

**UCHWAŁA NR 437/LVI/2018**  
**RADY MIEJSKIEJ W NOWYM DWORZE GDAŃSKIM**

z dnia 18 października 2018 r.

**w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Nowy Dwór Gdański dla terenu położonego w części północno-wschodniej ulicy Okopowej i ulicy Zagonowej**

Na podstawie art. 18 ust.2, pkt. 5 oraz art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2018 r., poz. 994 z późn. zm.), oraz art. 20 ust. 1 i art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r. poz. 1945) w związku z uchwałą Nr 267/XXXI/2017 Rady Miejskiej w Nowym Dworze Gdańskim z dnia 30 marca 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Nowy Dwór Gdański dla terenu położonego w części północno – wschodniej ulicy Okopowej i ulicy Zagonowej, po stwierdzeniu, że przedmiotowa zmiana planu nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Nowy Dwór Gdański, przyjętego uchwałą Rady Miejskiej w Nowym Dworze Gdańskim Nr 343/XLIV/2014 z dnia 23 października 2014 r., Rada Miejska w Nowym Dworze Gdańskim uchwala, co następuje:

**Rozdział 1.**  
**Ustalenia ogólne**

**§ 1. 1.** Uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Nowy Dwór Gdański dla terenu położonego w części północno – wschodniej ulicy Okopowej i ulicy Zagonowej, którego granice określa rysunek planu, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

2. Plan obejmuje obszar o powierzchni ok. 3,92 ha.

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

4. Załącznikami do niniejszej uchwały są ponadto:

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

**§ 2. 1.** Obowiązującymi ustaleniami rysunku planu są:

- 1) granica opracowania planu miejscowego;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) obowiązujące linie zabudowy;
- 5) wymiary w metrach;
- 6) przeznaczenia terenów oznaczone symbolami terenów złożonymi z oznaczenia literowo-cyfrowego;
- 7) strefa zieleni izolacyjnej;
- 8) istniejące urządzenia wodne melioracji szczegółowych (rowy melioracyjne) – do zachowania.

2. Pozostałe ustalenia graficzne na rysunku planu mają charakter informacyjny.

**§ 3.** Wyjaśnienie pojęć użytych w planie:

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

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

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

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

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

6. **Obowiązująca linia zabudowy**- linia oznaczona na rysunku planu, ograniczająca obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków, na której to linii ustala się obowiązek sytuowania minimum 60% szerokości frontowej ściany budynku o funkcji z zakresu podstawowego przeznaczenia terenu; dla budynków gospodarczych i garaży obowiązującą linię zabudowy należy traktować jako nieprzekraczalną linię zabudowy.

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

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

9. **Podstawowe przeznaczenie terenu**- należy przez to rozumieć główny planowany rodzaj przeznaczenia terenu określony symbolem terenu.

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

## **Rozdział 2.**

### **Przeznaczenia terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania**

§ 4. Ustala się podział obszaru objętego planem na tereny wydzielone liniami rozgraniczającymi i oznaczone symbolami cyfrowymi oraz ich przeznaczenie oznaczone symbolami literowymi zgodnie z poniższą klasyfikacją:

1. MN - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.
2. WS – tereny śródlądowych wód powierzchniowych.
3. KDL- tereny dróg publicznych klasy drogi lokalnej.
4. KDD - tereny dróg publicznych klasy drogi dojazdowej.

## **Rozdział 3.**

### **Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego**

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

2. Dla zabudowy dopuszczonej w planie ustala się, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej, kolorystykę i formę elewacji:

- 1) ściany tynkowane w kolorach: biały, żółty, kremowy, beżowy o niskim nasyceniu barw odpowiadającej systemowi barw NCS w przedziale od 0000 do 1020, czyli nie więcej niż 10% czerni w barwie oraz nie więcej niż 20% chromatyczności barwy przy czym dopuszcza się stosowanie odcieni z przedziału powyżej 1020, lecz wyłącznie na niewielkich fragmentach ścian tj. nie przekraczających 15 % ich powierzchni;
- 2) dopuszcza się ściany z cegły ceramicznej, klinkierowej, licowej, w kolorze czerwonym, w tym mur pruski;
- 3) dopuszcza się ściany drewniane;

4) nie dopuszcza się wykończenia elewacji tworzywem sztucznym typu siding.

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

#### **Rozdział 4.**

#### **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz kształtowania krajobrazu**

§ 6. 1. Teren objęty planem zlokalizowany jest poza prawnymi formami ochrony przyrody.

2. W zakresie ochrony środowiska ustala się:

- 1) zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko;
- 2) zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, zgodnie z przepisami odrębnymi, za wyjątkiem:
  - a) dróg publicznych i związanych z nimi urządzeń,
  - b) obiektów infrastruktury technicznej dopuszczonych niniejszym planem;
- 3) ochronę wód powierzchniowych i podziemnych poprzez:
  - a) zagospodarowanie ścieków na zasadach określonych w § 12 ust. 2 pkt 1 niniejszej uchwały,
  - b) zakaz wprowadzania ścieków bytowych i gospodarczych do ziemi,
  - c) zakaz urządzania grzebowisk zwierząt,
  - d) zakaz składowania wszelkich odpadów w tym odpadów niebezpiecznych;
- 4) projektowane użytkowanie i zagospodarowanie terenu nie może stanowić źródła zanieczyszczenia dla środowiska gruntowo-wodnego;
- 5) na terenach zabudowy mieszkaniowej maksymalne ograniczenie stosowania szczelnych, nieprzepuszczalnych nawierzchni dla utwardzenia dojazdów do poszczególnych budynków i wydzielonych działek oraz miejsc postojowych dla samochodów;
- 6) dla poszczególnych terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi i oznaczonych symbolami terenu MN dopuszczalne poziomy hałasu muszą być zgodne z poziomem hałasu dopuszczalnym dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 7) w celu izolacji terenów produkcyjnych znajdujących się poza granicą opracowania planu, mogących oddziaływać niekorzystnie na tereny mieszkaniowe, zieleń izolacyjną należy projektować stosownie do jej funkcji, zabezpieczając skuteczność jej izolacyjnego działania w ciągu całego roku, ustala się stosowanie gatunków drzew i krzewów zgodne z miejscowymi warunkami siedliskowymi.

3. W zakresie ochrony przyrody:

- 1) przy realizacji ustaleń planu należy uwzględnić wymogi dotyczące ochrony gatunkowej roślin, zwierząt i grzybów, w tym uzyskanie zezwoleń odpowiednich organów na odstępstwa od zakazów w stosunku do chronionych gatunków roślin, zwierząt i grzybów, zgodnie z przepisami odrębnymi;

4. W zakresie ochrony krajobrazu oraz kształtowania krajobrazu ustala się:

- 1) wprowadzenie nowych zadrzewień i zakrzewień zgodnych z miejscowymi warunkami siedliskowymi w formie grup drzew i krzewów;
- 2) uzupełnienie w miarę możliwości szpalerów drzew wzdłuż ciągów komunikacyjnych, w szczególności wzdłuż dróg publicznych z zastosowaniem gatunków rodzimych charakterystycznych dla Żuław Wiślanych;
- 3) zachowanie rowów melioracyjnych (wskazanych na rysunku planu), w przypadku kolizji z nowym zagospodarowaniem dopuszcza się przebudowę układu rowów melioracyjnych pod warunkiem:
  - a) przebudowa układu rowów melioracyjnych nie może doprowadzić do negatywnych zmian stosunków wodnych na terenie planu jak i w jego sąsiedztwie;
  - b) przebudowa rowów melioracyjnych jak i nowe zagospodarowanie i użytkowanie terenów nie może zakłócać prawidłowego funkcjonowania systemu melioracyjnego.

## **Rozdział 5.**

### **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej na obszarze opracowania**

§ 7. Nie dotyczy.

## **Rozdział 6.**

### **Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych**

§ 8. W granicach planu nie wyznacza się obszarów przestrzeni publicznej.

## **Rozdział 7.**

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

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

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

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

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

## **Rozdział 8.**

### **Szczegółowe warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczeń w ich użytkowaniu w tym zakaz zabudowy**

§ 10. 1. W obszarze planu znajduje się kanał melioracji podstawowy „11 Piotrowo”:

- 1) zakazuje się grodzenia nieruchomości przyległych do powierzchniowych wód publicznych –kanałów w odległości mniejszej niż 3 m od linii brzegu, a także zakazywania lub uniemożliwiania przechodzenia przez ten obszar.

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

## **Rozdział 9.**

### **Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji**

§ 11. 1. Na obszarze planu ustala się układ komunikacyjny wraz z jego klasyfikacją:

- 1) poszerzenie istniejącej drogi publicznej klasy lokalnej (poza granicami planu) oznaczonej symbolem 1.KDL (ul. Okopowa);
- 2) projektowana droga publiczna planowanej klasy lokalnej oznaczona symbolem 2.KDL;
- 3) poszerzenie projektowanej drogi publicznej planowanej klasy dojazdowej (poza granicami planu) oznaczonej symbolem 1.KDD;
- 4) poszerzenie istniejącej drogi publicznej planowanej klasy dojazdowej oznaczonej symbolem 2.KDD (ul. Zagonowa).

2. Nadrzędny układ komunikacyjny stanowi ul. Warszawska oraz ul. Polna poza granicami planu, do której włączony jest przez ul. Przemysłową, ul. Okopowa i ul. Zagonową układ komunikacyjny obsługujący obszar planu.

3. Obsługa komunikacyjna terenów przeznaczonych pod zabudowę:

- 1) w oparciu o istniejące oraz projektowane drogi publiczne klasy lokalnej i dojazdowej;

2) dopuszcza się dostęp działek budowlanych do dróg publicznych poprzez nowo wydzielane drogi wewnętrzne o minimalnej szerokości 5 m, w przypadku zastosowania tzw. „drogi ślepej” należy ją zakończyć placem do zawracania o minimalnych wymiarach 12,5 m x 12,5 m.

4. Ustala się warunki zaspokojenia potrzeb na miejsca postojowe:

- 1) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej minimum 1 miejsce postojowe na budynek mieszkalny/mieszkanie, jako miejsce postojowe można zaliczyć miejsca w garażu;
- 2) miejsca postojowe należy realizować w granicach własnej nieruchomości.

## **Rozdział 10.**

### **Ustalenia dotyczące infrastruktury technicznej**

**§ 12.** 1. Lokalizacja infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi.

#### **2. Ogólne zasady dotyczące gospodarki ściekowej:**

- 1) obszar objęty planem znajduje się w zasięgu aglomeracji ściekowej Nowy Dwór Gdański (PLPM028) - dla całego obszaru planu ustala się odprowadzenie ścieków komunalnych siecią kanalizacji sanitarnej do oczyszczalni ścieków, w ramach realizacji Krajowego Programu Oczyszczania Ścieków Komunalnych, na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
- 2) realizacja sieci kanalizacji sanitarnej zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) na terenach nie objętych siecią kanalizacją sanitarną dopuszcza się do czasu realizacji Krajowego Programu Oczyszczania Ścieków Komunalnych zastosowanie bezodpływowych zbiorników na ścieki bytowe.

#### **3. Ogólne zasady dotyczące odprowadzania wód deszczowych;**

- 1) odprowadzanie wód deszczowych następuje w oparciu o sieć kanalizacji deszczowej;
- 2) realizacja sieci kanalizacji deszczowej zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) do czasu zrealizowania sieci kanalizacji deszczowej dopuszcza się odprowadzenie wód deszczowych do gruntu w granicach działki, wykorzystanie jej na własne potrzeby do celów gospodarczych (np. nawodnienia trawników czy zieleńców) lub odprowadzenie poprzez kolektory deszczowe do rowów melioracyjnych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) sposób odprowadzenia wód deszczowych w granicach działki powinien uwzględniać uwarunkowania terenów sąsiednich (nie może powodować na nich szkód) oraz nie może być przyczyną erozji wodnej;
- 5) wody deszczowe i roztopowe, pochodzące z powierzchni zanieczyszczonych, szczelnych nawierzchni drogi, parkingów i dojść pieszych o nawierzchni utwardzonej przed odprowadzeniem do rowów melioracyjnych oraz gruntu wymagają wcześniejszego podczyszczenia, o ile wymagają tego przepisy odrębne.

#### **4. Ogólne zasady dotyczące zaopatrzenia w wodę:**

- 1) zaopatrzenie w wodę z istniejącej oraz projektowanej sieci wodociągowej zasilanej docelowo z Centralnego Wodociągu Żuławskiego;
- 2) realizacja sieci wodociągowej zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) w ramach projektowanej sieci należy uwzględnić rozmieszczenie hydrantów zapewniających możliwość intensywnego czerpania wody do celów przeciwpożarowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) zabrania się wykonywania wszelkich nowych ujęć wód podziemnych za wyjątkiem studni służących do ujmowania wód do celów gospodarczych na warunkach regulowanych przepisami odrębnymi.

#### **5. Ogólne zasady dotyczące zaopatrzenia w energię elektryczną:**

- 1) z sieci elektroenergetycznej;
- 2) dla całego obszaru planu ustala się realizację nowych sieci elektroenergetycznych jako podziemne;
- 3) dopuszcza się wykorzystanie odnawialnych źródeł energii z wyłączeniem źródeł wykorzystujących energię wiatru.

#### **6. Ogólne zasady dotyczące sieci telekomunikacyjnych:**

- 1) dla całego obszaru planu ustala się realizację nowych przewodowych sieci telekomunikacyjnych i teletechnicznych jako sieci podziemne;
- 2) realizacja kablowych sieci telekomunikacyjnych i teletechnicznych na zasadach określonych przepisami odrębnymi.

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

8. Nie dopuszcza się stosowania do celów grzewczych miału, koksu oraz olei ciężkich i przepracowanych.

9. Dopuszcza się budowę sieci ciepłowniczej.

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

11. Gromadzenie odpadów stałych zgodnie z przepisami odrębnymi.

## **Rozdział 11.**

### **Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości**

**§ 13. 1** W granicach obszaru objętego niniejszym planem miejscowym nie wyznacza się obszarów do scalania i podziałów nieruchomości, zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

- 1) minimalna powierzchnia działki:
  - a) na terenie MN – 1000 m<sup>2</sup>,
- 2) minimalna szerokość frontu działki:
  - a) na terenie oznaczonym 1.MN– dowolna,
  - b) na terenie oznaczonym 2.MN– 21 m,
- 3) kąt położenia bocznych granic działek w stosunku do linii rozgraniczającej drogi z której następuje główny wjazd na działkę budowlaną – dowolny;
- 4) ustalenia pkt 1 i 2 nie dotyczą podziałów na cele powiększenia sąsiedniej działki budowlanej lub regulacji granic;
- 5) ograniczenia wielkości wydzielanych działek nie dotyczą wydzielenia nieruchomości na cele obiektów infrastruktury technicznej i dróg wewnętrznych, dla których ustala się minimalną szerokość 5,0 m.

## **Rozdział 12.**

### **Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym**

**§ 14. 1** Ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 30 % dla całego obszaru planu.

## **Rozdział 13.**

### **Ustalenia szczegółowe**

**§ 15. 1 Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: 1.MN, 2.MN.**

**2. Powierzchnia:** 3,30 ha.

**3. Przeznaczenie i funkcje terenu:**

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wraz z infrastrukturą towarzyszącą.

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

- 1) na terenie jednej działki budowlanej dopuszcza się realizację budynku mieszkalnego jednorodzinnego w formie wolno stojącej, garaży i budynków gospodarczych jako wbudowanych w bryłę budynku mieszkalnego lub w formie budynków wolno stojących;
- 2) linie zabudowy: nieprzekraczalne oraz obowiązujące zgodnie z rysunkiem planu, pozostałe linie zabudowy zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;

- 3) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki: maksymalnie 30%;
- 4) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej: 40% powierzchni działki;
- 5) intensywność zabudowy: minimalna: 0,1 maksymalna: 0,6;
- 6) wysokość zabudowy:
  - a) budynku mieszkalnego: maksymalnie dwukondygnacyjna w tym poddasze użytkowe, maksymalnie 9,5 m do kalenicy,
  - b) budynki garaży i budynki gospodarcze: jednokondygnacyjne, maksymalnie 6,0 m do kalenicy.
- 7) kształt dachu:
  - a) budynku mieszkalnego: dachy wysokie lub dachy wysokie przecinające się prostopadle w stosunku do siebie, ze szczytami, o nachyleniu połaci głównej budynku 35° - 45°, dopuszcza się m.in. naczółki, facjaty, lukarny oraz zmniejszenie kąta nachylenia dachu do 15° dla pozostałych fragmentów budynku,
  - b) budynki garaży i budynki gospodarcze: dachy wysokie o kącie nachylenia połaci 20° - 30°;
- 8) pokrycie dachów wysokich: dachówka lub blachodachówką w odcieniach czerwieni naturalnej, matowej lub brązach, szarościach;
- 9) rzędne posadzek parterów minimum: 1,0 m npm;
- 10) ustala się strefę zieleni izolacyjnej wzdłuż granicy terenów zgodnie z rysunkiem planu, zieleni włącza się w powierzchnie działek, stanowi ona izolację od terenów produkcyjnych znajdujących się poza granicą opracowania planu;
- 11) zieleni izolacyjną należy projektować stosownie do jej funkcji, zabezpieczając skuteczność jej izolacyjnego działania w ciągu całego roku, ustala się stosowanie gatunków drzew i krzewów zgodnie z miejscowymi warunkami siedliskowymi;
- 12) ustala się, że pas terenu wzdłuż granicy kanału melioracji podstawowej „11 Piotrowo”, o szerokości minimum 3 m należy zagospodarować wyłączenie zielenią trawiastą w celu umożliwienia dostępu do obsługi technicznej kanału i prac porządkowych, zakazuje się również w tym pasie grodzenia nieruchomości.

#### **5. Zasady i warunki podziału nieruchomości:**

- 1) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – 1000 m<sup>2</sup>;
- 2) maksymalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej: nie ustala się.

#### **6. Zasady dotyczące zaopatrzenia w infrastrukturę techniczną:** na zasadach określonych w § 12.

**7. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków, krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej:** nie dotyczy.

#### **8. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenu, użytkowania terenu:**

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

### **§ 16. 1 Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: 1.WS**

#### **2. Powierzchnia:** 0,09 ha.

#### **3. Przeznaczenie terenu:**

- 1) tereny śródlądowych wód powierzchniowych - kanał melioracji podstawowej „11 Piotrowo”;

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

- 1) ustala się zakaz lokalizacji zabudowy kubaturowej;
- 2) utrzymuje się istniejący przebieg kanału melioracji podstawowej;
- 3) dopuszcza się w przypadku kolizji z nowym zagospodarowaniem możliwość przebudowy kanału pod warunkiem zachowania jego ciągłości i drożności;

- 4) dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń hydrotechnicznych, związanych z gospodarką wodną;
- 5) dopuszcza się realizację kładek, przejść i przejazdów pod warunkiem zachowania ciągłości i drożności rowu;

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

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

**§ 17. Ustalenia szczegółowe w zakresie komunikacji:**

**1. Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: 1.KDL, 2.KDL.**

- 1) Powierzchnia: 0,43 ha.
- 2) Przeznaczenie terenu:
  - a) tereny dróg publicznych klasy drogi lokalnej;
    - 1.KDL - stanowi poszerzenie pasa drogowego (poza granicami planu) ul. Okopowej,
    - 2.KDL - projektowana droga publiczna planowanej klasy lokalnej.
- 3) Zasady zagospodarowania terenu:
  - a) szerokość w liniach rozgraniczających pasa drogowego: minimum 15,0 m, zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) szerokość jezdni minimum 6 m, dwa pasy ruchu,
  - c) dostępność do terenów przyległych: bez ograniczeń,
  - d) wyposażenie minimalne: chodniki, oświetlenie, ścieżki, trasy piesze i rowerowe;

**2. Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: 1.KDD, 2.KDD.**

- 1) Powierzchnia: 0,10 ha.
- 2) Przeznaczenie terenu:
  - a) tereny dróg publicznych klasy drogi dojazdowej:
    - 1.KDD - stanowi poszerzenie pasa drogowego projektowanej drogi (poza granicami planu),
    - 2.KDD - stanowi poszerzenie pasa drogowego ul. Zagonowej.
- 3) Zasady zagospodarowania terenu:
  - a) szerokość w liniach rozgraniczających pasa drogowego: minimum 10,0 m, zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) szerokość jezdni minimum 5 m,
  - c) dostępność do terenów przyległych: bez ograniczeń,
  - d) wyposażenie minimalne: chodniki, oświetlenie;
3. Ustala się zakaz realizacji w liniach rozgraniczających dróg jak w ust. 1 i 2 wszelkich obiektów budowlanych za wyjątkiem urządzeń i sieci infrastruktury technicznej.
4. Ustala się, że za zgodą zarządcy drogi w liniach rozgraniczających dróg jak w ust. 2, mogą być lokalizowane miejsca postojowe na rzecz przyległych terenów mieszkaniowych i usługowych.
5. Dopuszcza się w liniach rozgraniczających dróg publicznych wyznaczanie szlaków pieszych i rowerowych oraz tras turystyki pieszej i rowerowej.
6. Dopuszcza się realizację zieleni urządzonej w liniach rozgraniczających dróg.

**Rozdział 14.  
Przepisy Końcowe**

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

**§ 19. 1** Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Nowego Dworu Gdańskiego.

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

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

Przewodniczący Rady  
Miejskiej

**Wojciech Krawczyk**

ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA NOWY DWÓR GDAŃSKI DLA TERENU POŁOŻONEGO W CZĘŚCI PÓŁNOCNO-WSCHODNIEJ ULICY OKOPOWEJ I ULICY ZAGONOWEJ

ZAŁĄCZNIK NR 1 DO UCHWAŁY RADY MIEJSKIEJ W NOWYM DWORZE GDAŃSKIM NR 437/LVI/2018 Z DNIA 18 PAŹDZIERNIKA 2018 R.

SKALA: 1:1000



Mapa zasadnicza w skali 1:1000 wg stanu na dzień 18 października 2017 r., udostępniona z zasobów Powiatowego Ośrodka Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej w Nowym Dworze Gdańskim

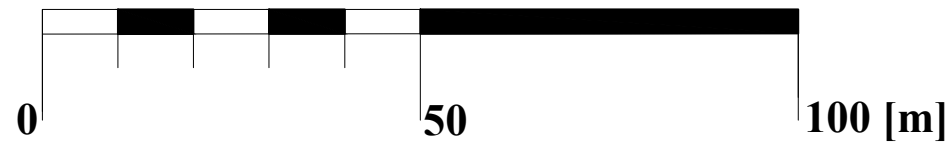
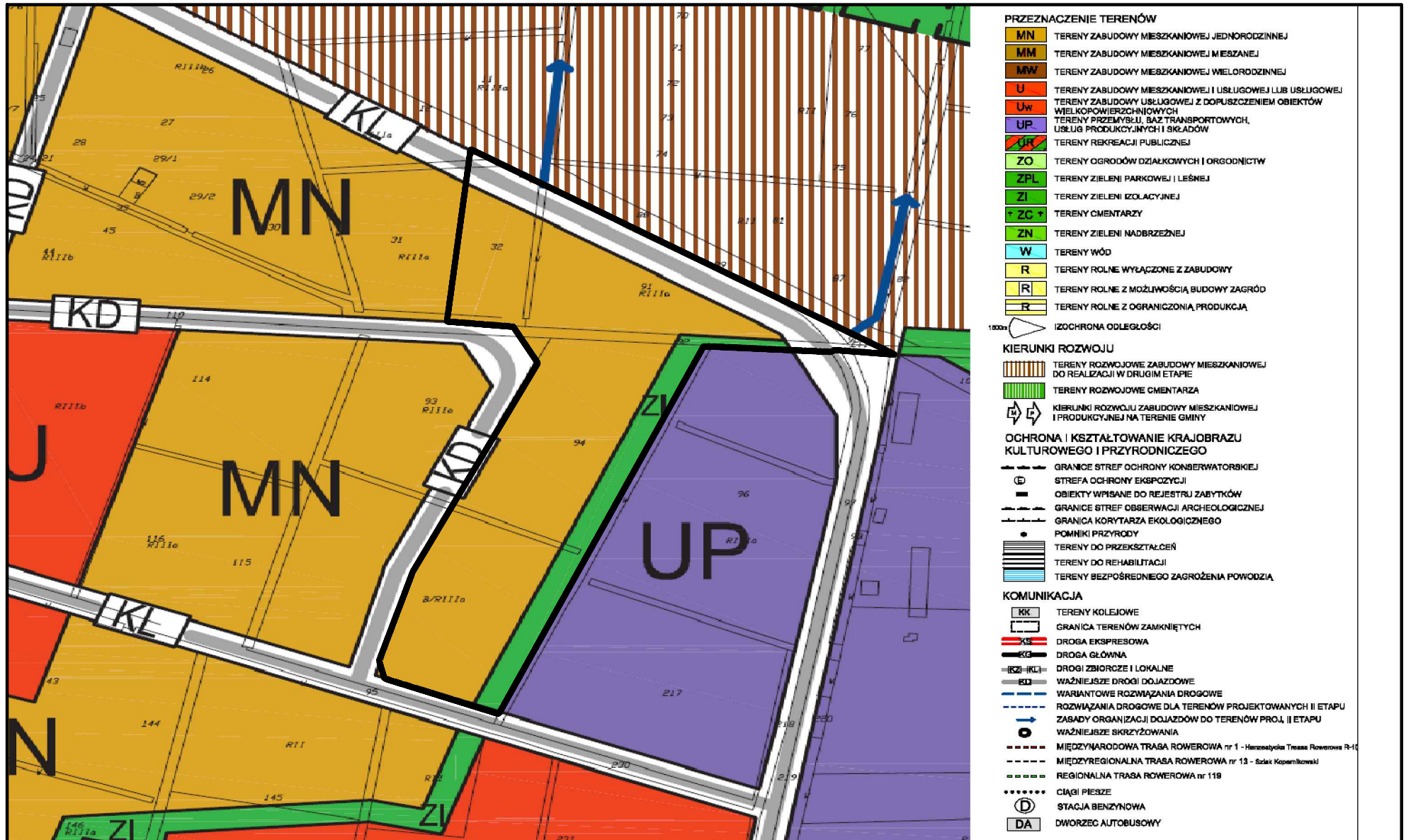
OZNACZENIA GRAFICZNE BĘDĄCE OBOWIĄZUJĄCYMI USTALENIAMI PLANU

- GRANICA OPRACOWANIA PLANU
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY
- OBOWIĄZUJĄCE LINIE ZABUDOWY
- WYMIARY W METRACH
- TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
- TERENY WÓD POWIERZCHNIOWYCH (KANAL 11 PIOTROWO)
- STREFA ZIELENI IZOLACYJNEJ
- TERENY DRÓG PUBLICZNYCH KLASY DROGI DOJAZDOWEJ
- TERENY DRÓG PUBLICZNYCH KLASY DROGI LOKALNEJ
- ISTNIEJĄCE URZĄDZENIA WODNE MELIORACJI SZCZEGÓŁOWYCH (ROWY MELIORACYJNE) - DO ZACHOWANIA

OZNACZENIA GRAFICZNE INFORMACYJNE

- GLÓWNE KIERUNKI UKŁADU KOMUNIKACYJNEGO POZA GRANICAMI PLANU
- POWIĄZANIE UKŁADU KOMUNIKACYJNEGO PO ZA GRANICAMI PLANU

WYRYS ZE STUDIUM WARUNKÓW I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA I GMINY NOWY DWÓR GDAŃSKI, UCHWAŁA RADY MIEJSKIEJ W NOWYM DWORZE GDAŃSKIM NR 343/XLIV/2014 Z DNIA 23 PAŹDZIERNIKA 2014 R.



TYTUŁ OPRACOWANIA:  
ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA NOWY DWÓR GDAŃSKI DLA TERENU POŁOŻONEGO W CZĘŚCI PÓŁNOCNO-WSCHODNIEJ ULICY OKOPOWEJ I ULICY ZAGONOWEJ

OPRACOWAŁ: BURMISTRZ NOWEGO DWORU GDAŃSKIEGO  
KIERUJĄCY PRACAMI ZESPOŁU: MGR ARTUR KOZŁOWSKI  
UPRAWNIONY PROJEKTANT W PLANOWANIU PRZESTRZENNYM ZGODNIE Z ART. 5 PKT 4 USTAWY Z DNIA 27 MARCA 2003 R., O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM (DZ.U. Z 2015, poz. 199).  
MGR ELŻBIETA SOKALSKA-KOZŁOWSKA

SKALA OPRACOWANIA 1:1000 DATA: Wrzesień 2018

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr 437/LVI/2018  
Rady Miejskiej w Nowym Dworze Gdańskim  
z dnia 18 października 2018 r.

**Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Nowy Dwór Gdański dla terenu położonego w części północno-wschodniej ulicy Okopowej i ulicy Zagonowej**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2017 r. poz. 1073, 1566, z 2018 r. poz. 1496 i 1544) Rada Miejska w Nowym Dworze Gdańskim rozstrzyga co następuje:

§ 1. 1. Zgodnie z art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2017 r. poz. 1073, 1566, z 2018 r. poz. 1496 i 1544 ) Burmistrz Nowego Dworu Gdańskiego ogłosił w prasie miejscowej oraz poprzez obwieszczenie na tablicy ogłoszeń, a także zgodnie z art. 3 ust. 1 pkt 11 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2017 r. poz. 1405, 1566, 1999, Dz.U. z 2018 r., poz. 810 i 1089) na stronie Biuletynu Informacji Publicznej Urzędu o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Nowy Dwór Gdański dla terenu położonego w części północno-wschodniej ulicy Okopowej i ulicy Zagonowej.

2. Termin wyłożenia projektu zmiany planu do publicznego wglądu został określony w dniach od 06.07.2018 r. do 26.07.2018 r., w dniu 13 lipca 2018 r. została zorganizowana dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami.

3. W ogłoszeniu wyznaczono nieprzekraczalny termin na dzień 10 sierpnia 2018 r., w którym osoby fizyczne i prawne oraz jednostki organizacyjne nie posiadające osobowości prawnej mogły wносить uwagi dotyczące projektu planu.

4. W dniu 16.07.2018 r., wpłynęła uwaga osoby fizycznej.

- o usunięcie projektowanego pasa drogi oznaczonego symbolem 2.KDD położonego od strony południowej działki.
- Uwaga nie została uwzględniona przez Burmistrza Nowego Dworu Gdańskiego.

5. Rozstrzygnięcie uwagi przez Radę Miejską: uwagi nie uwzględnia się,

Uzasadnienie: niezbędne jest poszerzenie pasa drogowego istniejącej drogi publicznej ul. Zagonowej (działki nr 33) do uzyskania parametrów drogi klasy dojazdowej, ponieważ droga ta będzie stanowiła podstawową sieć układu komunikacyjnego dla obsługi kilkunastu działek budowlanych w wyniku podziałów. Zakończenie drogi zawrotką wynika z faktu, że na tym odcinku będzie to droga ślepa.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr 437/LVI/2018  
Rady Miejskiej w Nowym Dworze Gdańskim  
z dnia 18 października 2018 r.

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

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2017 r. poz. 1073, 1566, z 2018 r. poz. 1496 i 1544), po zapoznaniu się z projektem zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Nowy Dwór Gdański dla terenu położonego w części północno-wschodniej ulicy Okopowej i ulicy Zagonowej, Rada Miejska w Nowym Dworze Gdańskim postanawia:

**§ 1. 1.** Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, służące zaspokojeniu zbiorowych potrzeb wspólnoty (mieszkańców) stanowiące – zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2018 r., poz. 994, 1000, 1349 i 1432) zadania własne gminy, zapisane w niniejszym planie obejmują:

- 1) ład przestrzenny, gospodarkę nieruchomościami, ochronę środowiska i przyrody oraz gospodarkę wodną;
- 2) publiczne drogi gminne, ulice, mosty, place oraz organizację ruchu drogowego;
- 3) wodociągi i zaopatrzenie w wodę, kanalizację, usuwanie i oczyszczanie ścieków komunalnych, utrzymanie czystości i porządku oraz urządzeń sanitarnych, zaopatrzenie w energię elektryczną i ciepłą oraz gaz.

2. Realizacja ww. inwestycji przebiegać będzie zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.

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

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

2. Finansowanie z budżetu gminy ww. inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, ujętych w niniejszym planie podlega przepisom ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (Dz. U. z 2017 r. poz. 2077 z 2018 r., poz. 62, 1000 i 1366).

## Uzasadnienie

**dotyczy rozwiązań przyjętych w zmianie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Nowy Dwór Gdański dla terenu położonego w części północno-wschodniej ulicy Okopowej i ulicy Zagonowej.**

Zgodnie z przepisami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2017 r., 1073 ze zm.) w celu ustalenia przeznaczenia terenów oraz określenia sposobów zagospodarowania i zabudowy Rada Miejska w Nowym Dworze Gdańskim podjęła Uchwałę Nr 267/XXXI/2017 Rady Miejskiej w Nowym Dworze Gdańskim z dnia 30 marca 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Nowy Dwór Gdański dla terenu położonego w części północno – wschodniej ulicy Okopowej i ulicy Zagonowej.

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

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

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

W projekcie zmiany planu wskazano głównie tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną. Przedmiotem ustaleń planu są następujące elementy:

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

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

W obszarze objętym planem nie występują obiekty zabytkowe, stanowiska archeologiczne ani dobra kultury współczesnej oraz obszar objęty planem nie zawiera się w krajobrazie kulturowym i ze względu na te uwarunkowania nie określono zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

W trakcie opracowania projektu zmiany planu przeprowadzono, określoną w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2017 r., poz. 1073 ze zm.) procedurę

formalno – prawną z uwzględnieniem ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (t.j. Dz. U. z 2017 r., poz. 1405 ze zm.).

Projekt zmiany planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko po uzyskaniu w dniu 26.04.2018 r. pozytywnej opinii Gminnej Komisji Urbanistyczno – Architektonicznej:

·od dnia 16.05.2018 r.,– udostępniony był do opiniowania i uzgodnień właściwym organom i instytucjom,

·w dniach od 06.07.2018 r. do 26.07.2018 r. – wyłożony był do publicznego wglądu.

W trakcie wyłożenia projektu zmiany planu, w dniu 13.07.2018 r. odbyła się publiczna dyskusja nad rozwiązaniami przyjętymi w planie.

W trakcie wyłożenia oraz w terminie określonym w ogłoszeniu złożono jedną uwagę. Uwaga nie została uwzględniona.

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

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

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

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