

**RADA MIEJSKA w  
NOWYMDWORZEGD.**

**UCHWAŁA 259/XL/98**

Rady Miejskiej w Nowym Dworze Gdańskim z dnia 3 kwietnia 98r.

w sprawie miejscowego planu  
zagospodarowania przestrzennego miasta

Nowy Dwór Gdański

Na podstawie art.26 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym, Dz.U. Nr 89, póź.415 z 1994 r, oraz art.18 ust.2 pkt.5 i art,40 ust.1 ustawy o samorządzie terytorialnym /Dz.U. z 1996 roku Nr 13, póź.74 z późniejszymi zmianami/ - uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Nowy Dwór Gdański zwany dalej planem.

Rozdział 1

Przepisy ogólne

§ 1.

1. Integralną częścią planu jest rysunek planu w skali 1:2000 zwany dalej rysunkiem.
2. Zakres obowiązywania treści rysunku określa niniejsza uchwała.

§ 2.

1. Plan obejmuje obszar miasta Nowy Dwór Gdański w obecnych i projektowanych granicach administracyjnych.
2. Przebieg granic określa rysunek, symbolami R - 1 i R - 2.
3. Zarząd dokona wszczęcia postępowania na rzecz zmiany granic miasta.

§ 3.

Celem ustaleń planu jest:

- 1/ stworzenie ram prawnych dla harmonijnego gospodarowania przestrzenią miasta,
- 2/ zminimalizowanie konfliktów pomiędzy interesem publicznym i prywatnym,
- 3/ stworzenie korzystnych warunków dla realizacji różnorodnych inicjatyw gospodarczych dopuszczalnych na obszarze miasta,
- 4/ minimalizacja konfliktów pomiędzy różnymi formami działalności gospodarczej a funkcjami mieszkalnymi,
- 5/ stworzenie warunków dla rozwoju środowiska.

§ 4.

Przedmiotem ustaleń planu są:

- 1/ funkcje poszczególnych terenów oraz zasady ich zagospodarowania,
- 2/ lokalizacje terenów dla celów publicznych w tym dla obiektów systemu obsługi,
- 3/ zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej,
- 4/ zasady kształtowania krajobrazu.

§ 5.

1. Ustala się następujące podstawowe funkcje miasta Nowy Dwór Gdański:
  - 1/ ponad lokalny ośrodek obsługi ludności i rolnictwa centralnej części Żuław Wiślanych,
  - 2/ regionalny węzeł komunikacji drogowej,
  - 3/ lokalny ośrodek turystyki krajoznawczej,
  - 4/ lokalny ośrodek obsługi ludności i rolnictwa.
2. Ustalenia ust.1 nie ograniczają rozwoju innych funkcji, jeżeli nie są sprzeczne z funkcjami podstawowymi i nie naruszają warunków § 7.

§ 6.

1. Dla potrzeb programów rozwoju miasta oraz infrastruktury technicznej ustala się chłonność obszaru w granicach opracowania planu na 18.000 mieszkańców.
2. Dla poszczególnych etapów rozwoju miasta obowiązują ustalenia "Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Nowy Dwór Gdański".

§ 7.

1. Ustala się zakaz lokalizowania na obszarze miasta obiektów i składów szczególnie szkodliwych dla środowiska lub mogących pogorszyć stan środowiska oraz zdrowie ludzi.
2. Działania gospodarcze, związane z obiektami i składami jak w ust.1 uznaje się za niedopuszczalne na obszarze miasta.

§ 8.

1. Tereny o ustalonych planem funkcjach, zawarte są pomiędzy liniami regulacyjnymi, których przebieg oznaczono na rysunku.
2. Linie regulacyjne, oparte o istniejące granice ewidencyjne, oznaczone są na rysunku symbolem R - 3.
3. Linie regulacyjne/ zmieniające granice ewidencyjne, oznaczone są na rysunku symbolem R - 4.
4. Linie regulacyjne mogą ulegać korektom w postępowaniu realizacyjnym, pod warunkiem, że nie wpłynie to negatywnie na funkcje podstawowe poszczególnych terenów.
5. Ustalenia ust.4 nie dotyczą linii regulacyjnych ulic oraz obiektów obsługi z uwzględnieniem ust.6,7 i 8.
6. Zmiana linii regulacyjnych ulic może nastąpić na rzecz poszerzenia pasa drogowego.
7. Zmiana lokalizacji oraz przebieg linii regulacyjnych obiektów obsługi, oznaczonych na rysunku symbolami od 0- 1 do 0- 13, może nastąpić jedynie w oparciu o szczegółowe opracowania branżowe, uzgodnione stosownie do swej funkcji z uwzględnieniem przepisów szczególnych.
8. Zmiany w/g ustaleń ust.7 nie mogą pogorszyć działania systemu infrastruktury technicznej oraz obsługi miasta.
9. Ustalenia ust.7 w odniesieniu do lokalizacji cmentarzy oznaczonych na rysunku symbolem 0-1, mogą dotyczyć jedynie przebiegu linii regulacyjnych, bez prawa naruszenia istniejących grobów.

§ 9.

Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest: mowa o:

- 1/ planie - należy przez to rozumieć ustalenia planu objęte niniejszą uchwałą,
- 2/ rysunku - należy przez to rozumieć rysunek planu zgodnie z § 1,
- 3/ Zarząd - należy przez to rozumieć Zarząd Miasta i Gminy Nowy Dwór Gdański,
- 4/ obszar miasta - należy przez to rozumieć obszar miasta Nowy Dwór Gdański zgodnie z § 2,
- 5/ funkcje podstawowe - należy przez to rozumieć funkcje wynikające z przeznaczenia terenów określonych na rys. symbolami T - 1 do T - 20, łącznie z elementami im towarzyszącymi jak dojazdy, dojścia i zieleń,
- 6/ funkcje uzupełniające - należy przez to rozumieć funkcje inne od podstawowych dla danego terenu,
- 7/ tereny zainwestowane - oznacza to tereny trwale zabudowane, uzbrojone i zagospodarowane, łącznie z terenami wolnymi o powierzchni do 0,5 ha.

## Rozdział 2

### Ustalenia dla obszaru miasta Dział I

#### W zakresie urbanistyki

##### § 10.

1. Zagospodarowanie terenów następuje na rzecz ich funkcji podstawowych określonych w rozdziale 3, z uwzględnieniem wszystkich aktualnie obowiązujących przepisów szczególnych.
2. W obrębie terenów jak w ust.1 dominują obiekty lub zagospodarowanie wynikające z funkcji podstawowych.
3. Inne funkcje, poza podstawowymi, mogą być lokalizowane uzupełniająco, jeżeli są spełnione następujące warunki:
  - 1/ nie są one w żadnej kolizji z funkcją podstawową,
  - 2/ nie naruszają zasad kompozycji zabudowy,
  - 3/ nie stanowią zagrożenia sanitarnego oraz pożarowego,
  - 4/ na terenach o funkcjach podstawowych, związanych z zabudową, nie przekraczają łącznie 30% powierzchni,
  - 5/ na terenach o funkcjach podstawowych, niezwiązanych z zabudową, nie przekraczają łącznie 5% powierzchni.
4. Ustalenia ust.3 nie dotyczą terenów oznaczonych na rysunku następującymi symbolami: T- 1, T- 2, T- 3, T - 4 i T - 9, w których przewiduje się wyłącznie funkcje podstawowe oraz dopuszcza się sieci infrastruktury technicznej realizowane zgodnie z ustaleniami działu III.
5. Istniejące funkcje obce w stosunku do funkcji podstawowej, nie spełniające warunków ust.3 pkt.1,2 i 3 podlegają etapowo likwidacji w oparciu o ustalenia organów ochrony środowiska, inspekcji sanitarnej, pożarnictwa lub ochrony dóbr kultury.

##### § 11.

1. Na terenach istniejącego zainwestowania zabudowa może podlegać wymianie, rozbudowie, przebudowie, zmianie sposobu użytkowania, łącznie ze zmianą rozgraniczenia działek - pod warunkiem, że działania te będą zgodne z ustaleniami § 10 oraz innych ustaleń niniejszej uchwały.

2. Ustalenia ust.1 obowiązują także przy uzupełnieniu zabudowy na terenach istniejącego zainwestowania.
3. Na terenach nie zainwestowanych ustalenia granic działek następuje w oparciu o koncepcje urbanistyczne lub plany miejscowe zagospodarowania przestrzennego w skali dostosowanej do ich przedmiotu i zakresu.
4. Minimalny obszar opracowania koncepcji urbanistycznej winien zawierać się pomiędzy liniami regulacyjnymi terenów o różnych funkcjach.
5. Do opracowania jak w ust.4 należy także włączyć obsługujące teren ulice oraz pasy zieleni izolacyjnej.
6. W rejonach gdzie sąsiadują ze sobą tereny o symbolach T - 9, T - 12, T - 17 opracowuje się wspólną koncepcję urbanistyczną.
7. Przy realizacji ustaleń ust.3, w przypadku zagrożenia interesów prawnych stron lub braku zgodności pomiędzy zainteresowanymi stronami, Zarząd wszczyna postępowanie związane z opracowaniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.
8. Podstawą podziału nieruchomości na terenach zainwestowanych są ustalenia niniejszego planu z zachowaniem obowiązujących przepisów szczegółowych.
9. Podstawą podziału nieruchomości na terenach nie zainwestowanych są decyzje o warunkach zabudowy zagospodarowania terenu, wydane po opracowaniu koncepcji urbanistycznej lub miejscowego planu w skali szczegółowej.
10. Scalenie nieruchomości połączone z ich podziałem dokonuje się w oparciu o plan miejscowy w skali szczegółowej.
11. Ustalenia ust.11 nie dotyczą terenów przeznaczonych na produkcję rolną.

## § 12.

1. Ustala się obowiązującą zasadę, że wszelkie uciążliwości wynikające z użytkowania terenów lub budynków nie mogą przenikać granic własności lub użytkowania.
2. Funkcje obiektów lub terenów, które nie spełniają ustaleń ust.1 podlegają sukcesywnie likwidacji na mocy decyzji sanitarnych i ochrony środowiska.
3. Likwidacja określona w ust.2 może być wstrzymana, jeżeli nastąpi powiększenie obszaru własności lub użytkowania gwarantujące spełnienie ustaleń ust.1.

§ 13.

Określa się następujące zasady ustalania linii zabudowy:

- 1/ na terenach zabudowy istniejącej:
  - a/ na terenach strefy A w/g wytycznych konserwatorskich do projektowania,
  - b/ w strefie ochrony konserwatorskiej B przyjmuje się jako obowiązujące istniejące linie zabudowy,
  - c/ na pozostałym obszarze jako nieprzekraczalne w/g istniejącej linii zabudowy,
- 2/ na terenach nie zainwestowanych jako obowiązujące lub nieprzekraczalne w/g koncepcji urbanistycznej lub miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla określonego terenu,
- 3/ ustalenia jak w pkt.2 muszą być zgodne z aktualnie obowiązującymi przepisami szczególnymi w zakresie minimalnych odległości zabudowy od pasa drogowego lub krawężnika.

**Dział II**

**W zakresie architektury**

§ 14.

Ustala się zasadę kształtowania architektury w oparciu o elementy tradycji związanej z miastem.

Nowe budynki, na obszarze miasta, należy realizować z dachami wysokimi o następujących pochyleniach:

- 1/ w zabudowie mieszkaniowej 45° z tolerancją 5° ,
- 2/ w zabudowie gospodarczej i usługowej 25° z tolerancją 5°.

Odstępstwa od zasady jak w ust.2 może być stosowane w następujących wypadkach:

- 1/ przy uzupełnieniu istniejącej zabudowy w celu nawiązania do jej charakterystycznych cech,
- 2/ w oparciu o wytyczne konserwatorskie w strefie ochrony Konserwatorskiej A,
- 3/ w wypadku opracowania dla terenów nie zainwestowanych wspólnej koncepcji urbanistyczno-architektonicznej, w której szczegółowo zostanie określony inny typ dachów,
- 4/ ustalenia pkt.3 mają zastosowanie jedynie wtedy, kiedy spełniają zasadę określoną w ust.1.

4. Indywidualne cechy architektury w strefie ochrony konserwatorskiej A, ustala się w wytycznych konserwatorskich.
5. W strefie ochrony konserwatorskiej B obowiązuje ściśle zasada kontynuacji cech architektury tradycyjnej.

§ 15.

1. Jeżeli dalsze ustalenia niniejszej uchwały nie stanowią inaczej, to obowiązują następujące zasady określania rzędnych posadzek parterów:
  - 1/ 1, 5 m npm jako minimalne, ze względów powodziowych,
  - 2/ 0,5 m od terenu dla zabudowy mieszkaniowej, z uwzględnieniem ustaleń pkt.1,
  - 3/ 0,02 do 0,1 m od terenu dla zabudowy usługowej.
2. Na terenach depresyjnych i przydepresyjnych należy dążyć do usypywania pagórków terpowych przy budynkach.
3. Wszystkie budynki usługowe i administracyjne muszą być dostępne dla osób niepełnosprawnych, poprzez właściwe ukształtowanie terenu oraz dojść.
4. Inne budynki należy dostosować dla osób niepełnosprawnych, jeżeli są przeznaczone do takiego użytkowania.
5. Na ciągach pieszych obowiązuje zakaz realizacji schodów terenowych.
6. Ustalenia ust.5 nie obowiązują, jeżeli oprócz schodów wykonana będzie pochylnia lub urządzenie dźwigowe dla osób niepełnosprawnych.

§ 16.

1. Jeżeli dalsze ustalenia niniejszej uchwały nie stanowią inaczej, to obowiązują następujące wysokości zabudowy:
  - 1/ zabudowa zagrodowa - jedna kondygnacja,
  - 2/ zabudowa jednorodzinna - jedna do dwóch kondygnacji,
  - 3/ zabudowa mieszana - dwie do trzech kondygnacji,
  - 4/ zabudowa wielorodzinna - trzy do czterech kondygnacji,
  - 5/ zabudowa usługowa - jedna do trzech kondygnacji,
  - 6/ zabudowa produkcyjna i magazynowa - jedna do dwóch kondygnacji, ale nie wyżej jak 10 m do kalenicy dachu.
2. Wysokości zabudowy podane w ust.1 pkt.2 do 6 rozstrzyga się następująco:
  - 1/ na terenach zainwestowanych w odniesieniu do zabudowy istniejącej,
  - 2/ na terenach nie zainwestowanych w koncepcji urbanistycznej lub miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego.



### **Dział III**

#### **W zakresie infrastruktury technicznej**

##### **§ 17.**

1. Ustala się, że podstawą użytkowania budynków, na obszarze miasta, jest wykonanie przyłączy do miejskiej sieci w zakresie wody, kanalizacji sanitarnej i energii elektrycznej oraz dojazdu do ulicy miejskiej.
2. Uzupełniająco zabudowę należy wyposażyć w przyłącza do sieci ciepłej, gazowej i kanalizacji deszczowej.
3. Przyłącze do kanalizacji deszczowej obowiązuje zabudowę i tereny budownictwa mieszkaniowego wielorodzinnego, usługowego, przemysłowego, usług produkcyjnych, usług transportowych i składów.
4. Przyłącza miejskiej kanalizacji deszczowej z terenów przemysłowych, usług produkcyjnych, usług transportowych i składów oraz podłącza ciągów kanalizacji deszczowej do wód powierzchniowych, muszą być wyposażone w urządzenia podczyszczające.
5. W celu ograniczenia ilości wód deszczowych odprowadzanych do wód powierzchniowych, należy minimalizować na obszarze miasta, powierzchnie całkowicie utwierdzone.

##### **§ 18.**

1. Na terenach zabudowy jednorodzinnej na dużych działkach, zabudowy zagrodowej, ogrodnictw i ogrodów działkowych dopuszcza się realizację indywidualnych systemów unieszkodliwiania ścieków sanitarnych.
2. Warunkiem dopuszczenia rozwiązań indywidualnych jak w ust.1 jest pełna sprawność urządzeń oraz zakaz odprowadzania ścieków do wód powierzchniowych i gruntu.

##### **§ 19.**

1. Zarząd Miasta inicjuje działania na rzecz skoordynowania rozwoju wszystkich sieci infrastruktury technicznej.
2. Sieci należy realizować w pasie drogowym w/g zasad regulowanych przepisami szczegółowymi.

3. W uzasadnionych przypadkach dopuszcza się prowadzenie sieci infrastruktury "technicznej przez inne tereny poza określonymi w ust. 2, bez prawa naruszenia uprawnień właścicieli i użytkowników gruntów oraz z uwzględnieniem przepisów szczególnych.

§ 20.

1. Plany rozwoju w zakresie zaspokajania obecnego i przyszłego zapotrzebowania na energię elektryczną i paliwa gazowe, unieszkodliwianie ścieków, odprowadzenie wód opadowych, zaopatrzenia w wodę oraz obsługi telekomunikacyjnej - należy opracowywać z uwzględnieniem ustaleń niniejszego planu.
2. Ustala się, że dla terenów, które nie wymagają opracowania planów miejscowych w skali szczegółowej - niezbędne sieci infrastruktury technicznej uznaje się za przewidywane.
3. Przy opracowywaniu projektów budowlanych sieci jak w ust.2 obowiązują ustalenia niniejszej uchwały oraz przepisy szczególne.
4. Przy opracowaniu planów miejscowych w skali szczegółowej, należy uwzględnić lokalizacje niezbędnych sieci infrastruktury technicznej oraz obiekty związane z jej funkcjonowaniem i em.

**Dział IV W zakresie kształtowania  
krajobrazu**

§ 21.

W celu ochrony i kształtowania krajobrazu kulturowego ustala się następujące strefy konserwatorskie, określone na rysunku symbolami K - 1 i K - 2:

- 1/ Strefę A - pełnej ochrony konserwatorskiej,
- 2/ Strefę B - ochrony konserwatorskiej,
- 3/ Strefę W - pełnej ochrony archeologicznej,
- 4/ Strefę ÓW - ochrony archeologicznej,
- 5/ Strefę E - ochrony ekspozycji,
- 6/ Strefę K - ochrony krajobrazu.

Szczegółowy zakres obowiązywania stref określają Wytyczne Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków z dnia 7 lipca 1995 r. znak: PSOZ/111/1248/95.

Ustala się następujący tryb postępowania:

1/ w strefie a obowiązuje uzyskanie od Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków:

- a/ wytycznych do projektowania,
- b/ uzgodnienia koncepcji i projektu technicznego,
- c/ zezwolenie na realizację.

2/ w strefie A wprowadza się zakaz wykonywania wszelkich ogrodzeń z wyjątkiem realizacji ustalonych w wytycznych konserwatorskich.

3/ w strefie B obowiązuje:

- a/ opracowanie projektu z uwzględnieniem historycznej kompozycji urbanistycznej i brył budynków, restauracji i modernizacji obiektów historycznych, likwidacji obiektów dysharmonizujących,
- b/ uzgodnienie projektu z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.

4/ w strefie W obowiązuje wykonanie w oparciu o wytyczne konserwatorskie, badań archeologicznych przed dokonaniem zmian w zagospodarowaniu terenu. 5/ w strefie ÓW obowiązuje:

- a/ zgłoszenie do Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków wszelkich prac ziemnych w celu prowadzenia obserwacji archeologicznych,
- b/ wstrzymanie robót ziemnych w przypadku natrafienia na obiekty historyczne lub archeologiczne.

6/ w strefie E obowiązuje:

- a/ zakaz wprowadzania funkcji i zabudowy uzupełniającej w stosunku do funkcji podstawowych określonych planem,
- b/ ewentualne zmiany w stosunku do ustaleń l it.a wymagają uzgodnień z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków. T/

w strefie K obowiązuje:

- a/ pełna ochrona istniejącego zagospodarowania i drzewostanu historycznych cmentarzy i parku,
- b/ wprowadzenie zmian wymaga uzgodnienia z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.

Wszelkie działania związane z obiektami wpisanymi do rejestru zabytków, niezależnie od ich położenia w stosunku do stref konserwatorskich, wymagają wytycznych i uzgodnień Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

Przedstawiona rysunku planu symbole liczbowe i literowe stref konserwatorskich są zgodne z wytycznymi do "Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Nowy Dwór Gdański".

§ 22.

Wyznacza się obszar do przekształceń - obejmujący tereny jak na rysunku, oznaczone symbolem K - 3.

Prowadzenie procesu przekształceń wymaga opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w skali minimum 1:1000.

Tereny położone na wschód od ulicy Obrońców Westerplatte, mogą być przedmiotem opracowania oddzielnego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Ustala się następujące cele procesu przekształceń, dla obszaru określonego w ust. 1:

- 1/ powiązanie zabudowy historycznej ze współczesną,
- 2/ nadanie obszarowi cech centrum miejskiego,
- 3/ eksponowanie funkcji kulturalnych, handlowych i administracyjnych,
- 4/ uszczegółowienia układu ciągów pieszych i rowerowych,
- 5/ właściwą organizację terenów zielonych i ich powiązanie z rzeką Tugą,
- 6/ zmiany w organizacji ruchu samochodowego i zwiększenie ilości miejsc parkingowych,
- 7/ maksymalne eliminowanie ogrodzeń na rzecz elementów małej architektury i zieleni.

§ 23.

Wyznacza się obszar do humanizacji osiedla mieszkaniowego - obejmujący tereny jak na rysunku, oznaczone symbolem K - 4. Prowadzenie procesu humanizacji wymaga opracowania koncepcji Urbanistyczno - architektonicznej.

Ustala się następujące cele procesu humanizacji osiedla mieszkaniowego:

- a/ zmianę skali zabudowy, poprzez domykanie wnętrza w poziomie parteru małą architekturą, zielenią i obiektami usługowymi
- b/ weryfikację rozmieszczenia i urządzenia placów rekreacyjnych,
- c/ weryfikację ilości i rozmieszczenia miejsc postojowych,
- d/ określenie lokalizacji i koncepcji budowy garaży,
- e/ analizę możliwości przekształcenia architektury w celu jej zharmonizowania z architekturą historyczną miasta,
- f/ ustalenie sposobu funkcjonowania zieleni z udziałem mieszkańców,
- g/ określenie warunków dopuszczenia do uzupełnienia zabudowy,

h/ maksymalne wyeliminowanie barier architektonicznych i dostosowanie terenu i budynków do potrzeb osób niepełnosprawnych. 4. Do czasu opracowania koncepcji jak w ust.2 wstrzymuje się

dalszy proces realizacji osiedla.

#### § 24.

1. Wyznacza się obszar korytarza ekologicznego, obejmującego rzekę Tugę i część terenów przyległych, określonych granicą, oznaczoną na rysunku symbolem K - 5.
2. Ustala się następujące zasady, obowiązujące w obszarze korytarza ekologicznego:
  - 1/ wszelkie działania należy podporządkować rozwojowi i przemieszczaniu się różnych elementów przyrody,
  - 2/ dopuszcza się ograniczoną wycinkę drzew i krzewów grożących możliwością przewrócenia się do rzeki oraz utrudniających spływ wód powodziowych.

#### § 25.

1. W decyzjach ustalenia warunków zabudowy i zagospodarowania terenu, związanych z sąsiedztwem pomników przyrody, oznaczonych na rysunku symbolem K - 6, należy uwzględnić:
  - 1/ zakaz wznoszenia nowych obiektów kubaturowych w odległości mniejszej aniżeli 10 m od korony chronionego drzewa,
  - 2/ nakaz wykonania specjalnych zabezpieczeń przy realizacji sieci podziemnych w celu wyeliminowania możliwości uszkodzenia systemu korzeniowego,
  - 3/ ograniczenie powierzchni utwardzonych.

### **Rozdział 3**

#### **Przeznaczenie terenów i zasady zagospodarowania**

#### § 26.

1. Ustala się jako funkcję podstawową wody otwarte, dla terenów oznaczonych na rysunku symbolem T - 1.
2. Wodę należy doprowadzić minimum do II klasy czystości, poprzez całkowitą eliminację dopływu wszelkich zanieczyszczeń oraz oczyszczanie dna i brzegów.

§ 27.

1. Ustala się jako funkcję podstawową zieleń przybrzeżną, dla terenów oznaczonych na rysunku symbolem T - 2.
2. IJa terenie jak w ust.1 obowiązuje zakaz wprowadzenia zieleni zwartej, dla zapewnienia swobodnego spływu wód powodziowych.

§ 28.

1. Ustala się jako funkcję podstawową tereny rolne z ograniczoną produkcją, dla obszarów oznaczonych na rysunku symbolem T - 3
2. W obrębie terenów jak w ust.1 ustala się zakaz produkcji rolnej do konsumpcji, zakaz wypasu bydła oraz budowy zagród.
3. Granica terenów jak w ust.1 może być zmieniona w oparciu o badania stopnia skażenia gleb oraz stosowne decyzje służb sanitarnych.

§ 29.

1. Ustala się jako funkcję podstawową tereny rolne wyłączone z zabudowy, dla obszarów oznaczonych na rysunku symbolem T - 4
2. Tereny jak w ust.1 przeznaczone są do nieograniczonej produkcji roślinnej i wypasu zwierząt.
3. W obrębie terenów jak w ust. 1 obowiązuje zakaz realizacji nowych zagród oraz innych form zabudowy.
4. Ustalenia ust.3 nie dotyczą istniejących zagród, które mogą być modernizowane.

§ 30.

1. Ustala się jako funkcję podstawową tereny rolne z możliwością budowy zagród, dla obszarów oznaczonych na rysunku symbolem T - 5.
2. Na terenach jak w ust.1 dopuszcza się realizację zabudowy jednorodzinnej, parterowej z dachami wysokimi, dla członków rodziny właściciela gruntu oraz prowadzenie nieuciążliwej działalności gospodarczej.

§ 31.

1. Ustala się jako funkcję podstawową ogrodnictwa, dla terenów oznaczonych na rysunku symbolem T -6.
2. W uzasadnionych potrzebach miasta przypadkach, tereny jak w ust.1 mogą być przeznaczone na ogrody działkowe.

3. Na terenach jak w ust.1 dopuszcza się zabudowę i działalność gospodarczą jak w § 30 ust.2.

§ 32.

1. Ustala się jako funkcję podstawową ogrody działkowe, dla terenów oznaczonych na rysunku symbolem T - 7.
2. W obrębie terenów jak w ust.1 dopuszcza się zabudowę wyłącznie parterową, z rzędną parteru maksymalnie wyniesioną 0,5 m nad poziom terenu, z dachami wysokimi o nachyleniu połąci 25° do 45°.
3. Istniejące ogrody działkowe, położone po południowej stronie drogi nr 7, przeznaczają się do likwidacji.
4. Wzdłuż drogi nr 7, po stronie północnej, ustala się obowiązek ograniczenia istniejących ogrodów działkowych na rzecz realizacji zieleni izolacyjnej.

§ 33.

1. Ustala się jako funkcję podstawową zieleni parkową i leśną, dla terenów oznaczonych na rysunku symbolem T - 8.
2. W obrębie terenów jak w ust.1 wszystkie funkcje kolizyjne przeznaczają się do likwidacji.
3. W kompozycji zieleni należy eksponować gatunki związane z tradycyjnym krajobrazem żuławskim.

§ 34.

1. Ustala się jako funkcję podstawową zieleni izolacyjną, dla terenów oznaczonych na rysunku symbolem T - 9.
2. Do tworzenia zieleni izolacyjnej należy użyć odmiany przystosowane do warunków żuławskich, wprowadzając kompozycje wielopiętrowe, z wykluczeniem odmian topoli, z udziałem gatunków zimozielonych.
3. Ustala się obowiązek zaprojektowania i realizacji zieleni izolacyjnej stosownie do jej funkcji, wynikającej z charakteru ochrony terenów izolowanych.

§ 35.

1. Ustala się jako funkcję podstawową realizację publiczną, dla terenów oznaczonych na rysunku symbolem T - 10.
2. Przy zagospodarowywaniu terenów jak w ust.1, należy zapewnić duży udział zieleni.

3. Zabudowa na terenach jak w ust.1 wysokości do dwóch kondygnacji.

§ 36.

1. Ustala się jako funkcję podstawową zabudowę jednorodzinną dla terenów oznaczonych na <sup>2</sup> na działkach 1000 - 3000 m , rysunku symbolem T - 11.
2. Dla terenów jak w ust.1 ustala się następujące zasady zagospodarowania:
  - 1/ zabudowa parterowa z dachami wysokimi, krytymi dachówką lub materiałami dachówkopodobnymi,
  - 2/ od strony ulicy Warszawskiej dopuszcza się budynki wysokości dwóch kondygnacji,
  - 3/ minimalne odległości nowej zabudowy od drogi nr 7 - 100m, od drogi nr 502 -40m, od ulic głównych i zbiorczych - 20m od ulic lokalnych - 10m,
  - 4/ maksymalna powierzchnia zabudowy działek, łącznie z placami i dojazdami, nie może przekroczyć 30%,
  - 5/ obowiązuje otoczenie zabudowy zielenią,
  - 6/ obowiązuje zakaz wykonywania dojazdów z drogi nr 7 i drogi nr 502,
  - 7/ istniejące zagrody gospodarstw rolnych przewiduje się do sukcesywnej zamiany na zabudowę jednorodzinną.

§ 37.

1. Ustala się jako funkcję podstawową zabudowę jednorodzinną dla terenów oznaczonych na <sup>na</sup> działkach 400 - 1000 m , rysunku symbolem T - 12,
2. Dla terenów jak w ust.1 ustala się maksymalną intensywność zabudowy terenu, łącznie z placami i dojazdami na 25%.

§ 38.

1. Ustala się jako funkcję podstawową zabudowę mieszaną, dla terenów oznaczonych na rysunku symbolem T - 13.
2. Dla terenów jak w ust.1 ustala się następujące zasady zabudowy:
  - 1/ lokalizacja małych domów wielorodzinnych o wysokości do trzech kondygnacji z poddaszem użytkowym,
  - 2/ lokalizacje zabudowy jednorodzinnej typu szeregowego o gabarytach jak zabudowa w/g pkt.1.



3. Wielkość działek dla zabudowy jak w ust.2 pkt. 2 należy określić w koncepcji urbanistycznej, z zachowaniem zasady, że nie mogą one być większe jak 400 m .

§ 39.

1. Ustala się jako funkcję podstawową zabudowę mieszkaniową wielorodzinną, dla terenów oznaczonych na rysunku symbolem T - 14.
2. Dla terenów jak w ust.1 ustala się następujące zasady:
  - 1/ uzupełnienie zabudowy ma służyć zmianom jakościowym,
  - 2/ nieprzekraczalna wysokość dla nowej zabudowy cztery kondygnacje,
  - 3/ w ramach poprawy jakości architektury istniejącej zabudowy, należy sukcesywnie wprowadzać elementy dachów podniesionych oraz oszklone werandy.

§ 40.

1. Ustala się jako funkcję podstawową zabudowę mieszkaniową z usługową lub zabudowę usługową, dla terenów oznaczonych na rysunku symbolem T - 15.
2. Dla terenów jak w ust.1 ustala się co następuje:
  - 1/ dla obszaru objętego procesem przekształceń, podstawą działań realizacyjnych będzie miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w skali minimum 1:1000,
  - 2/ do czasu opracowania planu jak w pkt.1 decyzje ustalenia warunków zabudowy i zagospodarowania terenu, należy podejmować w oparciu o zasady określone w rozdziale 1 i 2 niniejszej uchwały.

§ 41.

1. Ustala się jako funkcję podstawową usługi obsługi węzła drogowego, dla terenu oznaczonego na rysunku symbolem T - 16.
2. Ustala się dla terenu jak w ust.1,co następuje:
  - 1/ do usług obsługi węzła drogowego zalicza się usługi dla podróżnych oraz obsługę samochodów,
  - 2/ wysokość zabudowy do dwóch kondygnacji,
  - 3/ adaptuje się istniejącą zabudowę mieszkaniową z prawem do modernizacji w granicach wynikających z ustaleń niniejszego planu,
  - 4/ ustalenia pkt.3 nie ograniczają możliwości przeznaczenia terenu zabudowy mieszkaniowej na funkcje podstawowe.

§ 42.

Ustala się jako funkcję podstawową usługi produkcyjne i drobne składy, dla terenów oznaczonych na rysunku symbolem T - 17.

Ustala się dla terenów jak w ust.1, co następuje: 1/ tereny położone w sąsiedztwie terenów zabudowy jednorodzinnej, oddzielonej zielenią izolacyjną, należy zagospodarować kompleksowo, zabezpieczając warunki budowy mieszkań dla właścicieli obiektów produkcyjnych i składowych, 2/ obowiązuje zasada, że uciążliwości obiektów produkcyjnych i składowych nie mogą przekraczać granic własności lub użytkowania, 3/ istniejąca w obrębie terenów zabudowa mieszkaniowa może być adaptowana, jeżeli będzie spełniona zasada określona w pkt.2.

Na terenach jak w ust.1 dopuszcza się realizację zabudowy jednorodzinnej dla właścicieli usług produkcyjnych, jeżeli nie będzie ona w kolizji z podstawowym przeznaczeniem terenu.

§ 43.

Ustala się jako funkcję podstawową przemysł, składy oraz bazy transportowe, dla terenów oznaczonych na rysunku symbolem T - 18.

Obowiązują dla terenów jak w ust.1, następujące zasady: 1/ zakaz lokalizacji obiektów szkodliwych dla środowiska i dla zdrowia ludzi, 2/ zakaz przekraczania wszelkimi uciążliwościami granic własności lub użytkowania.

§ 44.

Ustala się jako funkcję podstawową tereny kolejowe, dla obszarów oznaczonych na rysunku symbolem T - 19. Ustala się, dla terenów jak w ust.1, co następuje:

- 1/ na przedłużeniu ul. Dworcowej w kierunku wschodnim, należy wykonać przejazd przez tereny kolejowe w celu połączenia obszaru rozwojowego miasta z centrum,
- 2/ w przypadku częściowej likwidacji funkcji kolejowej należy:
  - a/ zbędne tereny stacji uznać za tereny oznaczone symbolem T - 17,

- b/ teren bocznicy włączyć do pasa drogowego ulicy zbiorczej,
  - c/ tereny torów pomiędzy ul. Warszawską a drogą nr 7, przeznaczyć na ulicę lokalną główną,
  - d/ tereny torów równoległe do ul. Cmentarnej włączyć do pasa drogowego ulicy.
- 3/ zakłada się trwałe utrzymanie kolei wąskotorowej, łączącej miasto z Mierzeją Wiślaną.

§ 45.

1. Ustala się jako funkcję podstawową tereny drogowe, dla ciągów oznaczonych na rysunku planu symbolem T - 20.
2. Ustala się następującą klasyfikację ulic:
  - 1/ droga ekspresowa oznaczona symbolem E,
  - 2/ ulica główna ruchu ograniczonego oznaczona symbolem Go,
  - 3/ ulica główna oznaczona symbolem G,
  - 4/ ulica zbiorcza oznaczona symbolem Z,
  - 5/ ulica lokalna główna oznaczona symbolem L.
3. Szerokość pasów drogowych określa rysunek.
4. Podane na rysunku szerokości pasów drogowych uznaje się za minimalne, zalecając ich poszerzenie w postępowaniu realizacyjnym lub przy opracowywaniu koncepcji urbanistycznych, względnie planów miejscowych.
5. Dla ulicy podanej w ust.2 pkt.2 ograniczenia ruchu dotyczą eliminowania pojazdów towarowych z wyjątkiem zaopatrzenia oraz autobusów.
6. Ustala się obowiązek dostosowania rzędnych ulic na wałach ochronnych rzeki Tugi do aktualnych wymagań ochrony przeciwpowodziowej.

§ 46.

1. W obrębie określonych funkcji podstawowych ustala się lokalizacje wyróżnione dla celów publicznych, oznaczone na rysunku symbolami od L- 1 do L- 20.
2. Dla lokalizacji wyróżnionych, określonych w ust.1 ustala się następujące zasady:
  - 1/ granice obiektów istniejących mogą ulegać korektom w/g zasad ogólnych, wynikających z niniejszej uchwały,
  - 2/ ustalenia granic dla obiektów nowych następuje w oparciu o koncepcje urbanistyczne lub plany miejscowe,
  - 3/ zmiana przeznaczenia terenu pod lokalizację wyróżnioną, może nastąpić jedynie w wyniku zaniku funkcji dla której została określona,

- 4/ ustalenie lokalizacji innych obiektów dla celów publicznych, nie wyróżnionych w planie, może nastąpić w oparciu o zasady ogólne, wynikające z niniejszej uchwały,
- 5/ dla ciągów pieszych i pieszo-rowerowych uszczegółowienie przebiegu następuje w postępowaniu realizacyjnym, w oparciu o następujące minimalne parametry:
  - a/ ciągi piesze - 3,0 m,
  - b/ ciągi pieszo-rowerowe - 4, 9 m z czego na ciąg pieszy 1,5 m, na ścieżkę rowerową 2,4 m,
- 6/ oznaczonych na rysunku symbolem L - 19 zasada organizacji dojazdów, jest obowiązującym kierunkiem dojazdu, nie jest faktyczną lokalizacją drogi,
- T/ na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolem L - 20, obowiązuje zakaz realizacji zabudowy,
- 8/ na terenach oznaczonych symbolem L - 15 , adaptuje się lub tworzy zespoły garażowe w wielkościach, które zostaną określone w koncepcjach urbanistycznych,
- 9/ oprócz terenów jak w ust.8 garaże mogą być adaptowane lub projektowane na innych terenach przeznaczonych do zabudowy w/g zasad określonych w § 10 z uwzględnieniem przepisów szczegółowych.

§ 47.

Ustala się lokalizacje szczegółowe obiektów systemu obsługi, oznaczone na rysunku symbolami 0 - 1 do 0-13.

Lokalizacje określone w ust.1 podlegają szczególnej ochronie w postępowaniu realizacyjnym dotyczącym ich bezpośrednio sąsiedztwa.

Zmiana lokalizacji określonych w ust.1 oraz zmiana ich linii regulacyjnych, może być dokonana w wyjątkowych przypadkach w oparciu o ustalenia § 8 ust.7, 8 i 9.

Istniejącą linię elektroenergetyczną 110 kV od GPZ w kierunku zachodnim przeznacza się do likwidacji po zużyciu technicznym bez prawa wykonania kapitalnego remontu.

Ustala się przebieg, przez obszar objęty planem gazociągu wysokiego ciśnienia, oznaczonego symbolem O - 14.

#### **Rozdział 4**

#### **Przepisy końcowe**

§ 48.

Traci moc Uchwała Rady Narodowej Miasta i Gminy Nowy Dwór Gdański Nr VI I 1/49/89 z dnia 29 grudnia 1988 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Nowy Dwór Gdański

§ 49.

Traci moc Uchwała Rady Narodowej Miasta i Gminy Nowy Dwór Gdański Nr IX/54/90 z dnia 2T lutego 1990 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu szczegółowego Centrum Nowego Dworu Gdańskiego.

§ 50.

Traci moc Uchwała Nr 213/XXXI11/97 Rady Miejskiej w Nowym Dworze Gdańskim z dnia 5 września 1997 r. w sprawie zmian do miejscowego planu ogólnego zagospodarowania Gminy Nowy Dwór Gdański przebiegu gazociągu wysokiego ciśnienia średnicy 200 mm.

§ 51.

Zgodnie z art.10 ust.3 art.36 ust.3 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym ustala się następujące jednorazowe opłaty od wzrostu wartości nieruchomości:

- tereny do zadań publicznych - 0 %
- pozostałe tereny - 20 %

§ 52.

Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Zarządowi Miasta i Gminy Nowy Dwór Gdański.

§ 53.

Niniejsza uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Elbląskiego.

PRZEWODNICZĄCY  
RADY MIEJSKIEJ  
*Zbigniew Strzałkowski*