – należy przez to rozumieć zmiany wynikające ze szczególności opracowań geodezyjnych i istniejącego zagospodarowania jednak nie więcej jak 3m, z wykluczeniem zwężenia pasów drogowych.
- 16/ **najbliższym sąsiedztwie** – należy przez to rozumieć obszar obejmujący działki budowlane położone najbliżej, zabudowane budynkiem głównym,
- 17/ **nieprzekraczalnych liniach zabudowy** - oznacza maksymalne lecz nie obowiązujące ustawienie budynku, z możliwością wycofania budynku w głąb działki; nieprzekraczalna linia zabudowy nie dotyczy takich elementów jak: balkon, okap, wykusze, schody zewnętrzne, taras z zadaszeniem; linie zabudowy dotyczą wolnostojących reklam;
- 18/ **przepisy odrębne** – należy przez to rozumieć ustawy wraz z aktami wykonawczymi oraz ograniczenia w dysponowaniu terenem, wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych;

## DZIAŁ II USTALENIA DLA CAŁEGO OBSZARU PLANU

### ROZDZIAŁ 1 W ZAKRESIE URBANISTYKI

#### § 7

1. **Ustala się następujące funkcje dla obszaru planu określone na rysunku :**
  - 1/ tereny zabudowy usługowej z dopuszczeniem lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 400m<sup>2</sup> - UC,
  - 2/ tereny zabudowy usługowej - U,
  - 3/ drogi dojazdowe - KDD1 i KDD2,
  - 4/ teren zieleni izolacyjnej - ZI.

#### § 8

1. **Zagospodarowanie terenów następuje zgodnie z ich przeznaczeniem określonym w niniejszej uchwale** z uwzględnieniem wszystkich aktualnie obowiązujących przepisów szczególnych.
2. W obrębie każdej strefy dopuszcza się jedynie funkcje określone dla niej w dziale III; funkcje nie podane dla poszczególnych terenów są funkcjami wykluczonymi.
3. Burmistrz oraz wszystkie organy administracji zobowiązani są do informowania wszystkich osób prawnych i fizycznych, że podejmują działania w obszarze zagrożonym różnymi formami powodzi w powodzią nadzwyczajną włącznie – co wymaga bezwzględnego przestrzegania ustalonych w planie rzędnych posadzek.
4. Po wprowadzeniu w formalny obieg map zagrożenia powodziowego oraz map ryzyka powodziowego, wynikające z nich ustalenia stają się obowiązujące.

#### § 9

1. **Tereny o określonym przeznaczeniu, zawarte są pomiędzy liniami rozgraniczającymi**, których przebiegi przedstawione są na rysunku i stanowią obowiązujące zasady rozgraniczenia funkcji.
2. Linie rozgraniczające oznaczone są liniami ciągłymi.
3. Linie rozgraniczające jak w ust. 2 mogą ulegać minimalnym, niezbędnym korektom w postępowaniu realizacyjnym, pod warunkiem, że nie wpłynie to negatywnie na ustalone przeznaczenie poszczególnych terenów i nie naruszy interesu żadnej ze stron oraz obowiązujących norm prawnych.
4. Dopuszcza się podziały geodezyjne w celu powiększanie istniejących działek w ramach tej samej funkcji.
5. Przy modernizacji budynków dopuszcza się ich realizację na granicy własności, jeżeli nie zostaną naruszone ustalenia planu, przepisy odrębne, interes prawny stron oraz nie zostaną przekroczone ustalone na rysunku linie zabudowy. Realizacja na granicy własności nie dotyczy granicy z pasem drogowym

## §10

W obrębie planu nakłada się obowiązek zgłaszania do Szefostwa Służb Ruchu Lotniczego Sił Zbrojnych wszelkich obiektów o wysokości równej i większej od 50m n.p.t. Zgłoszenie winno nastąpić przed wydaniem decyzji pozwolenia na budowę.

## **ROZDZIAŁ 2 W ZAKRESIE ARCHITEKTURY**

## § 11

1. **Warunki szczegółowe kształtowania architektury dla poszczególnych stref,** związanych z zabudową, określa dział III.
2. **Ustala się następujące ogólne zasady kształtowania architektury:**
  - 1/ wszystkie opracowania projektowe muszą obejmować przedmiot inwestycji lub modernizacji, łącznie z analizą najbliższego sąsiedztwa,
  - 2/ podstawą określenia charakteru architektury i inspiracją projektową dla zapewnienia tożsamości miejsca, winny być przykłady architektury historycznej miasta i gminy Nowy Dwór Gdański.
  - 3/ obowiązuje zakaz realizacji obiektów dysharmonizujących krajobraz miasta.

## **ROZDZIAŁ 3 W ZAKRESIE OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO**

## § 12

1. **Ustala się obowiązującą zasadę, że uciążliwości wynikające z użytkowania terenów lub budynków, nie mogą przenikać granic własności lub użytkowania.**
2. Sposób użytkowania obiektów i terenów, które nie spełniają ustaleń ust. 1 podlega zmianie w przypadku stwierdzenia przez właściwy organ inspekcji sanitarnej lub ochrony środowiska przekroczenia obowiązujących norm.

## §13

**Ustala się zakaz lokalizowania w obszarze objętym planem, nowych przedsięwzięć stanowiących zagrożenie dla ludzi i środowiska, które zostaną wyłączone w toku postępowania o uzyskanie decyzji o uwarunkowaniach środowiskowych, wydanej w oparciu o przepisy ochrony środowiska.**

## §14

**Ustala się obowiązek ochrony akustycznej zgodnie z przepisami szczególnymi; w procesach inwestycyjnych obowiązuje stosowanie rozwiązań technicznych zapewniających dotrzymanie standardów natężenia dźwięków wewnątrz pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi.**

## §15

1. **Działalność usługowa nie może powodować przekroczenia standardów** jakości środowiska określonych w przepisach szczególnych dotyczących ochrony środowiska ani być źródłem uciążliwych oddziaływań pogarszających warunki życia mieszkańców poza terenem lub lokalem.
2. **Projektowane użytkowanie i zagospodarowanie terenu nie może stanowić źródła zanieczyszczeń dla środowiska gruntowo-wodnego**, należy stosować rozwiązania techniczne, technologiczne i organizacyjne przeciwdziałające zagrożeniom środowiskowym, z uwzględnieniem zabezpieczenia urządzeń i instalacji przed możliwością zanieczyszczeń środowiska w przypadku wezbrań powodziowych.
3. Przy realizacji ustaleń planu należy uwzględnić przepisy dotyczące ochrony gatunkowej zawarte w Rozporządzeniach Ministra Środowiska w sprawie gatunków dziko występujących roślin, zwierząt i grzybów objętych ochroną.

## ROZDZIAŁ 4 W ZAKRESIE KOMUNIKACJI

## § 16

1. **Ustala się przeznaczenie terenów oznaczonych symbolem KDS na funkcje drogi ekspresowej.**
  - 1/ teren dotyczy części pasa drogi krajowej nr 7 - docelowo drogi ekspresowej S7 znajdującego się w obrębie planu,
  - 2/ linie rozgraniczające pasa drogowego – jak na rysunku planu,
  - 3/ obowiązuje zakaz lokalizacji i realizacji zjazdów na tereny przyległe do pasa drogowego,
  - 4/ ustala się zakaz lokalizacji miejsc postojowych na rzecz terenów przyległych, prowadzenia sieci infrastruktury technicznej nie związanej z projektowaną drogą ekspresową oraz sytuowania reklam,
  - 5/ zagospodarowanie pasa drogowego zgodnie z projektem budowy drogi ekspresowej S7.
2. **Ustala się przeznaczenie terenów oznaczonych symbolem KDD1 i KDD2 na funkcje publicznych dróg dojazdowych.**
  - 1/ KDD1 - pas drogowy – szerokość minimum 20m, szerokość jezdnie minimum 6m,
  - 2/ KDD2 – pas drogowy – szerokość minimum 10, szerokość jezdni minimum 6m,
3. **Dopuszcza się poszerzenie pasów drogowych jeżeli pozwalają na to aktualne warunki realizacyjne i nie zostanie naruszony interes prawny stron.**
4. Ustala się zakaz realizacji w pasach drogowych wszelkich obiektów budowlanych z wyjątkiem infrastruktury technicznej.
5. W projektach budowy i modernizacji dróg należy obowiązkowo określać przebieg projektowanych sieci infrastruktury technicznej niezależnie od terminu jej realizacji, uwzględniając ustalenia rozdziału 5.

## ROZDZIAŁ 5 W ZAKRESIE INFRASTRUKTURY

### § 17

1. **Ustala się, że podstawą funkcjonowania obszaru planu jest istniejące wyposażenie w infrastrukturę techniczną.**
2. System infrastruktury technicznej jak w ust. 1 podlega procesom modernizacji i rozbudowy.
3. Burmistrz zobowiązany jest do działania na rzecz skoordynowanego rozwoju wszystkich elementów infrastruktury technicznej, w zakresie wynikającym z obowiązującego prawa.
4. Opracowania branżowe wynikające z ustaleń ust. 2 i 3 wykonać w oparciu o zapisy niniejszego rozdziału z uwzględnieniem przepisów szczególnych.
5. Rozwój poszczególnych sieci infrastruktury technicznej podporządkować zasadzie rozwoju zrównoważonego, ze szczególną ochroną gruntu oraz wód przed wszelkimi zanieczyszczeniami.
6. Pasy drogowe są podstawowymi korytarzami infrastruktury technicznej. Dopuszcza się prowadzenie ciągów infrastruktury przez inne tereny, jeżeli nie naruszy to ich funkcji oraz interesu prawnego stron.
7. Ustala się, że niniejszy plan jest podstawą modernizacji i rozbudowy wszystkich sieci infrastruktury technicznej jako celu publicznego, niezbędnych dla funkcjonowania całego obszaru planu.

### § 18

1. **Zaopatrzenie obszaru planu w wodę** realizować w oparciu o istniejącą sieć magistralną z możliwością jej rozbudowy wg zasad określonych w § 17.
2. Istniejąca magistrala Centralnego Wodociągu Żuławskiego podlega ochronie; ustala się możliwość przebudowy na warunkach określonych przez gestora sieci.
3. Ustala się konieczność budowy sieci rozdzielczej dla zaopatrzenia w wodę nowoprojektowanych terenów.
4. Budowa sieci rozdzielczej powinna zmierzać do spierścieniowania sieci wodociągowej oraz łączenia końcówek.
5. Ustala się korytarz techniczny magistrali Centralnego Wodociągu Żuławskiego szerokości 2x3m; wszelkie prace w strefie korytarza wymagają uzgodnień z gestorem sieci.
6. W przypadku zmiany przebiegu sieci magistralnej korytarz oraz nieprzekraczalne linie zabudowy obowiązują odpowiednio.

### § 19

1. **Odprowadzanie ścieków sanitarnych** realizować w oparciu o sieć istniejącą z możliwością jej rozbudowy wg zasad określonych w § 17 oraz w rozporządzeniu Wojewody Pomorskiego o ustanowieniu aglomeracji Krajowego Systemu Oczyszczania Ścieków Komunalnych.

### § 20

1. **Odprowadzanie wód deszczowych** realizować w oparciu o istniejącą sieć kanalizacji deszczowej z możliwością jej rozbudowy w/g zasad określonych w § 17.
2. Ustala się zakaz odprowadzania wód opadowych z terenu planu do systemu odwodnienia drogi krajowej nr 7 /doceleowo drogi ekspresowej S7/.
3. W obszarze planu należy minimalizować ilość nawierzchni szczelnych na rzecz ażurowych w celu ograniczenia ilości wód deszczowych oraz dla stworzenia warunków dla lokalnej filtracji gruntowej.
4. **Ustala się ochronę istniejącego systemu melioracyjnego.** Wszelka przebudowa wymaga określenia warunków przez właściwe służby wodno – melioracyjne. Przebudowa nie może naruszać sprawności funkcjonowania systemu odwadniania gruntów. Szczególnej ochronie podlegają kanały melioracyjne podstawowe. Przebudowa kanałów podstawowych możliwa wyłącznie w ramach zmiany systemu odwadniania
5. Zabrania się grodzenia nieruchomości przyległych do powierzchniowych wód publicznych – rowów i kanałów – w odległości mniejszej niż 1,5 od linii brzegu; należy zakazać lub ograniczyć możliwość przechodzenia przez ten obszar.

#### § 21

1. **Zaopatrzenie w energię elektryczną** realizować w oparciu o istniejącą sieć wysokiego i niskiego napięcia z możliwością jej rozbudowy w/g zasad określonych w § 17.
2. Należy dążyć do etapowej likwidacji napowietrznego systemu linii elektroenergetycznych,
3. Stacje transformatorowe, jako obiekty kontenerowe w estetycznych obiektach, mogą być lokalizowane w obrębie terenów przeznaczonych na funkcje związane z zabudową, bez naruszania interesu stron oraz z uwzględnieniem ust. 4.
4. Przy lokalizacji stacji transformatorowych jak w ust. 3, należy uwzględnić ich właściwe wkomponowanie w zabudowę, wyłączając miejsca eksponowane widokowo.
5. W obszarze planu obowiązuje zakaz realizacji elektrowni wiatrowych.

#### § 22

1. **W obszarze planu nie przewiduje się wykonania zcentralizowanego systemu zaopatrzenia w ciepło.**
2. **Ustala się możliwość korzystania z miejskiego systemu jak i również z rozwiązań indywidualnych z uwzględnieniem ust. 3 i 4.**
3. Ustala się zakaz realizacji źródeł ciepła, które nie spełniają obowiązujących norm ochrony środowiska.
4. Preferuje się proekologiczne źródła zaopatrzenia w ciepło w tym gaz ziemny.

#### § 23

1. **Zaopatrzenie w gaz** realizować w oparciu o istniejącą sieć z możliwością jej rozbudowy w/g zasad określonych w § 17.
2. W ramach modernizacji i rozbudowy sieci, należy dążyć do jej zpierścieniowania.

#### § 24

1. **Ustala się, że obsługa telekomunikacyjna** obszaru planu oparta będzie o wielość operatorów telefonii sieciowej i komórkowej. Lokalizacja sieci kablowych wg zasad określonych w §17.
2. Wszystkie sieci telefonii lokalnej i międzymiastowej, konwencjonalne i światłowodowe podlegają ochronie.
3. W obrębie planu ustala się możliwość realizacji stacji bazowych telefonii komórkowej.
4. Wszystkie realizacje muszą być zgodne z przepisami prawa w szczególności z przepisami dotyczącymi ochrony środowiska i ochrony krajobrazu.

#### § 25

1. **W obszarze planu obowiązywać będzie system segregacji odpadów.**
2. Burmistrz zapewni opracowanie zasad organizacyjnych i technicznych w oparciu o przyjęty przez Radę Miejską plan gospodarki odpadami.
3. Zagospodarowanie i unieszkodliwianie odpadów komunalnych odbywać się będzie w zakładzie poza obszarem planu. Utylizacji innych odpadów przez firmy specjalistyczne w dostosowaniu do ich rodzaju i specyfiki.

### **DZIAŁ III PRZEZNACZENIE TERENÓW I WARUNKI ICH ZAGOSPODAROWANIA**

#### § 26

1. **USTALA SIĘ PRZEZNACZENIE TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM UC – JAKO TEREN ZABUDOWY USŁUGOWEJ z możliwością lokalizacji obiektów handlowy o powierzchni sprzedaży powyżej 400m<sup>2</sup>.**
2. **Ustalenia podstawowe :**
  - 1/ funkcją podstawową jest zabudowa usługowa o charakterze handlowym,
  - 2/ ustala się zakaz realizacji funkcji mieszkaniowych,
  - 3/ wyklucza się lokalizacje obiektów tymczasowych,
3. **Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu :**
  - 1/ nieprzekraczalna linia zabudowy od strony drogi krajowej nr 7 klasy GP /docelowo S7/ - 40m od docelowej zewnętrznej krawędzi jezdni drogi ekspresowej S7; dotyczy to lokalizowania wszelkich obiektów budowlanych w tym reklam, infrastruktury technicznej, miejsc postojowych,
  - 2/ pozostałe nieprzekraczalne linie zabudowy jak na rysunku planu; w przypadku przebudowy magistralnej sieci wodociągowej należy stosować zasadę, że nieprzekraczalna linia zabudowy od magistrali wynosi 8m,
  - 3/ powierzchnia zabudowy działki : maksimum 50%,
  - 4/ powierzchnia biologicznie czynna : minimum 20%,
  - 5/ wskaźnik intensywności zabudowy  $0,3 < I < 1,0$ ,
  - 6/ wysokość zabudowy : 1 – 2 kondygnacji w tym poddasze użytkowe, maksimum 12 m do kalenicy,
  - 7/ geometria dachów : dachy płaskie lub dwuspadowe o kącie nachylenia 15°-25°,
  - 8/ rzędne posadzek parterów : dostosować dla dostępności osób niepełnosprawnych przy podniesieniu rzędnej terenu do minimum 0,5m npm /optymalnie do 1,5m npm/ ze względu na ochronę przeciwpowodziową,
  - 9/ dopuszcza się podpiwniczenie budynków,

- 10/ elewacje budynków wykonać z materiałów o wysokich walorach wizualnych i estetycznych,
  - 11/ dopuszcza się realizację reklam usług znajdujących się na terenie planu, skomponowanych z elewacją budynków pod względem kompozycyjnym oraz kolorystyki, w tym iluminacji, z uwzględnieniem ustaleń ust. 9 pkt 4.
  - 12/ dopuszcza się reklamy jako elementy wolnostojące; pylony reklamowe wysokość maksymalnie 16m,
  - 13/ ustala się zakaz umieszczania reklam i ustawiania konstrukcji do wszelkich typów reklam nie związanych z usługami znajdującymi się na terenie planu.
4. **Zasady i warunki podziału nieruchomości :**
- 1/ nie ustala się minimalnej powierzchni działek,
  - 2/ przy podziale działek granice w maksymalnym stopniu wzajemnie prostopadłe z wyjątkiem szczególnych sytuacji wynikających z istniejących podziałów geodezyjnych.
5. **Zasady ochrony środowiska i przyrody oraz krajobrazu kulturowego :**
- 1/ tereny nie są objęte ochroną na podstawie przepisów o ochronie przyrody,
  - 2/ kompozycja zabudowy wymaga uwzględnienia ochrony panoramy miasta od strony drogi krajowej nr 7,
  - 3/ obowiązują ustalenia Działu II , rozdział 3.
6. **Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych :**
- 1/ tereny KDD1 oraz tereny UC do projektowanej zabudowy stanowią przestrzeń publiczną,
  - 2/ przy zagospodarowaniu terenu należy uwzględnić ustalenia § 6 pkt 14,
7. **Komunikacja :**
- 1/ tereny dostępne z drogi dojazdowej KDD1 oraz KDD2,
  - 2/ ustala się zakaz lokalizacji i realizacji zjazdów z drogi krajowej nr 7 /docelowo drogi ekspresowej S7/,
  - 3/ miejsca postojowe zabezpieczyć na działce w ilości minimum 2 miejsce na 100m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży oraz 4 na 10 zatrudnionych osób.
8. **Infrastruktura techniczna :**
- 1/ przyłącza lub ich zmianę w zakresie wody, energii elektrycznej, gazu, telefonii oraz kanalizacji sanitarnej i deszczowej należy wykonać wg warunków technicznych określonych przez poszczególnych gestorów sieci, realizacja sieci rozdzielczych zgodnie z ustaleniami §17,
  - 2/ przez teren przebiega magistralna sieć wodociągowa dn 500, dla której wyznacza się korytarz techniczny o szerokości 3m od osi magistrali po obu stronach , co należy uwzględnić przy projektowaniu zabudowy; dopuszcza się możliwość przebudowy sieci na warunkach określonych przez gestora sieci,
  - 3/ odpady stałe należy gromadzić w kontenerach usytuowanych na terenie własnej działki,
  - 4/ obowiązują ustalenia Działu II , rozdział 5.
9. **Sposób zagospodarowania terenu podlegający ochronie wynikający z przepisów odrębnych :**
- 1/ obowiązują przepisy dotyczące lokalizacji budynków w strefach zagrożeń hałasem i drganiami ze względu na sąsiedztwo drogi krajowej nr 7 klasy GP /docelowo S7/,
  - 2/ w przypadku realizacji budynków użyteczności publicznej w strefie narażonej na występowanie hałasu i drgań przekraczających poziom określony w Polskich Normach należy stosować skuteczne zabezpieczenia amortyzujących drgania oraz izolujących przed hałasem zgodnie z rozporządzeniem w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki ich usytuowanie,

- 3/ do wykonania zabezpieczeń jak w pkt 2 zobowiązuje się inwestora oraz jego następców prawnych,
- 4/ wprowadza się zakaz lokalizowania wzdłuż drogi krajowej nr 7 /docelowo drogi ekspresowej S7/ reklam emitujących zmienne światło zgodnie z Ustawą Prawo o ruchu drogowym,
- 5/ obowiązują przepisy Ustawy o drogach publicznych dotyczące dostępności komunikacyjnej i odległości zabudowy.

**10. Inne ustalenia :**

- 1/ obowiązuje bezwzględna ochrona istniejących rowów melioracyjnych, z zapewnieniem dostępu niezbędnego dla ich eksploatacji i konserwacji,
- 2/ dopuszcza się możliwość przebudowy rowów melioracyjnych, które uniemożliwiają realizację inwestycji; obowiązuje wówczas opracowanie projektu przebudowy systemu melioracyjnego w rejonie planowanej inwestycji, wykonanego przez osobę do tego uprawnioną oraz uzyskanie zgody właściwych służb wodno-melioracyjnych,
- 3/ należy zapewnić możliwość dostępu osobom niepełnosprawnym do projektowanych usług; należy przewidzieć miejsca postojowe dostosowane do potrzeb osób niepełnosprawnych, w ilości: 1 dodatkowe miejsce na 200 m<sup>2</sup> usług

§ 27

**1. USTALA SIĘ PRZEZNACZENIE TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM U – JAKO TEREN ZABUDOWY USŁUGOWEJ.**

**2. Ustalenia podstawowe :**

- 1/ funkcją podstawową jest zabudowa usługowa,
- 2/ wyklucza się realizację zabudowy mieszkaniowej,
- 3/ obowiązuje zakaz realizacji obiektów tymczasowych.

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

- 1/ nieprzekraczalna linia zabudowy - jak na rysunku planu,
- 2/ powierzchnia zabudowy działki : maksimum 60%,
- 3/ powierzchnia biologicznie czynna : minimum 20%,
- 4/ wskaźnik intensywności zabudowy  $0,1 < I < 1,2$ ,
- 5/ wysokość zabudowy : 1 do 2 kondygnacji, 10,0 m do kalenicy,
- 6/ geometria dachu : płaskie,
- 7/ rzędne posadzek parterów : dostosować dla dostępności osób niepełnosprawnych przy podniesieniu rzędnej terenu do minimum 0,5m npm /optymalnie do 1,5m npm/ ze względu na ochronę przeciwpowodziową
- 8/ maksymalna wysokość ogrodzenia 1,5m; zabrania się wykonywanie ogrodzeń z materiałów odpadowych, grożących skaleczeniem oraz z prefabrykatów betonowych, /nie dotyczy elementów konstrukcyjnych takich jak słupki i podmurówki/,
- 9/ elewacje budynków wykonać z materiałów o wysokich walorach wizualnych i estetycznych,
- 10/ dopuszcza się realizację reklam usług znajdujących się na terenie planu, skomponowanych z elewacją budynków pod względem kompozycji oraz kolorystyki,
- 11/ dopuszcza się reklamy jako elementy wolnostojące, wysokość maksymalnie 12m,
- 12/ ustala się zakaz umieszczania reklam i ustawiania konstrukcji do wszelkich typów reklam nie związanych z usługami znajdującymi się na terenie planu.

**4. Zasady i warunki podziału nieruchomości :**

- 1/ powierzchnia działki zgodnie z liniami rozgraniczającymi terenu, jak na rysunku.
- 5. Zasady ochrony środowiska i przyrody oraz krajobrazu kulturowego :**
- 1/ teren nie jest objęty ochroną na podstawie przepisów o ochronie przyrody,  
2/ obowiązują ustalenia Działu II , rozdział 3.
- 6. Komunikacja :**
- 1/ teren dostępny z drogi dojazdowej KDD1 i KDD2,  
2/ dla funkcji usługowych miejsca postojowe w ilości : 1 miejsce na 100m<sup>2</sup> usług, 2,5 miejsca na 10 pracowników, 1 miejsce postojowe na 8 miejsc konsumpcyjnych w obiektach gastronomicznych.
- 7. Infrastruktura techniczna :**
- 1/ przyłącza lub ich zmianę w zakresie wody, energii elektrycznej, gazu, telefonii oraz kanalizacji sanitarnej i deszczowej należy wykonać wg warunków technicznych określonych przez poszczególnych gestorów sieci,  
2/ odpady stałe należy gromadzić w kontenerach usytuowanych na terenie własnej działki,  
3/ obowiązują ustalenia Działu II , rozdział 5.
- 8. Inne ustalenia :**
- 1/ należy zapewnić możliwość dostępu osobom niepełnosprawnym do projektowanych usług; należy przewidzieć miejsca postojowe dostosowane do potrzeb osób niepełnosprawnych, w ilości: 1 dodatkowe miejsce na 200 m<sup>2</sup> usług.

#### §28

- 1. USTALA SIĘ PRZEZNACZENIE TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM ZI – JAKO TERENY ZIELENI IZOLACYJNEJ.**
2. Tereny stanowią izolację od drogi krajowej nr 7, docelowo drogi ekspresowej S7.
3. Na terenie ustala się zakaz realizacji wszelkich obiektów budowlanych.
4. Zieleń należy projektować stosownie do jej funkcji, zabezpieczając skuteczność jej izolacyjnego działania w ciągu całego roku; zaleca się gatunki zgodne z naturalną predyspozycją terenów

### DZIAŁ IV PRZEPISY KOŃCOWE

#### §29

W obszarze objętym zmianą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Nowy Dwór Gdański, określonym niniejszą uchwałą oraz rysunkiem jak w §2 ust.1 – tracą ważność ustalenia uchwały Nr 259/XL/98 Rady Miejskiej w Nowym Dworze Gdańskim z dnia 3 kwietnia 1998r., ogłoszonej w Dzienniku Urzędowym Województwa Elbląskiego Nr 9 poz. 63 z dnia 25 czerwca 1998r.

#### § 30

Zgodnie z art. 15 ust. 2 pkt 12 oraz art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, stawka procentowa, na podstawie której ustala się opłatę od wzrostu wartości gruntów wynosi 30%.

## §31

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Nowego Dworu Gdańskiego

## §32

1. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego.
2. Uchwała o której mowa w ust.1 podlega publikacji na stronie internetowej gminy.

**Uwaga: załączniki Nr 2 i 3 opracowane zostaną po zakończeniu procedur formalnych.**

**Opracowanie:**

**„Atelier Hoffmann” s.c. 82-300 Elbląg ul. Janowska 21/41, Tel.55-232-41-70**