

Z a ł ą c z n i k Nr 1A
do uchwały Rady Miejskiej w Nowym Dworze Gdańskim
Nr z dnia

BURMISTRZ NOWEGO DWORU GDAŃSKIEGO

**ZMIANA STUDIUM UWARUNKOWAŃ
I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
MIASTA I GMINY NOWY DWÓR GDAŃSKI**

uchwalonego przez Radę Miejską w Nowy Dwór Gdański
uchwałą Nr 359/XLIII/2010 dnia 16.09.2010, którego tekst zastępuje się
niniejszym tekstem ujednoliconym.

/ zmiany wprowadzone do Studium oznaczono czcionką pochyłą /

W ZAKRESIE OBSZARU MIASTA

ETAP 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
POIU Nr G-079/02
upr.bud.nr 82/70/01
status twórcy nr 874,

Projektant :
inż. Sylwia Drewek
POIU Nr G-301/2013

Współpraca :
mgr inż. arch. Krzysztof Hoffmann
POIU Nr G-219/2006
mgr inż. arch. Olga Emeschajmer
POIU Nr G-302/2013

Elbląg maj 2014 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.**

*Studium Uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego
miasta i gminy Nowy Dwór Gdański Rada Miejska uchwaliła uchwałą Nr 67/X/95 w
dniu 02.06.1995 r.*

*Zmiana studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania
przestrzennego miasta i gminy Nowy Dwór Gdański Rada Miejska uchwaliła uchwałą
Nr 359/XLIII/2010 w dniu 16.09.2010 r.*

*Podstawą zmiany Studium jest uchwała Rady Miejskiej 227/XXVII/2013 z
dnia 31.05.2013 r. w sprawie przystąpienia do zmiany Studium oraz uchwała
nr 247/XXIX/2013 z dnia 12.09.2013 r. w sprawie zmiany załącznika graficznego.*

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

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 z 2010 r. 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
 - 3.5. *Obszary szczególnego zagrożenia powodzią*
- 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 zielenią 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 ciepła
 - 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 i gminy Nowy Dwór Gdański z 1995 r. w zakresie obszaru miasta jest uchwała Nr 227/XXVII/2013 Rady Miejskiej w Nowym Dworze Gdański z 31.05.2013 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 i gminy uchwalonego przez Radę Miejską w Nowym Dworze Gdańskim uchwałą 359/XLIII/2010 z dnia 16.09.2010 r. oraz potrzeba zmiany obowiązującego 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 terenów zabudowy produkcyjnej, składów i magazynów, zabudowy mieszkaniowej i zabudowy usługowej.

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

Zmiana Studium wprowadza następujące podstawowe zmiany do obowiązującego Studium z 2010 r.:

- a/ ustala nowe lokalizacje terenów zabudowy mieszkaniowej i usługowej,*
- b/ ustala nowe lokalizacje terenów zabudowy produkcyjnej, składów i magazynów,*
- c/ dostosowuje się ustalenia w zakresie systemu komunikacji dla nowych terenów.*

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 *oraz nowych terenów w części zachodniej i południowo – zachodniej z rejonem centralnym*

Przyjęte lokalizacje terenów rozwojowych na funkcje mieszkaniowe należy wykorzystać do zabudowy, 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 istniejących i projektowanych o zwiększonej uciążliwości.

3.5. Obszary szczególnego zagrożenia powodzią

Międzywale rzeki Tugi stanowi obszary szczególnego zagrożenia powodzią, gdzie obowiązują zakazy wykonywania robót i czynności, które mogą utrudnić ochronę przed powodzią, zwiększyć zagrożenie powodziowe lub spowodować zagrożenie dla jakości wód w przypadku wystąpienia powodzi, z dopuszczeniem możliwości zwolnienia z tych zakazów zgodnie z obowiązującymi przepisami ustawy Prawo wodne.

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.

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 :

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

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 możliwością budowy zagród, obejmujące następujące obszary:

- przy ulicy Wiejskiej,
- przy ulicy Wałowej,

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

- po południowo – zachodniej stronie drogi krajowej nr 7, wzdłuż rzeki Tugi,

c/ tereny rolne z ograniczoną produkcją 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 zmierzają 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. *Rowy melioracyjne należy dostosować do projektowanego zainwestowania bez naruszenia sprawności istniejącego systemu.*

Uwaga: w postępowaniu realizacyjnym uwzględnić wykluczenie zabudowy z obszarów szczególnego zagrożenia powodzią. Burmistrz oraz wszystkie organy administracji zobowiązani są do informowania wszystkich osób fizycznych i prawnych, że podejmują działania na obszarze zagrożonym różnymi formami powodzi z powodzią nadzwyczajną włącznie. Uszczegółowienie zasad ochrony przeciwpowodziowej następuje w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.

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,

- w zachodniej części miasta jako uzupełniające tereny zabudowy mieszkaniowej i usługowej,

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 drogi dojazdowej.

8.2. Tereny rozwojowe dla potrzeb produkcji i składów:

- po stronie północnej od węzła drogi krajowej,
- po stronie południowo – zachodniej od drogi krajowej nr 7,

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 zielenią parkową i izolacyjną :

- tereny parkowe przy rzece Tuga,
- pasy zieleni izolacyjnej wzdłuż dróg krajowych nr 7 i nr 55 oraz drogi wojewódzkiej 502 oraz zieleni izolacyjna na styku zabudowy produkcyjnej i mieszkaniowej.

9. Standardy zagospodarowania terenów

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

- | | |
|---|-----------------------|
| - jednorodzinnej | - 600 m ² |
| - mieszkaniowo-usługowej | - 1500 m ² |
| - w tym z usługą wbudowaną | - 1200 m ² |
| - j.w. w obrębie stref konserwatorskich | - 1200 m ² |
| - w tym z usługą wbudowaną | - 900 m ² |
| - pojedynczych budynków wielorodzinnych | - 2000 m ² |
| - zagrodowej | - 3000 m ² |
| - zabudowa jednorodzinna uzupełniająca w strefach konserwatorskich – wielkość działek dostosować do historycznego podziału gruntów jednak nie mniejsze jak 400 m ² , | |
| - zabudowa jednorodzinna uzupełniająca na terenach, na których dokonano podziału przed 1998 rokiem, na działkach istniejących, jednak nie mniejszych jak 400m ² . | |

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 35° z tolerancją 10°,
- budynki gospodarcze i usługowe - dachy wysokie - pochylenie połaci 25° z tolerancją 5°,
- obiekty hal sportowych, 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 - 1,0m 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

- istniejąca droga krajowa E7 projektowana docelowo jako ekspresowa i nr 55 od drogi E7 w kierunku Malborka oraz drogi wojewódzkiej nr 502 w kierunku Stegny – jako drogi główne,

- *przyjmuje się wariantowe połączenie drogi nr 55 z węzłem drogi E7 i drogi 502 z jednoczesną obsługą nowych terenów produkcyjno – składowych,*
- *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 :*
 - *skrzyżowanie ul. Jantarowej /droga nr 502/ z wjazdem na nowe tereny mieszkaniowe oraz na drogę serwisową do terenów produkcyjno – składowych.*
 - *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 CWZ, 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 udrożnianie 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 Rokutki 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 w tym terenów ustalonych w ramach zmiany Studium.*