

**STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO MIASTA I GMINY NOWY STAW
POWIAT MALBORSKI * WOJ. POMORSKIE**

/TEKST JEDNOLITY/

**ZAŁĄCZNIK NR 3 DO UCHWAŁY NR RADY MIEJSKIEJ W NOWYM STAWIE
Z DNIAR. W SPRAWIE UCHWALENIA ZMIANY STUDIUM UWARUNKOWAŃ
I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA I GMINY NOWY STAW
W MIEJSCOWOŚCI DĘBINA**

Opracowanie zmiany studium przygotowane przez „STUDIO DZ DANIEL ZAŁUSKI”

główny projektant: dr hab. inż. arch. DANIEL ZAŁUSKI

– uprawnienia urbanistyczne nr 1504; członek POIU nr G-012/2002

współprojektant: mgr inż. arch. Agnieszka Durejko - członek POIU nr G-316/2014

współpraca: mgr inż. arch. Joanna Sówka - Sowińska - członek POIU nr G-315/2014

DOKUMENTY BAZOWE

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Nowy Staw (uchwała Nr 131/2000 Rady Miejskiej w Nowym Stawie z dnia 27 kwietnia 2000 r.)

Zmiana studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Nowy Staw na obszarze gminy (uchwała Nr 290/2006 Rady Miejskiej w Nowym Stawie z dnia 30 stycznia 2006 r.)

Zmiana studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Nowy Staw na obszarze gminy (uchwała Nr 334/2009 Rady Miejskiej w Nowym Stawie z dnia 31 sierpnia 2009 r.)

Zmiana studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Nowy Staw na obszarze miasta (uchwała Nr 83/2011 Rady Miejskiej w Nowym Stawie z dnia 22 czerwca 2011 r.)

Autorzy powyższych opracowań:

1. opracowanie studium z 2000 r. - Biuro Planowania Przestrzennego w Elblągu,
2. opracowanie zmian studium w 2006, 2009 i 2011 r. - Pracownia Studiów Architektonicznych i Planowania Przestrzennego w Elblągu, zespół w składzie:
 - inż. Anna Talaga – główny projektant upr. urb. nr 1412/93, członek POIU nr 93/2002,
 - mgr Dagmara Kownacka – projektant,
 - inż. urb. Dominik Mikiprowicz,
 - mgr Czesława Betlejewska – opracowanie kulturowe,
 - mgr Dariusz Barton, mgr Stanisław Olech - opracowanie przyrodnicze,
 - mgr Waldemar Gębka – prognoza oddziaływania na środowisko.

UWAGA!

Dokonane zmiany zostały wyróżnione czcionką w kolorze czerwonym. Zmiany polegające na poprawieniu oczywistych omyłek, ujednoczeniu numeracji w tekście oraz porządkowaniu numeracji stron i formatowania nie zostały wyróżnione.

Spis treści

| | |
|---|----|
| ROZDZIAŁ I | 4 |
| UWARUNKOWANIA STANOWIĄCE PODSTAWĘ ROZWOJU GMINY | 5 |
| I. Czynniki zewnętrzne | 5 |
| II. Czynniki wewnętrzne | 6 |
| UWARUNKOWANIA OGRANICZAJĄCE ROZWÓJ MIASTA I GMINY NOWY STAW | 10 |
| ROZDZIAŁ II | 14 |
| CELE ROZWOJU MIASTA I GMINY NOWY STAW | 14 |
| ROZDZIAŁ III | 18 |
| KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO | 18 |
| KIERUNKI ROZWOJU SYSTEMÓW TRANSPORTOWYCH | 25 |
| ROZDZIAŁ IV | 28 |
| KIERUNKI POLITYKI PRZESTRZENNEJ | 28 |
| ROZDZIAŁ V | 42 |
| UZASADNIENIE PRZYJĘTYCH ROZWIĄZAŃ ORAZ SYNTEZA USTALEŃ ZMIANY STUDIUM | 42 |

ROZDZIAŁ I

SYNTEZA UWARUNKOWAŃ ROZWOJU ZE SZCZEGÓLNYM UWZGLĘDNIENIEM PROBLEMÓW ZWIĄZANYCH Z ZAGOSPODAROWANIEM PRZESTRZENNYM W MIEŚCIE I GMINIE NOWY STAW

Zidentyfikowanie głównych uwarunkowań i problemów obszaru gminy i ich uporządkowanie według roli w procesie rozwoju i zagospodarowania przestrzennego – stanowi podstawowy materiał do formułowania celów, kierunków zagospodarowania i zasad polityki przestrzennej gminy.

W porządkowaniu problemów i uwarunkowań zastosowano metodę planowania strategicznego SWOT, wyodrębniając procesy i zjawiska służące rozwojowi obszaru oraz takie, które ten rozwój hamują. Za rozwój uznano sumę procesów zwiększających potencjał gospodarczo–ekonomiczny gminy oraz umożliwiających osiągnięcie coraz korzystniejszych warunków życia przy jednoczesnym zachowaniu wymogów ochrony zasobów i walorów przyrodniczych i kulturowych, zarówno o znaczeniu ponadlokalnym jak i lokalnym.

Zidentyfikowane główne uwarunkowania zostały podzielone na:

- czynniki stanowiące podstawę rozwoju gminy;
- czynniki ograniczające rozwój gminy.

W obu, w/w grupach wyodrębniono:

- czynniki zewnętrzne – wynikające z położenia geograficznego obszaru i jego szerszych powiązań w ramach systemów ponadlokalnych;
- czynniki wewnętrzne – wynikające ze stanu zasobów, lokalnych wartości przestrzennych oraz zjawisk i procesów zachodzących na obszarze gminy.

Czynniki wewnętrzne uporządkowano według grup problemów, które stanowią przedmiot formułowania kierunków zagospodarowania przestrzennego.

UWARUNKOWANIA STANOWIĄCE PODSTAWĘ ROZWOJU GMINY

I. Czynniki zewnętrzne

1. Komunikacja, transport

- 1) Dogodne położenie gminy przy ukształtowanych trasach komunikacyjnych:
 - a) przy drodze krajowej nr 55 z Torunia i Grudziądza przez Malbork do Nowego Dworu Gd., która łączy rejon Nowego Stawu z drogą nr 7 Gdańsk – Elbląg – Warszawa oraz drogą krajową nr 22 Kaliningrad – Elbląg – Tczew – Gorzów Wielkopolski – Berlin;
 - b) na trasie żeglownej śródlądowej wiodącej Nogatem, łączącej szlak Odry i Noteci oraz środkowej i dolnej Wisły z Zalewem Wiślanym i Bałtykiem;
- 2) Bliskie sąsiedztwo multimedialnego węzła transportowego w Malborku, na który składa się węzeł tras kolejowych, drogowych, śródlądowa droga wodna i lotnisko wojskowe o potencjalnej możliwości wykorzystania go dla potrzeb cywilnych;
- 3) Atrakcyjne położenie przy korytarzu ekologicznym Nogatu – stanowiącym element ochrony przyrody i krajobrazu o znaczeniu europejskim (ECONET Polska), a jednocześnie stwarzającym potencjalne możliwości rozwoju turystyki, sportów wodnych oraz wypoczynku nadwodnego;
- 4) Położenie w centrum Żuław – blisko atrakcyjnych ośrodków turystyki krajoznawczej (Malbork, Elbląg, Gdańsk, Kwidzyn) oraz bogatych krajobrazowo i kulturowo obszarów (Żuławy, Wysoczyzna Elbląska, Mierzeja Wiślana, dolina Dolnej Wisły) sprawiają, że Nowy Staw zawsze będzie na szlakach turystycznych, motorowych, rowerowych, pieszych i wodnych.

2. Uzbrojenie terenu

- 1) Korzystne rozwiązania zewnętrzne infrastruktury technicznej:
 - a) przez teren gminy przechodzą dwie nitki magistralne „Wodociągu Żuławskiego” zasilającego, środkową i północną część Żuław, w wodę z ujęcia wody pitnej w Ząbrowie;
 - b) istniejący rurociąg tłoczny kanalizacji sanitarnej z przepompowni głównej w Nowym Stawie do oczyszczalni ścieków w Czerwonych Stogach, o znacznej rezerwie przepustowości;
 - c) dwustronne zasilanie terenu gminy w energię elektryczną liniami SN – 15 kV z kierunku GPZ – Malbork i GPZ – Nowy Dwór;
 - d) przez teren gminy przebiega rurociąg gazu ziemnego wysokiego ciśnienia, ze stacją redukcyjną 1-go – stopnia na granicy miasta.

II. Czynniki wewnętrzne

1. Czynniki społeczno–ekonomiczne:

- 1) Relatywnie wysoka przedsiębiorczość społeczności lokalnej, wyrażająca się wskaźnikiem około 40 zarejestrowanych w systemie REGON podmiotów gospodarczych osób fizycznych przypadających na 1000 mieszkańców;
- 2) Wysoka wartość i relatywnie duża łatwość pozyskania terenów z zasobów Agencji Nieruchomości Rolnych Skarbu Państwa dla funkcji handlowo – produkcyjnych w rejonie Nowego Stawu oraz Dębiny – Chlebówka;
- 3) Dobre wyposażenie centrum usługowego w Nowym Stawie w obiekty szkolne (w zakresie szkoły podstawowej i gimnazjum), ośrodek zdrowia i ośrodek kultury, a także miejski ośrodek pomocy społecznej, zapewniające prawidłową obsługą zachodniej i centralnej części gminy;
- 4) Działanie w Nowym Stawie Zespołu Szkół Ponadgimnazjalnych dla ponad 400 uczniów, na który składają się:
 - a) technikum rolnicze;
 - b) liceum ekonomiczne - kierunki kształcenia:
 - o technik drogownictwa;
 - o technik agrobiznesu;
 - o technik architektury krajobrazu.
 - c) technikum żywienia i gospodarstwa domowego
 - d) szkoła zawodowa - kierunki kształcenia:
 - o kucharz małej gastronomii;
 - o montaż sieci komunalnych;
 - o montaż urządzeń sanitarnych.
 - e) szkoła policealna - kierunki kształcenia:
 - o technik pożarnictwa;
 - o technik agrobiznesu;
 - o technik rolny.
- 5) Szkoły wyższe i zawodowe w sąsiedztwie:
 - o wyższe uczelnie w Trójmieście,
 - o w Malborku filie wyższych uczelni.

2. Czynniki przyrodnicze:

- 1) Dobry stan środowiska w tym bardzo wysoki potencjał agroturystyczny, na który składają się:
 - a) najwyższy na Żuławach prawobrzeżnych wskaźnik bonitacji rzeźby pod kątem rolnictwa;
 - b) bardzo wysoki potencjał agroekologiczny, charakteryzujący się jednym z najwyższych w kraju wskaźnikami jakości rolniczej przestrzeni produkcyjnej (98,2 punktów w 100 - punktowej skali IUNG);
- 2) Wysokie walory przyrodniczo – krajobrazowe południowo - wschodniej części obszaru gminy położonej w strefie Nogatu;
- 3) Silne zewnętrzne powiązania przyrodnicze poprzez układ systemu hydrograficznego;
- 4) Występowanie głównego zbiornika wód podziemnych, którego szacunkowe zasoby dyspozycyjne wynoszą 10 000 m³/ dobę a średnia głębokość ujęć 15m.
- 5) Występujące udokumentowane zasoby surowców ilastych;
- 6) Relatywnie wysoka bioróżnorodność południowo – wschodniej części gminy;

- 7) Znaczny udział powierzchni chronionego krajobrazu, co stanowi istotny argument w promocji gminy;
- 8) Bardzo dogodne warunki do rozwijania myślistwa;
- 9) Dogodne warunki do rozwijania turystyki rowerowej;
- 10) Dogodne warunki do rozwijania turystyki wodnej śródlądowej,
- 11) Brak dużych źródeł emisji zanieczyszczeń na terenie gminy;
- 12) Brak terenów narażonych na osuwanie się mas ziemnych;
- 13) Wyraźnie wykształcona osnowa ekologiczna miasta;
- 14) Dobre warunki do organizacji turystycznego szlaku wodnego na rzece Świętej;
- 15) Bardzo dobre warunki do organizacji sportów wodnych na Nogacie;
- 16) Występowanie podsystemów przyrodniczych o cechach potencjalnych użytków ekologicznych;
- 17) Występowanie pomników okazów dendroflory; (flora roślin drzewiastych: drzew i krzewów);
- 18) Wysoka wartość przyrodnicza i krajobrazowa zespołu stawów i systemu starorzeczy wzdłuż Nogatu;
- 19) Pozytywne znaczenie korytarza ekologicznego miasta dla tonizowania warunków mikroklimatycznych, funkcjonowania powiązań przyrodniczych i dla fizjonomii krajobrazu.

3. Czynniki kulturowe:

1) Stan dziedzictwa kulturowego i zabytków dóbr kultury współczesnej, na terenie miasta:

- a) zachowany jako jedyny w centrum Żuław, układ zabytkowy miasta średniowiecznego, na który składają się:
 - o prostokątny plac rynkowy – tak zwany rynek przedni – obecnie Rynek Tadeusza Kościuszki;
 - o prostokątny plac rynku tylnego – obecnie Rynek Kazimierza Pułaskiego;
 - o siatka ulic z charakterystycznymi dla miasta rolniczymi ulicami gospodarczymi – najbardziej wyrazista jest dawna ulica Tylna – obecna ulica Kopernika;
 - o czytelny w układzie miasta zarys jego granic na linii dawnych umocnień, które wyznacza rzeka Święta i ulica Kopernika z jej spadkiem w kierunku ulicy Gdańskiej;
 - o ślad fosy miejskiej, jaki stanowi wgłębienie na odcinku za wschodnią pierzeją ulicy Gdańskiej (na odcinku między ulicą Jana Pawła II a równoległą do niej drogą);
- b) główne dominanty krajobrazu kulturowego identyfikujące miasto Nowy Staw, do których należą:
 - o gotycki kościół katolicki z drugiej połowy XIV wieku, stanowiący istotną dominantę w sylwetce miasta – kościół pod wezwaniem Świętego Mateusza spalony częściowo w 1368 roku, sklepienie nad prezbiterium z lat 1373 – 1374, wykonane przez mistrza murarskiego Bartheleja Pipera z Gdańska. W 1704 roku wzniesiono górne partie wieży północnej. Prace remontowe w latach 1862–1864 oraz 1914–1915 w wieży północnej i południowej (wymiana pokrycia). Kościół orientowany typu bazylikowego, z korpusem na rzucie prostokąta, z prezbiterium zamkniętym trójbocznie i wieżą od zachodu;
 - o neogotycki, dawny kościół ewangelicki, zbudowany w latach 1804–1805 na środku placu rynkowego, w miejscu dawnego ratusza, przebudowany

- o w latach 1898–1899 – kościół jednonawowy, na rzucie prostokąta z pięcioboczną zakrystią od północy i ośmioboczną wieżą od południa;
- o dom podcieniowy przy ul. Gdańskiej, z roku 1820, drewniany, z piętrową nadstawką podcieniową o konstrukcji szkieletowej opartej na 6 słupach;
- o domy przy Rynku Kościuszki i Placu Pułaskiego pochodzące z XIX wieku i z początków XX wieku stanowiące zabudowę miejską w obrębie zabytkowego centrum
- o domy przy ul. Mickiewicza, jedyne w mieście domy szczytowe;
- o dom przy ul. Jana Pawła II, jedyny w mieście dom secesyjny;
- o budynek z 1898 r. dawniej dom dla sierot, obecnie Zespół Szkół Ponadgimnazjalnych.

2) Elementy dziedzictwa kulturowego i zabytków dóbr kultury współczesnej, obszaru:

- a) atrakcyjne dla turystyki krajoznawczej zachowane elementy krajobrazu kulturowego Żuław, na który składa się system wodno–melioracyjny obszaru Żuław oraz układ rozłogów polnych i sieci drożnej;
- b) stosunkowo duża ilość zachowanych elementów środowiska kulturowego powstałych w procesie historycznego rozwoju, na które składają się:
 - o panoramy widokowe miasta Nowy Staw;
 - o układy ruralistyczne wsi historycznych;
 - o obiekty kubaturowe, w tym okresie sakralne;
 - o cmentarze zabytkowe;
 tworząc tym samym niepowtarzalny klimat i charakter obszaru będący identyfikatorem przestrzeni i miejsca;
- c) zabytkowy układ wsi ukształtowany w procesach osadniczych (Brzózki, Chlebówka, Dębiny, Lubstowo, Myszewo, Mirowo, Świerki);
- d) struktura architektoniczna wsi, a w szczególności domy podcieniowe i drewniane domy żuławskie, dekorowane ażurowymi formami snycerskimi i ciesielskimi, niepowtarzalne w swej odmienności w innych regionach kraju;
- e) kościoły żuławskie, występujące w dwóch zasadniczych formach architektonicznych:
 - o starsze, gotyckie, murowane w cegle licowej, w większości jako jednonawowe świątynie;
 - o późniejsze, głównie z XVIII i XIX wieku, wznoszone w konstrukcji szkieletowej;
- f) stare, zabytkowe cmentarze katolickie i mennonickie, stanowiące miejsce różnorodnych badań historycznych;
- g) założenia folwarczne i dworsko – parkowe, powstające głównie u schyłku XIX wieku jako wyraz przemian społecznych, strukturalnych i gospodarczych wsi żuławskich;
- h) spuścizna kultury agrotechnicznej, tworzona przez menonitów na przestrzeni od XIV do XIX wieku w postaci kanałów, śluz i przepompowni.

3) Na terenie obszaru miasta ustalono strefy:

- a) ścisłej ochrony konserwatorskiej;
- b) krajobrazu kulturowego;
- c) ekspozycji krajobrazu kulturowego;
- d) ochrony archeologicznej;

- e) ochrony obserwacji archeologicznej.
- 4) Obiekty wpisane decyzją do rejestru zabytków zamieszczono w wykazie załączonym do tekstu.

4. Czynniki techniczno–infrastrukturalne:

- 1) Transport drogowy:
 - a) dość dobra obsługa terenu systemem dróg świadcząca o powiązaniach sieci osadniczej położonej na obszarze gminy z miastem Nowy Staw;
 - b) udział dróg twardych w ogólnej ilości dróg wykorzystanych do obsługi terenu jest bardzo wysoki, co świadczy o przejezdności tych dróg we wszystkich porach roku – jest to szczególnie ważne dla obszaru żuławskiego;
 - c) na obszarze miasta Nowy Staw czytelny układ ulic z zachowanym historycznym układem stanowi dobrą podstawę do dalszej jego rozbudowy.
- 2) Transport kolejowy:
 - a) linia kolejowa normalnotorowa (o dwóch torach) łącząca Szymankowo i linię kolejową relacji Gdańsk - Malbork – Warszawa) z Nowym Dworem Gdańskim, na której zawieszono ruch osobowy, a towarowy odbywa się w ograniczonym zakresie, możliwa do reaktywowania,
 - b) zachowana infrastruktura kolejowa (tory, budynek stacyjny) pozwalająca na reaktywowanie połączenia kolejowego Nowego Stawu z Tczewem.
- 3) Transport wodny, śródlądowe drogi wodne:
 - a) rzeka Święta przechodząca przez środek miasta wraz z terenami rekreacji znajdującymi się nad rzeką,
 - b) rzeka Nogat śródlądowa na szlaku międzynarodowym E 70 w kierunku Zalewu Wiślanego.
- 4) Infrastruktura techniczna:
 - a) rozwinięty system sieci elektroenergetycznych SN 15 kV na obszarze całej gminy;
 - b) dobre zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągu żuławskiego w 100% na terenie miasta oraz na terenie gminy,
 - c) rozwinięta sieć kanalizacji sanitarnej na terenie miasta z możliwością dalszej rozbudowy;
 - d) oczyszczalnia ścieków w Lipince;
 - e) zaopatrzenie miasta w gaz z sieci gazu ziemnego, sieć gazu niskiego ciśnienia odchodzi od stacji redukcyjnej gazu na obrzeżach miasta po jego wschodniej stronie;
 - f) modernizowana kotłownia miejska, w mieście sieć ciepłownicza z dała czynna zaopatrująca większość budynków miejskich;
 - g) śmieci wywożone do Zakładu Zagospodarowania Odpadów „Rokitnik”, znajdującego się na terenie gminy Tczew.

UWARUNKOWANIA OGRANICZAJĄCE ROZWÓJ MIASTA I GMINY NOWY STAW

1. Czynniki zewnętrzne

- 1) Sytuacja ekonomiczna kraju, w tym okres kryzysu światowego, którego skutki mają miejsce także na obszarze miasta i gminy,
- 2) sytuacja ekonomiczna ludności osiedli wiejskich, w tym gospodarki uspołecznionej, wynikająca z problemów przebiegu transformacji w uspołecznionym sektorze rolnictwa w Polsce;
- 3) trudności mentalne w adaptacji do nowej sytuacji wynikającej z zasad wolnego rynku – charakterystyczne dla wielu pracowników byłych państwowych gospodarstw rolnych;
- 4) trudności w przyciągnięciu do gminy kapitału inwestycyjnego z zewnątrz;
- 5) ogólne warunki rozwoju rolnictwa w Polsce nie sprzyjające optymalnemu racjonalnemu wykorzystaniu walorów agroekologicznych Żuław.

2. Czynniki wewnętrzne

- 1) Czynniki społeczno – ekonomiczne:
 - a) zła ekonomiczna i gospodarcza sytuacja gminy- likwidacja większości głównych zakładów pracy.
 - b) niekorzystne zjawiska społeczne na obszarach wiejskich, szczególnie popegeerowskich, wynikające z bezrobocia, ubożenia mieszkańców i niedostosowania do zmienionej sytuacji ekonomicznej:
 - o ujemna migracja ludności w wieku młodym;
 - o słaba dynamika rozwoju lokalnej przedsiębiorczości;
 - o przewaga postaw biernych i roszczeniowych u ludności miejskiej;
 - o zjawiska patologii społecznej;
 - o ubóstwo społeczeństwa;
 - o niski poziom wykształcenia ludności;
 - o wysokie bezrobocie strukturalne;
 - o duży udział wśród bezrobotnych osób bardzo młodych (około 23%) i osób długotrwale bezrobotnych (miasto – 25%, wieś – 34%);
 - c) niewielki ruch budowlany, szczególnie na terenach wiejskich;
 - d) słaby rozwój drobnego przetwórstwa rolno – spożywczego, które mogłoby bazować na dobrym położeniu komunikacyjnym i sąsiedztwie dużych i średnich miast;
 - e) niekorzystna dla racjonalnej gospodarki na Żuławach tendencja zmiany trwałych użytków zielonych na gruntach ornych oraz rozwoju hodowli trzody chlewnej w miejsce hodowli krów;
 - f) peryferyjność rejonu Myszewo – Lubstowo – Półmieście – trudne warunki zamieszkania i obsługi, szczególnie w zakresie usług medycznych.

2) Czynniki przyrodnicze:

- a) ograniczenia rozwoju przestrzennego, na terenie gminy, wynikające z wysokich klas bonitacyjnych gruntów;
- b) ograniczenia rozwoju przestrzennego wynikające z położenia we wschodnio-południowej części gminy naturalnego zbiornika wód podziemnych. Tereny te wymagają uszczegółowienia w ich zagospodarowaniu;
- c) wysokie i lokalnie bardzo wysokie zanieczyszczenie wód powierzchniowych wpływające w efekcie na obniżenie sprawności systemu melioracyjnego

(zarastanie części rowów);

- d) pozaklasowa jakość wód rzecznych w obrębie miasta i poniżej jego granic;
- e) brak obudowy biologicznej wód powierzchniowych, co w konsekwencji prowadzi do potencjalnego wzrostu ich zanieczyszczenia;
- f) niski i średni potencjał samoregulacyjno – odpornościowy środowiska charakterystyczny dla obszarów żuławskich;
- g) brak lasów przydatnych do rozwijania rekreacji;
- h) okresowo uciążliwe skutki emisji niskiej w obrębie wsi oraz na terenie zabudowy jednorodzinnej w mieście;
- i) lokalne zaśmiecenia terenu w obrębie terenów zabudowanych i na terenach otwartych;
- j) osłabienie powiązań przyrodniczych w obrębie korytarzy ekologicznych miasta elementami antropogenicznymi (zakłócenia w układzie przewietrzania – usuwania zanieczyszczeń, migracji materii, przemieszczania się organizmów);
- k) zdecydowanie negatywne oddziaływanie na krajobraz i warunki aerosanitarne zespołu osadników na obszarze zlikwidowanej cukrowni;
- l) lokalnie występujące na terenie całej gminy tereny depresyjne o utrudnionym odpływie powierzchniowym, cechujące się niskim potencjałem samoregulacyjnym wskutek mniejszej zdolności usuwania zanieczyszczeń i tendencjami do podtapiania. W przeważającej części tereny te znajdują się we wschodniej części gminy i obejmują obręby: Myszewo, Lubstowo, Półmieście (północna część obrębu), Nidowo (południowo wschodnia część obrębu), a także w części zachodniej obszaru gminy: zachodnią część obrębu Brzóska i północną część pgr Lubieszewo;
- m) miejscami znaczny stopień zanieczyszczenia wód gruntowych zanieczyszczeniami dochodzącymi od powierzchni a także z wód powierzchniowych i powierzchni zieleni;
- n) potencjalne obniżenie wartości użytkowych poziomów wodonośnych wskutek infiltracji wód słonych;
- o) niekorzystne warunki bioklimatyczne na dużej części obszaru sprzyjające rozwijaniu się chorób reumatycznych, układu oddechowego i układu krążenia;
- p) niski udział zadrzewień śródpolnych w przestrzeni gminy, przez co brak dogodnych warunków siedliskowych dla drobnej fauny;
- q) występowanie konfliktów przestrzennych na styku funkcji rolniczej i funkcji pozarolniczych;
- r) występowanie konfliktów na styku terenów rolnych i wód powierzchniowych.

3) Czynniki kulturowe:

- a) brak rewaloryzacji części staromiejskiej w zakolu rzeki Świętej,
- b) brak rewaloryzacji budynków w historycznej części miasta (zabudowa rynku miejskiego z XIX i XX w.),
- c) degradacja zasobów materialnych i krajobrazu kulturowego wsi popegeerowskiej – obniżająca wartość przestrzeni dla rozwoju funkcji komercyjnych i turystyczno – krajoznawczych;
- d) lokalna degradacja wiejskiego krajobrazu kulturowego przez obce w przestrzeni otwartej wielorodzinne zespoły mieszkaniowe;
- e) zły stan techniczny historycznej zabudowy wsi indywidualnych spowodowany zniszczeniami oraz zaniedbaniami powojennymi.

4) Czynniki transportowe:

- a) zły stan techniczny dróg gminnych na terenach wiejskich;
- b) brak nawierzchni twardej na niektórych drogach gminnych, co w rezultacie świadczy o ich przejezdności w przekroju całorocznym;
- c) brak połączenia drogi powiatowej relacji Stegna - Nowy Dwór Gd. z drogą krajową nr 55 poza obszarem rynku staromiejskiego, szczególnie dla transportu ciężkiego tranzytowego,
- d) brak wydzielonych bezpiecznych ścieżek rowerowych, szczególnie wzdłuż:
 - o drogi krajowej nr 55 relacji Nowy Staw - Nowy Dwór Gdański i Nowy Staw –Malbork,
 - o wzdłuż drogi powiatowej nr 2340G Nowy Staw - Nowy Dwór Gdański i Nowy Staw– Lichnowy-Tczew,
 - o brak ścieżki rowerowej z Chlebówka do miasta Nowy Staw,
- e) na terenach zabudowy zwartej wsi brak chodników i oświetlenia dróg, szczególnie wzdłuż drogi krajowej nr 55 i powiatowej nr 2340G,
- f) brak miejsc obsługi podróżnych wzdłuż dróg tranzytowych krajowych i powiatowych,
- g) brak infrastruktury turystycznej oraz obiektów obsługi transportu drogowego;
- h) niewykorzystane możliwości żeglugowych Nogatu i rzeki Świętej, w tym brak przystani i pomostów;
- i) zawieszona połączenia na linii kolejowej w przewozach osobowych i towarowych w relacjach Szymankowo – Nowy Staw – Nowy Dwór Gdański.

5) Czynniki infrastrukturalne:

- a) brak sieci kanalizacji sanitarnej i oczyszczalni ścieków dla przeważającej części wiejskich jednostek osadniczych na terenie wiejskim;
- b) w sieciach wodociągowych budowanych w latach 70 – tych jest znaczny udział rur azbestowo – cementowych co wpływa na jakość wody, a także możliwe, że na zdrowie;
- c) znaczny udział napowietrznych linii nieizolowanych w sieciach elektroenergetycznych;
- d) niesprawny system kanalizacji deszczowej w mieście;
- e) zaniedbany, niesprawny system melioracji szczegółowej należący do właścicieli prywatnych i zarządców terenów rolniczych i częściowo sieci podstawowej na terenach wiejskich.

ROZDZIAŁ II

CELE ROZWOJU MIASTA I GMINY NOWY STAW

1. Cel nadrzędny

Jako główny cel rozwoju uznaje się:

Harmonijny, zrównoważony rozwój struktury przestrzennej gminy, wykorzystujący walory przyrodnicze, kulturowe i krajobrazowe do budowania jej tożsamości oraz zapewniający sukcesywny wzrost jakości zamieszkania, pracy, obsługi i wypoczynku.

W rozwoju tym należy zachować właściwe proporcje między strategicznymi celami szczegółowymi pogrupowanymi według sektorów polityki regionalnej i lokalnej.

2. Cele społeczno – ekonomiczne

1) Aktywizacja gospodarcza gminy poprzez:

- a) rozwój ośrodka edukacyjno–doświadczalnego w Nowym Stawie w zakresie specyfiki rozwoju rolnictwa na Żuławach;
- b) promocję walorów przestrzennych gminy dla pozyskania inwestorów strategicznych, szczególnie w zakresie przetwórstwa rolno – spożywczego i obsługi turystyki;
- c) promocję walorów turystyczno–krajobrazowych gminy dla rozwoju różnych form turystyki, w tym agroturystyki i ekoturystyki;
- d) restrukturyzację gospodarki poprzez wspieranie procesów rozwojowych;
- e) zagospodarowanie terenów popegeerowskich;
- f) produkcję prądu odnawialnego (elektrownie wiatrowe).

2) Likwidacja negatywnych zjawisk społecznych poprzez:

- a) wdrożenie ponadlokalnego programu przystosowania bezrobotnych mieszkańców gminy do potrzeb gospodarki rynkowej i zmieniającego się rynku pracy;
- b) tworzenie korzystnych warunków dla rozwoju przedsiębiorczości w zakładaniu małych firm na potrzeby obsługi wsi;
- c) przygotowanie terenów budowlanych pod budownictwo mieszkaniowe i usługowe;
- d) ułatwienia uzyskania tanich kredytów na budowę mieszkań i warsztatów usługowych;
- e) poprawę obsługi medycznej mieszkańców gminy.

3. Cele strukturalno – przestrzenne

- 1) Porządkowanie i estetyzacja obszaru gminy, szczególnie jednostek osadniczych (miasto Nowy Staw, wieś Myszewo – Lubstowo, Półmieście), których położenie oraz warunki kulturowe i krajobrazowe stanowią podstawę do racjonalnego i zrównoważonego rozwoju turystyki z uwzględnieniem zasad ochrony środowiska naturalnego z ukierunkowaniem na agroturystykę. Tworzenie usługowych centrów dla mieszkańców i turystów w Nowym Stawie i Myszewie.
- 2) Dolesienie oraz wykorzystanie terenu dawnego poligonu dla łowiectwa i rekreacji.
- 3) Wprowadzenie elementów poprawiających architekturę osiedli popegeerowskich.
- 4) Likwidacja dzikich składowisk odpadów i rekultywacja terenów zdegradowanych.
- 5) Wprowadzenie strefy 150 m zakazu zabudowy wokół cmentarzy dla nowo projektowanych terenów zabudowy mieszkaniowej.
- 6) Zagospodarowanie terenów cmentarzy zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi, w tym ustawy z dnia 31 stycznia 1959 r. o cmentarzach i chowaniu zmarłych.
- 7) Zintegrowane zarządzanie zasobami przestrzeni kierujące się zasadą działań ekologicznie dopuszczalnych, społecznie akceptowanych i ekonomicznie uzasadnionych.

4. Cele kulturowe

- 1) Ochrona zachowanego układu miasta lokacyjnego wpisanego do rejestru zabytków – stopniowe porządkowanie terenu i likwidacja zabudowy substandardowej.
- 2) Wykorzystanie walorów kulturowych zespołu staromiejskiego dla stworzenia żuławskiego centrum obsługi turystyki.
- 3) Zachowanie i ochrona zasobu dziedzictwa kulturowego poprzez odbudowę zdewastowanych obiektów zabytkowych.
- 4) Rewaloryzacja zachowanych układów ruralistycznych.
- 5) Opracowanie Gminnej Ewidencji Zabytków w oparciu o istniejący Gminny Program Opieki Nad Zabytkami.

5. Cele ekologiczne

- 1) Ochrona wysokiego potencjału agroekologicznego gminy, stanowiącego jedną z głównych podstaw jego rozwoju.
- 2) Poszerzanie świadomości ekologicznej wśród mieszkańców.
- 3) Dążenie do ograniczeń w przeznaczeniu terenów rolnych o wysokiej jakości (kl. I - II) na cele nierolnicze.
- 4) Przyjęcie i realizacja priorytetu ochrony jakości wody.
- 5) Ochrona pomników przyrody polegająca na przestrzeganiu ograniczeń wynikających z przepisów odrębnych. Pomniki przyrody: o nr ewid. 16/95 (dąb szypułkowy) powołanego Rozporządzeniem wojewody Nr 4/95 Wojewody elbląskiego z dnia 17 marca 1995 r. o uznanie za pomnik przyrody znajdującego się w strefie PZ - obszar przedmieścia zachodniego, na terenie oznaczonego cyfrą 1; o nr ewid. 248/96 (dąb szypułkowy), który został powołany Rozporządzeniem Wojewody Elbląskiego nr 8/96 z dnia 31 grudnia 1996 r. w sprawie wprowadzenia form ochrony przyrody i przestrzegać ograniczeń, zakazów i nakazów w stosunku do w/w pomnika (strefa PZ - obszar przedmieścia zachodniego, na terenie oznaczonym cyfrą 1; o nr ewid. 17/95 (dąb szypułkowy) powołanego Rozporządzeniem wojewody Nr 4/95 Wojewody elbląskiego z dnia 17 marca 1995 r. o uznanie za pomnik przyrody znajdującego się w strefie PC - obszar centralnej cz. miasta, na terenie oznaczonym cyfrą 2; o nr ewid. 73/88 (grupa drzew - topola)

- powołanego Rozporządzeniem wojewody Nr 4/95 Wojewody elbląskiego z dnia 17 marca 1995 r. o uznanie za pomnik przyrody znajdującego się w strefie PC - obszar centralnej cz. miasta, na terenie oznaczonym cyfrą 4.
- 6) Utrzymanie i przywracanie sprawnego funkcjonowania przyrody dla stworzenia podstaw trwałego i stabilnego rozwoju gminy, w tym:
 - a) udrożnienie systemu rowów melioracji podstawowej i szczegółowej,
 - b) stopniowe przywracanie bioróżnorodności w ekosystemach wodnych,
 - c) wprowadzanie systemu zadrzewień i zakrzewień.
 - 7) Wykorzystanie potencjalnych walorów przyrodniczych i krajobrazowych rzeki Świętej oraz Nogatu dla organizacji turystyki wodnej, żeglarstwa i rekreacji.
 - 8) Ekologizacja terenów wiejskich polegająca na:
 - a) eliminacji z produkcji rolniczej nawozów i pestycydów,
 - b) utrzymanie i podwyższanie żyzności gleb poprzez płodozmian i nawożenie organiczne właściwe składowanie i przechowywanie nawozów (komposty, nawozy zielone, obornik),
 - c) właściwe stosowanie środków ochrony roślin ze wskazaniem na źródła ekologiczne oraz stosowanie zabiegów przeciwoerozyjnych,
 - d) utrzymanie glebowej okrywy roślinnej w celu zatrzymania erozji gleby i podtrzymanie jej aktywności biologicznej (tzw. międzyplony),
 - e) dążenie do maksymalnego zamknięcia obiegu materii w obrębie gospodarstwa (tzw. system zamknięty, autarkiczny).
 - f) zachowanie równowagi między produkcją roślinną i zwierzęcą. Wymagana jest samowystarczalności paszowa, wyklucza się fermowy chów zwierząt.
 - g) w hodowli zwierząt należy uwzględniać wymagania bytowe każdego gatunku, wyklucza się dodatki przemysłowe; podstawą żywienia są pasze własne,
 - h) dążenie do utrzymania w gospodarstwie bogactwa gatunkowego roślin i zwierząt,
 - i) kształtowanie i pielęgnacja zróżnicowanego krajobrazu rolniczego.
 - 9) Wzrost świadomości ekologicznej społeczeństwa, przejawiającej się rozważą i pełną odpowiedzialnością respektującą prawa przyrody w procesie zarządzania przestrzenią – na różnych poziomach tego zarządzania.

6. Cele techniczno – infrastrukturalne

- 1) Utrzymanie w pełnej sprawności systemu wodno – melioracyjnego, stanowiącego podstawę bezpieczeństwa ludzi, mienia znajdującego się na tym terenie. W tym udrożnienie systemu rowów melioracyjnych podstawowych i szczegółowych, z zapewnieniem przepływu wód.
- 2) Utrzymanie w dobrym stanie technicznym dróg kołowych.
- 3) Utrzymanie linii kolejowej w tym przewozów relacji Szymankowo – Nowy Staw – Nowy Dwór Gd.
- 4) Utworzenie dróg rowerowych na szlakach kolejki wąskotorowej.
- 5) Realizacja bezpiecznych tras rowerowych poza pasem jezdni oraz szlaków turystycznych pieszych i wodnych.
- 6) Odtworzenie żeglownych dróg wodnych Nogatu i Świętej.
- 7) Usprawnienie systemu odprowadzania i unieszkodliwiania ścieków. Kanalizacja sanitarna w Nowym Stawie została prawie w całości wybudowana w latach 1994 do 2001. Jest to kanalizacja grawitacyjno-podciśnieniowa W Nowym Stawie istnieje jedna przepompownia cały system wymaga modernizacji, konserwacji i ogólnego jego usprawnienia polegającego w szczególności na:
 - a) budowie ciągu przesyłowego od Lisewa do Nowego Stawu,

- b) budowie ciągu przesyłowego od Lubstowa do rurociągu tłocznego w Dębinie w gm. Nowy Staw, co umożliwiłoby zlikwidowanie mało sprawnej oczyszczalni ścieków we wsi Lipince,
 - c) modernizacji obiektu o znaczeniu ponad gminnym jakim jest rurociąg tłoczny ścieków,
 - d) konserwacja przepompowni w Nowym Stawie, w której zamontowane są dwie pompy firmy ABS typu AFP.
- 8) Modernizacja sieci wodociągowej z eliminacją rur azbestowo – cementowych.
 - 9) Usprawnienie systemu gospodarki odpadami z docelową minimalizacją ilości odpadów wprowadzanych do środowiska poprzez ich utylizację.
 - 10) Modernizacja systemu grzewczego z wykorzystaniem paliw płynnych i gazowych oraz odnawialnych nośników energii.

ROZDZIAŁ III

KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

Za główne kierunki zagospodarowania przestrzennego uznaje się:

1. W sferze przyrodniczej:

- 1) Ochrona podstawowego zasobu przyrodniczego gminy, jakim są bardzo urodzajne gleby, realizowana głównie przez:
 - a) przyjęcie zasad polityki przestrzennej dążącej do ograniczeń w przeznaczeniu terenów rolnych o najwyższej jakości (klasy I-III) na cele nierolnicze;
 - b) doprowadzenie do zgodności użytkowania terenów rolnych z ich warunkami siedliskowymi (chodzi tu głównie o przywrócenie użytków zielonych na siedliskach łąkowych);
 - c) stałe utrzymanie sprawności systemu melioracyjnego;
 - d) poprawę struktury przyrodniczej terenów rolnych poprzez dalsze zalesianie gruntów wschodniej części gminy.
- 2) Przyjęcie i realizacja priorytetu ochrony zasobów wodnych gminy głównie poprzez:
 - a) ograniczenie dopływu do wód powierzchniowych zanieczyszczeń obszarowych z terenów rolnych (nawozy, chemiczne środki ochrony roślin, gnojowica);
 - b) usprawnienie gospodarki ściekowej, czego efektem winna być likwidacja zrzutów nie oczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych;
 - c) udrożnienie systemów rowów melioracyjnych powodujące, poza innymi korzyściami, zwiększenie zdolności do samooczyszczania się wód (wyższy potencjał samoregulacyjny);
 - d) tworzenie stref ekotonowych wzdłuż cieków (tak zwane biofiltry), zatrzymujących dopływ zanieczyszczeń do wód; wzdłuż istniejących obwałowań zachować pas wolny o szerokości 5 m od zadrzewień umożliwiający dostęp do wody;
 - e) ochrona głównego zbiornika wód podziemnych poprzez wykluczenie lokalizacji obiektów i produkcji, w wyniku której wydzielane są substancje szkodliwe dla środowiska o charakterze fizykochemicznym, biologicznym, technologicznym. Podział odpadów wg stopnia szczególnego zagrożenia dzieli się na:
 - o odpady grożące zakażeniem – zawierające drobnoustroje chorobotwórcze, jaja pasożytów itp.,
 - o odpady grożące skażeniem – zawierające substancje promieniotwórcze,
 - o odpady szczególnie szkodliwe dla środowiska – zawierające substancje uznane przez ministra zdrowia za trucizny lub środki szkodliwe,
 - o surowe produkty i inne materiały uznane za nieprzydatne do wykorzystania gospodarczego.
 - f) ograniczenia rozwoju przestrzennego powodującego zanieczyszczenia gleby i wód powierzchniowych; w przypadku obiektów istniejących, należy wprowadzić wysoki reżim gospodarowania polegający na prowadzeniu proekologicznej polityki przedsiębiorstw i zakładów produkcyjnych, lub w przypadku obszarów, na których znajduje się Główny Zbiornik Wód Podziemnych nie dopuścić do ich wybudowania;

- g) ochrona zadrzewień i zakrzewień na obszarze gminy, głównie zadrzewień w obrębie terenów zabudowanych oraz wzdłuż dróg, rowów i cieków wodnych; sukcesywne wprowadzanie nowych zadrzewień uzupełniających na tych terenach; dopuszcza się wycięcie drzew i krzewów w związku z zamierzeniami inwestycyjnymi na podstawie przepisów szczególnych;
- h) poprawa warunków aerosanitarnych m.in. przez wdrażanie przyjaznych środowisku systemów grzewczych;
- i) higienizacja i utrzymanie w czystości terenów gminy poprzez wdrażanie nowoczesnych zasad gromadzenia i unieszkodliwiania ścieków i odpadów stałych;
- j) podjęcie działań technicznych i organizacyjnych zmierzających do obniżenia poziomu hałasu komunikacyjnego na terenach zabudowanych (w tym szczególnie w obrębie zabudowy miasta);
- k) na granicach funkcji chronionych muszą być spełnione wszystkie określone przepisami normy;
- l) należy przestrzegać wszelkich nakazów i zakazów określonych dla Obszar Chronionego Krajobrazu Rzeki Nogat - terenu objętego ochroną prawną;
- m) projektowane użytkowanie i zagospodarowanie terenu nie może stanowić źródła zanieczyszczeń dla środowiska gruntowo – wodnego;
- n) należy zastosować takie rozwiązania techniczne, technologiczne i organizacyjne, aby na analizowanym terenie, a także na terenach przyległych nie naruszać trwale stosunków wodnych oraz zagwarantować bezpieczeństwo przeciwpowodziowe;
- o) planowane zagospodarowanie terenu nie może być trwale w sposób negatywny zmieniać stosunków wodnych na analizowanym terenie i terenach przyległych, należy zapewnić maksymalną retencję wód opadowych na terenie objętym studium;
- p) przy wdrażaniu ustaleń studium należy zapewnić uwzględnienie przepisów dotyczących ochrony gatunkowej roślin, zwierząt i grzybów, tj.: Rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 9 lipca 2004 r. w sprawie gatunków dziko występujących roślin objętych ochroną (Dz. U. Nr 168. poz. 1764), Rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 28 września 2004 r. w sprawie gatunków dziko występujących zwierząt objętych ochroną (Dz. U. Nr 220. poz. 2237), Rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 9 lipca 2004 r. w sprawie gatunków dziko występujących grzybów ochroną (t. j. Dz. U. z 2003 r. Nr 106 220. poz. 1002 ze zm.).

2. W sferze kulturowej

- 1) Zachowanie i ochrona zasobu dziedzictwa kulturowego poprzez odbudowę obiektów zdewastowanych oraz skuteczną ochronę obiektów, założeń i układów dotychczas zachowanych;
- 2) Wypracowanie skutecznych działań w sferze ochrony dziedzictwa kulturowego, opartych o zasadę czynnej ochrony konserwatorskiej;
- 3) Przestrzeganie zasad obowiązujących w strefach ochrony konserwatorskiej:
 - a) dla strefy „A” (ściśła ochrona konserwatorska) – obowiązuje bezwzględny priorytet wymagań konserwatorskich; jest to strefa pełnej ochrony konserwatorskiej zespołów i obiektów zabytkowych oraz układów ruralistycznych;
 - b) dla strefy „B” (pośrednia ochrona konserwatorska) – obowiązuje utrzymanie istniejącej substancji o wartościach kulturowych; ochronie konserwatorskiej

- podlega utrzymanie istniejących i rozplanowanie nowych zasadniczych elementów zagospodarowania;
- c) dla strefy „E” – obowiązuje ochrona ekspozycji krajobrazu integralnie związanego z zespołem zabytkowym; ograniczenie dla realizacji nowych inwestycji w zakresie lokalizacji, innej niż zabudowa istniejąca formy i skali zabudowy. Obejmuje obszar stanowiący zabezpieczenie właściwego wglądu (panoramy, sylwety) na zespół i walory kulturowe. Istotne znaczenie dla porządku przestrzennego oraz tożsamości miasta i dzielnic. Lokalizacja i zasady delimitacji. W strefie należy określić warunki zabudowy gwarantujące harmonijne wpisanie się w istniejące relacje przestrzenne; w strefie ekspozycji na terenach rolnych obowiązuje zakaz zabudowy z wyjątkiem obiektów technicznych oraz całkowity zakaz ustawiania reklam wolnostojących wielkoformatowych.
 - d) dla strefy „K” – obowiązuje ochrona krajobrazu kulturowego integralnie związanego z zespołem zabytkowym; ograniczenie dla realizacji nowych inwestycji w zakresie lokalizacji, innej niż zabudowa istniejąca formy i skali zabudowy;
 - e) dla strefy „W” – obowiązuje ochrona archeologiczna terenu, wskazane jest, aby teren ten był wyłączony spod zabudowy lub jego trwałe zagospodarowanie musi być poprzedzone badaniami archeologicznymi. Celem ochrony jest zachowanie i udokumentowanie reliktywnej średniowiecznej przestrzeni osadniczej, poprzez przeprowadzenie archeologicznych i archeologiczno – architektonicznych badań ratowniczych wyprzedzających każdy proces inwestycyjny. Celem badań jest ucytelnienie i zidentyfikowanie pierwotnego obszaru zainwestowania terenu – linii zabudowy, granic pierwotnych działek, reliktywnej zabudowy, wykorzystanie odkryć do określenia i oznaczenia historii zabudowy w pracach zainwestowania terenu w granicach strefy obowiązują następujące zasady ochrony konserwatorskiej; dla wszystkich inwestycji w niej zlokalizowanych obowiązuje zakaz wykonywania jakichkolwiek prac ziemnych i budowlanych bez zgody wojewódzkiego konserwatora zabytków, który każdorazowo określi inwestorowi, w wydanym pozwoleniu, zakres niezbędnych do wykonania archeologicznych badań ratowniczych wyprzedzających proces inwestycyjny, wszelkie działania na obszarze stanowisk archeologicznych muszą być uzgodnione z Wojewódzkim Urzędem Ochrony Zabytków, prace ziemne prowadzone na obszarze stanowisk wymagają przeprowadzenia wyprzedzających badań archeologicznych lub nadzorów archeologicznych, na powyższe badania wymagane jest uzyskanie pozwolenia Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, który określi szczegółowe warunki prowadzenia robót, zakazuje się działalności budowlanej bez pozwolenia Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, wszelkie działania planistyczne i projektowe muszą być opiniowane przez wojewódzkiego konserwatora zabytków;
 - f) dla strefy „OW” – obowiązuje obserwacja archeologiczna przy zabudowie obszarów przeznaczonych pod trwałe zainwestowanie nadzór archeologiczny.
- 4) Kierunki rozwoju w zakresie dziedzictwa kulturowego:
- a) ochrona i utrzymanie w dobrym stanie technicznym obiektów zabytkowych wpisanych do rejestru zabytków i gminnej ewidencji zabytków;
 - b) nowa zabudowa winna nawiązywać, skalą i gabarytem, do istniejącej

- architektury regionalnej;
- c) propagowanie tradycyjnych form architektury w zakresie bryły, detalu architektonicznego i materiałów wykończeniowych na terenie miasta i wsi;
- d) wprowadzenie zieleni w otoczeniu osiedli i obiektów rekreacyjnych podnoszącej walory krajobrazu (maskowanie obiektów),
- e) wprowadzenie pasów zieleni, wzdłuż dróg i rowów melioracyjnych,
- f) zachowanie ekspozycji panoram widokowych z tras komunikacyjnych.

3. W sferze osadniczej

Dla prawidłowej obsługi ludności ustala się poziomy ośrodków w systemie sieci osadniczej. Na terenie gminy są to:

- 1) ośrodek usługowy I rzędu Nowy Staw;
- 2) ośrodek usługowy II rzędu Myszewo – Lipinka;

Ośrodki te winny być odpowiednio wyposażone w infrastrukturę usługową.

4. W sferze gospodarczej

- 1) Realizacja oferty przestrzennej nakierowanej na aktywny rozwój gospodarczy w jednostce strukturalnej węzła osadniczego SNS i jednostce strukturalnej podmiejskiego węzła sieci osadniczej SW.
- 2) Zagospodarowanie obiektów produkcyjnych i magazynowych dawnych zakładów służących produkcji rolnej i inwentarskiej dla funkcji przemysłowej, produkcyjnej, magazynowej i przetwórczej.
- 3) Wspieranie turystyki w strefie ekosystemu Nogatu i rzeki Świętej poprzez:
 - a) wykorzystanie predyspozycji obszaru położonego nad Nogatem i rzeką Świętą, w tym przystani i pomostów dla sprzętu wodnego oraz lokalizacji obiektów i terenów sportowych (boiska) i rekreacji;
 - b) wykorzystanie obiektów zabytkowych dla funkcji turystycznej (bazy hotelowej, zajazdów itp.);
 - c) wspieranie rozwoju agroturystyki na obszarach o wysokich walorach przyrodniczych i krajobrazowych.
- 4) Wspieranie budowy lokalizacji parków elektrowni wiatrowych będących źródłem pozyskania czystej energii oraz dochodów własnych gminy oraz mieszkańców. W tym celu należy:
 - a) na terenach planowanych lokalizacji elektrowni wiatrowych niezbędne jest wykonanie rocznego przedrealizacyjnego monitoringu ornitologicznego i chiropterologicznego;
 - b) należy zapewnić odpowiednie odległości lokalizacji elektrowni wiatrowych od zabudowy mieszkaniowej oraz elementów innych elementów środowiska z uwzględnieniem stanu klimatu akustycznego w środowisku po ich realizacji;
 - c) elektrownie należy lokalizować w odległości min. 100 – 200 m od lasów, zbiorników wodnych i terenów hydrogeniczných;
 - d) elektrowni nie może lokalizować w strefie chronionego krajobrazu kulturowego oznaczonego na rysunku nr 4 Studium.
- 5) Kierunki rozwoju turystyki:
 - a) realizacja infrastruktury organizującej penetrację turystyczną (szlaki piesze, trasy rowerowe, miejsca piknikowe),
 - b) stymulowanie rozwoju rekreacji na obszarach ekstensywnie wykorzystywanych o mniejszych wartościach przyrodniczych i kulturowych,
 - c) pełniejsze wykorzystanie sieci osadniczej do realizacji bazy noclegowej, w tym wykorzystanie obiektów pełniących obecnie inne funkcje na cele

- rekreacyjne i bazę noclegową,
- d) rozwijanie bazy hotelowo–gastronomicznej oraz usług turystycznych dla zaspokojenia potrzeb turystów krajowych i zagranicznych dla różnych okresów pobytu,
 - e) wspieranie zrównoważonego środowiskowego rozwoju ekoturystyki i agroturystyki, obejmującej pobyty wypoczynkowe w gospodarstwach rolnych, prywatnych domach i pokojach wynajmowanych (integracja systemu informacji dotyczących gospodarstw eko- i agroturystycznych),
 - f) utworzenie systemu szlaków pieszych, rowerowych w powiązaniu z zintegrowanym systemem regionalnym;
 - g) przygotowanie szlaków pieszych oraz rowerowych dla turystyki zagranicznej i krajowej oraz wyposażenie ich w miejsca odpoczynku.
- 6) Wspieranie lokalnych i ponadlokalnych inwestycji celu publicznego realizowanych na terenie gminy Nowy Staw oraz gmin sąsiednich.

5. W gospodarce rolnej

Wspomaganie działań restrukturyzacyjnych w rolnictwie, w tym:

- 1) dostosowanie struktury produkcji rolnej do warunków przyrodniczych uwzględniających:
 - a) optymalne wykorzystanie potencjału rolnictwa;
 - b) odporność środowiska przyrodniczego;
- 2) stworzenie warunków dla wielofunkcyjnego rozwoju wsi,
- 3) promowanie gospodarstw rodzinnych o dużym areale;
- 4) wspomaganie zakładania drobnej działalności gospodarczej: rzemieślniczej, usługowej i przetwórczej;
- 5) wspieranie rozwoju małych, ekologicznie bezpiecznych przetwórnictw rolno–spożywczych, szczególnie w powiązaniu z gospodarstwami typu farmowego;
- 6) tworzenie spółek pomocy sąsiedzkiej nakierowanej na usługi w gospodarstwach rolnych;
- 7) podjęcie działań zmierzających do rozwijania produkcji zdrowej żywności.

6. W infrastrukturze technicznej

- 1) W zakresie energii elektrycznej:
 - a) zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejących sieci SN-15 kV z ich rozbudową wg potrzeb i sukcesywną likwidacją linii napowietrznych nieizolowanych,
 - b) utrzymanie przebiegu linii energetycznej 400 kV w zachodniej części gminy,
 - c) rezerwa terenu na północny-zachód od miasta pod stację energetyczną 110/15kV,
 - d) rezerwa terenu pod linię 110 kV relacji Nowy Dwór Gdański – Nowy Staw – Malbork Południe wzdłuż projektowanej obwodnicy miasta Nowy Staw oraz drogi Malbork – Nowy Dwór Gdański i projektowanej obwodnicy Dębina i Martąg wrysowanej orientacyjnie na rysunku nr 4, której przebieg zostanie uściślony w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego i przedstawiony do uzgodnienia z zarządcą sieci na etapie projektu planu,
 - e) rezerwa terenu pod niezbędne obiekty kubaturowe infrastruktury technicznej (stacje transformatorowe i główne punkty zasilania) wydzielone na określonych działkach z możliwością dojazdu,
 - f) rezerwa terenu na przełożenie kolidujących sieci elektroenergetycznych z planowanym zagospodarowaniem terenu;

- g) budowa nowych sieci elektroenergetycznych i telekomunikacyjnych o znaczeniu lokalnym i ponadlokalnym, wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną, przy zachowaniu zasad określonych w przepisach szczególnych oraz po uzgodnieniu z właścicielami nieruchomości.
 - h) produkcja energii elektrycznej przez elektrownie wiatrowe, które poprzez urządzenia techniczne trafostacje i GPZ oraz projektowane linie elektroenergetyczne prześlą wytworzony prąd do GPZ w Malborku,
 - i) szczegółowe lokalizacje elektrowni wiatrowych oraz sieci elektroenergetycznej służącej do zasilania poszczególnych elektrowni wiatrowych, o których mowa zostaną wskazane na etapie "Projektu zagospodarowania terenu" opracowanego do właściwego projektu budowlanego,
- 2) budowa sieci gazowej średniego ciśnienia w centralnej części gminy dla zaspokojenia potrzeb bytowych i grzewczych;
 - 3) modyfikacja systemu grzewczego z sukcesywnym zastępowaniem węgla kamiennego paliwami niskoemisyjnych lub nieemisyjnymi źródłami ciepła (np. baterie słoneczne); docelowo zaopatrzenie w ciepło z sieci miejskiej lub indywidualnych urządzeń opartych na paliwach ekologicznych lub niskoemisyjnych; obniżenie zapotrzebowania na ciepło poprzez realizację programów termomodernizacyjnych budynków mieszkalnych, usługowych, i użyteczności publicznej o co najmniej 17%, obniżeniu udziału węgla w bilansie paliw o wartość 53% oraz zwiększenie udziału odnawialnych źródeł energii (OZE) w zaspokojeniu ogólnego zapotrzebowania na ciepło o wartości 47%; emisja zanieczyszczeń pyłowych i gazowych pochodząca ze źródeł przemysłowych nie może powodować przekroczenia standardów jakości środowiska, a eksploatacja obiektów nie może przekraczać dopuszczalnych standardów emisyjnych, dla których te standardy są ustalone, poza terenem objętym daną funkcją.
 - 4) zaopatrzenie w wodę z „Wodociągu Żuławskiego” wraz z rozbudową systemu wg potrzeb oraz sukcesywną wymianą rurociągów azbestowo – cementowych;
 - 5) rozbudowa istniejącej kanalizacji sanitarnej oraz skanalizowanie osiedli wiejskich z odprowadzeniem ścieków do systemu miejskiego dla części wschodniej; dla zabudowy rozproszonej dopuszcza się budowę indywidualnych (dopuszczonych prawem) urządzeń do unieszkodliwiania ścieków, w tym zbiorników bezodpływowych poza terenem miasta;
 - 6) stosowanie zbiorników bezodpływowych dopuszcza się jedynie, jako tymczasowe rozwiązanie z zakresu gospodarki ściekowej, przy czym na gminie spoczywa obowiązek skutecznego wyegzekwowania szczelności zbiorników i zapewnienia okresowego odbioru ścieków i dowozu ich do oczyszczalni przez komunalne, specjalistyczne przedsiębiorstwo; po wybudowaniu zbiorczej kanalizacji sanitarnej wszystkie obiekty należy obowiązkowo podłączyć do sieci, a zbiorniki bezwzględnie zlikwidować. Nie dopuszcza się funkcjonowania równocześnie kanalizacji sanitarnej i zbiorników bezodpływowych. Obszar objęty zmianą studium należy do aglomeracji ściekowej Malbork, określonej Rozporządzeniem Wojewody Pomorskiego z dnia 24.02.2006 r. nr 45/06 (Dz. Urz. Woj. Pom. z 2006 r. nr 29 poz. 577) i docelowo wszystkie obiekty winny być do tej aglomeracji podłączone.
 - 7) modernizacja systemu odprowadzania wód opadowych z maksymalnym ich retencjonowaniem; wody opadowe i ścieki sanitarne przed odprowadzeniem ich do zbiornika wód powierzchniowych lub do ziemi winny posiadać stopień

- czystości zapewniający spełnienie wymagań określonych w obowiązujących przepisach odrębnych. Zaleca się usprawnienie systemu kanalizacji deszczowej;
- 8) stosowanie nowoczesnych rozwiązań technicznych i technologicznych i organizacyjnych nienaruszających stosunków wodnych, zapewniających bezpieczeństwo przeciwpowodziowe a w szczególności zapewniające maksymalną retencję wód opadowych na terenie objętym studium;
 - 9) konieczna jest ochrona wód powierzchniowych, oraz konserwacja i udroźnianie z zapewnieniem nienaruszalnego przepływu wód wszelkich cieków;
 - 10) rozwój systemu telekomunikacji przewodowej i bezprzewodowej, która się łączy z rozbudową sieci telefonicznych oraz urządzeń technicznych;
 - 11) rozwój systemu sieci internetowej przewodowej i bezprzewodowej (szczególnie na terenach wiejskich);
 - 12) modernizacja gospodarki odpadami z wdrożeniem recyklingu kompostowania bioodpadów, w tym z produkcji rolnej poprzez między innymi zachęcający do recyklingu system opłat utylizacyjnych;
 - 13) prowadzenie gospodarki odpadami zgodnie z ustawą o odpadach oraz przepisami lokalnymi; dążenie do upowszechniania wśród mieszkańców selektywnej zbiórki odpadów z zaleceniem podziału na frakcje sucha i mokra; likwidacja dzikich składowisk odpadów i rekultywacja terenów zdegradowanych.
 - 14) wywóz odpadów z obszaru miasta i gminy Nowy Staw do Zakładu Zagospodarowania Odpadów „Rokitki” na terenie gm. Tczew;
 - 15) rekultywacja składowiska odpadów w Świerkach.

7. W sferze bezpieczeństwa publicznego

- 1) Budowa i utrzymanie istniejących obiektów dla potrzeb ochrony przeciwpożarowej.
- 2) Utrzymanie istniejących obiektów dla potrzeb ochrony bezpieczeństwa publicznego.
- 3) Zabezpieczenie w miejscowych planach oraz w projektach technicznych możliwości i warunków dla prowadzenia działań ratowniczych w zakresie zagrożenia pożarowego, w tym zaopatrzenia wodnego (hydrofory), przejezdności dróg pożarowych oraz dostępu do poszczególnych obiektów, szczególnie domów mieszkalnych.
- 4) Budowa sieci monitoringu na terenie miasta dla utrzymania porządku i bezpieczeństwa publicznego.

KIERUNKI ROZWOJU SYSTEMÓW TRANSPORTOWYCH

1. Dla realizacji polityki państwa niezbędne jest:

- 1) Utrzymanie w dobrym stanie technicznym dróg kołowych oraz linii kolejowej.
- 2) Podejmowanie działań technicznych zmierzających do obniżenia poziomu hałasu wzdłuż ciągów komunikacyjnych na terenach zabudowywanych polegających sytuowaniu szpalerów drzew i krzewów oraz osłon ekotonowych.
- 3) Utrzymanie pasa terenu, dla modernizacji drogi krajowej nr DK 55, o parametrach drogi głównej relacji Toruń – Malbork – Nowy Dwór Gdański.
- 4) Budowa przy drodze nr DK 55 usług związanych z obsługą ruchu drogowego, w tym: stacja paliw, sklep, bar, motel, warsztat samochodowy itp.
- 5) Utrzymanie pasa terenu wzdłuż linii kolejowej relacji Szymankowo – Nowy Staw związanego z bezpieczeństwem użytkownika obszaru.
- 6) Tworzenie dodatkowych dróg dojazdowych i wewnętrznych służących do obsługi terenów uważa się za zgodne ze studium.

2. Dla realizacji celów zadań starosty niezbędne jest utrzymanie w liniach rozgraniczających terenów dróg powiatowych. Utrzymanie dróg w dobrym stanie technicznym.

Na terenie gminy są to drogi:

- 1) Droga nr 2340G od gr. powiatu – Nowy Dwór Gd. – N. Staw – gr. Tczew;
- 2) Droga nr 2343G Orłowo – Tuja – Mirowo;
- 3) Droga nr 2926G Pordenowo – Pręgowo Żuławskie – Nowy Staw;
- 4) Droga nr 2341G od Stawiec – Kącik;
- 5) Droga nr 2925G Lichnowy – Parszewo – Tralewo;
- 6) Droga nr 2919 Nowy Staw – Laski – Malbork;
- 7) Droga nr 2922G Laski – Dębina;
- 8) Droga nr 2345G Chlebówka – Wierciny – Jazowa – Kęпки;
- 9) Droga nr 2906G Świerki - Nidowo;
- 10) Droga nr 2303G Rychnowo Żuławskie – Myszewo;
- 11) Droga nr 2301G Rakowiska – Lubstowo;
- 12) Droga nr 2928G Lasowice małe – Pólmieście;
- 13) Droga nr 2927G Świerki – Lasowice Wielkie – Tragamin;
- 14) Droga nr 2920G Tralewo – Stogi – Droga Krajowa nr 22.

3. Dla zapewnienia pełnej dostępności do terenu oraz sprawnych powiązań komunikacyjnych z układem dróg zewnętrznych niezbędne jest:

- 1) Wyznaczenie ulic miejskich o klasie:
 - a) ulic zbiorczych, do których należą:
 - o ul. Obrońców Westerplatte,
 - o ul. Mickiewicza do ul. Gdańskiej i ul. Gdańska,
 - o projektowana ulica biorąca początek od projektowanej obwodnicy zachodniej do ul. Gdańskiej,
 - o ul. Jana Pawła II,
 - b) ulic lokalnych, do których należą:
 - o ul. Mickiewicza na obszarze St. Miasta,
 - o ul. Matejki,
 - o ul. Al. Cukrowników,
 - o ul. Kolejowa,

- o ul. Lipowa,
 - o ul. Wita Stwosza;
- c) w celu ograniczenia uciążliwości związanej z transportem ciężkim do zakładów przemysłowych, należy:
- o preferować transport kolejowy z wykorzystaniem istniejących bocznic kolejowych;
 - o przystosować ul. Kolejową do przewozu transportu ciężkiego.
- 2) Wykorzystanie linii kolei normalnotorowej oraz obiektów i urządzeń kolejowych, przede wszystkim do przewozów towarów ciężkich;
 - 3) Budowa parkingu strategicznego dla miasta, mającego szczególnie ważne znaczenie dla autobusów turystycznych;
 - 4) Realizacja bezpiecznych ciągów (ścieżek) rowerowych na terenie miasta stwarzających możliwości ich wykorzystania dla codziennego środka komunikacji do szkoły, pracy i usług oraz turystyki rowerowej.

4. Dla realizacji celów obsługi komunikacyjnej gminy niezbędne jest utrzymanie dróg gminnych w sprawności technicznej, co dla tego terenu (żuławskiego) oznacza drogi o nawierzchni twardej na stałej podbudowie.

- 1) Ważniejsze drogi gminne, na terenie obszaru gminy, i ich klasyfikacja:
 - a) droga gminna nr 00919007 Myszewo – Półmieście o parametrach drogi lokalnej L;
 - b) droga gminna nr 00919003 Dębina – Świerki o parametrach drogi lokalnej L;
 - c) drogi gminne nr 00919002, 00919001 Mirowo-Brzózki o parametrach drogi lokalnej L;
 - d) droga gminna nr 00919006 Laski - Trepnowy o parametrach drogi lokalnej L;
 - e) pozostałe nie wymienione drogi gminne w parametrach dróg dojazdowych i pieszo - jezdnych.
- 2) Dopuszcza się, w uzasadnionych przypadkach, realizację nowych dróg gminnych nieuwzględnionych w Studium.
- 3) Ulice pełniące funkcje ulic zbiorczych „KDZ” (po realizacji nowych powiązań) przeznaczone dla funkcji obsługi lokalnej (L).
- 4) Realizacja nowych dróg niezbędnych dla obsługi nowych terenów budowlanych przeznaczonych dla działalności gospodarczej (komercyjnej) na terenie miasta, jednocześnie dla ruchu tranzytowego z ominięciem zabudowy staromiejskiej.

4. Parkingi.

- 1) Parkingi ogólnodostępne, w tym również dla autobusów turystycznych przewiduje się:
 - a) na parkingu strategicznym w zachodniej części miasta, jak pokazano na rysunku nr 6 „Kierunki....miasta Nowy Staw”,
 - b) w rejonie dworca PKP,
 - c) w rejonie Urzędu Miejskiego,
 - d) dopuszcza się wyznaczenie miejsc postojowych wzdłuż ulic publicznych przy zachowaniu warunków technicznych.
- 2) Parkingi pozostałe:
 - a) w granicach terenów należących do poszczególnych właścicieli lub zarządców w ramach potrzeb własnych (mieszkania, zakłady pracy) wskaźniki ilości miejsc postojowych dla funkcji mieszkaniowej, usługowej, przemysłowej i innej należy ustalać na etapie projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego lub decyzji administracyjnych wydawanych w ramach nowych

inwestycji.

5. Dla rozwoju turystyki oraz bezpieczeństwa ruchu rowerowego niezbędne jest utrzymanie istniejących i realizacja nowych szlaków pieszych, rowerowych oraz pieszo – rowerowych. Do najważniejszych z nich należą:

- 1) Szlak Kopernikowski, który stanowi międzyregionalną trasę rowerową nr 13.
- 2) Szlak Mennonitów, który stanowi regionalną trasę rowerową nr 136.
- 3) Szlak Starych Traktów.
- 4) Szlak Wielkich Żuław.
- 5) Przebudowa linii kolejowej wąskotorowej dla szlaku rowerowego z wykorzystaniem budynków stacyjnych dla miejsc odpoczynku.

6. Dla rozwoju turystyki wodnej niezbędne jest:

- 1) Realizacja przystani na rz. Nogat na terenie gm. Nowy Staw, szlaku międzynarodowym E70.
- 2) Pogłębienie i przystosowanie rz. Świętej dla wodnego szlaku kajakowego z możliwością realizacji infrastruktury związanej z obsługą turystyki wodnej na terenie miasta Nowy Staw.

ROZDZIAŁ IV

KIERUNKI POLITYKI PRZESTRZENNEJ

Ogólne zasady formułowania polityki przestrzennej.

Kierunki polityki przestrzennej zostały sformułowane w oparciu o uwarunkowania rozwoju i cele przekształceń gminy.

Przedmiotem kierunków polityki przestrzennej są strefy przestrzenne i węzły osadnicze, stanowiące elementy struktury wewnętrznej gminy.

1. Struktura wewnętrzna gminy.

Struktura wewnętrzna gminy została ustalona w celu uwzględnienia lokalnych różnicowań przestrzennych, które winny mieć wpływ na odmienne ustalone zasady polityki:

1) zasady ustalenia struktury wewnętrznej gminy oparto na kryteriach wynikających z:

- a) położenia geograficznego;
- b) uwarunkowań przyrodniczych, kulturowych, społeczno – ekonomicznych i techniczno–strukturalnych;
- c) predyspozycji funkcjonalnych;
- d) roli obszaru w procesie rozwoju gospodarczego gminy;
- e) roli obszaru w realizacji lokalnych i ponadlokalnych celów.

2) wyodrębniono następujące strefy:

- a) w jednostce strukturalnej węzła osadniczego Nowego Stawu–SNS(na obszarze miasta):
 - o strefę centralną – PC;
 - o strefę przedmieścia zachodniego – PZ;
 - o strefę przedmieścia wschodniego – PW;
 - o strefę południową – PP;
 - o strefę południowo – zachodnią – PPZ;
 - o strefę południowo – wschodnią PPW;
 - o strefę północną – PN;
 - o strefę terenów otwartych – PO.
- b) na terenie gminy (poza obszarem miasta) znajdują się:
 - o jednostka strukturalna podmiejskiego węzła sieci osadniczej – SW;
 - o jednostka strukturalna ekosystemu Nogatu – SE;
 - o jednostka strukturalna produkcyjnej przestrzeni rolniczej SR – 1;
 - o jednostka strukturalna produkcyjnej przestrzeni rolniczej SR – 2.

2. Kierunki polityki przestrzennej w jednostce strukturalnej węzła osadniczego Nowy Staw –SNS.

1) Kierunkowe zasady równoważenia struktury zagospodarowania.

a) Zasada pierwsza – Z1

Równoważenie rozwoju w odniesieniu do struktury zagospodarowania rozumiane będzie, jako rozwój zdolny do zaspokojenia potrzeb współczesnych, w sposób nie naruszający możliwości zaspokojenia potrzeb przyszłych pokoleń poprzez:

- o zrównoważone użytkowanie zasobów przyrodniczych z zachowaniem pojemności i odnawialności środowiska przyrodniczego;

- zrównoważone gospodarowanie przestrzenią z zachowaniem elastyczności i sprawności funkcjonalnej;
- zrównoważoną organizację społeczeństwa z zachowaniem względnie sprawiedliwego dostępu do zasobów środowiskowych i wzrostu dobrobytu;
- zrównoważony rozwój ekonomiczny z efektywnym wykorzystaniem energii i rozwojem infrastruktury;
- zrównoważony system standardów urbanistycznych.

b) Zasada druga – Z2

Planowanie i zarządzanie rozwojem przestrzennym w harmonii ze środowiskiem przyrodniczym i kulturowym oraz kultywowanie tożsamości kulturowej.

c) Zasada trzecia – Z3

Oszczędne gospodarowanie zasobami terenowymi, polegające na racjonalizacji wykorzystania przestrzeni, jako zainwestowanych i hamowania ekspansji terytorialnej; ochrona terenów niezabudowanych, objętych ustaleniami MPZP 1994r.

d) Zasada czwarta – Z4

Ograniczenie rozwoju ilościowego na rzecz poprawy jakości środowiska zabudowanego, ze szczególnym uwzględnieniem przestrzeni publicznych;

- nadwodnych;
- potencjalnego centrum śródmieścia;
- terenów przydworcowych/ po likwidacji połączeń kolejowych;
- eksponujących istotne walory krajobrazu miasta.

e) Zasada piąta – Z5

Dopuszczenie wielofunkcyjności poszczególnych obszarów wszędzie tam, gdzie nie ma przeciwwskazań środowiskowych, społecznych lub ekonomicznych, wskazujących na możliwości pogarszania jakości przestrzeni i warunków jej użytkowania.

f) Zasada szósta – Z6

Kompleksowa poprawa ładu przestrzennego.

g) Zasada siódma – Z7

Wzrost kreacji w polityce przestrzennej w celu poprawy wizerunku miasta i budowy jego tożsamości poprzez kompleksowe działanie w wybranych strefach kształtujących strukturę miasta, obejmujące:

- wykreowanie wysokostandardowej przestrzeni publicznej przyjaznej człowiekowi w
- strefie potencjalnego centrum;
- wypełnienie „pustek staromiejskich”;
- rewaloryzację najbardziej zdegradowanej przestrzeni w strefie przywodnej rzeki Świętej i Starej Świętej;
- tworzenie „bram” miasta i osłon zielonych wzdłuż tras przelotowych;
- wskazywanie najbardziej atrakcyjnych przestrzeni na cele prestiżowe.

h) Zasada ósma – Z8

Eksponowanie rangi i statusu miejskiej strefy centralnej.

i) Zasada dziewiąta – Z9

Rozwinięcie oferty powiązań funkcjonalnych z Systemem Sieciowym Bałtyckiej Turystyki Przyrodniczej (EUROVELO), takich jak:

- ewentualna lokalizacja centrum edukacyjnego turystyki przyrodniczej;
- pętla rowerowa Południowego Bałtyku;
- Hanzeatycki Trakt Rowerowy;
- Program krótko–długodystansowych tras rowerowych na nieczynnych liniach kolejowych.

j) Zasada dziesiąta – Z10

Ochrona wartości kulturowych i krajobrazowych obszaru poprzez:

- racjonalne gospodarowanie przestrzenią w ramach wyznaczonych stref konserwatorskich z uwzględnieniem ich charakterystyki;
- ciągłe aktualizowanie Gminnej Ewidencji Zabytków;
- ochrona i konserwacja obiektów o wysokich walorach kulturowych a w szczególności obiektów wpisanych do rejestru zabytków i obiektów znajdujących się w GEZ;
- zachowanie przebiegów głównych historycznych ulic miasta i utrzymanie historycznego charakteru pierzei (w tym utrzymanie pierwotnych szerokości ulic);
- zachowanie linii zabudowy poprzez utrzymanie zabytkowych budynków i uzupełnienie luk budowlanych nową zabudową z zachowaniem działek siedliskowych i historycznej skali;
- uporządkowanie układów przestrzennych poprzez wyburzenie, bądź przekształcenie bezwartościowych obiektów współczesnych o niedostosowanych formach i skali, dostosowując je do historycznej zabudowy;
- planowe zagospodarowanie całości działek - oficyn, wewnątrz bloków i kwartałów;
- ograniczenie rozwoju wielkokubaturowej zabudowy miejskiej typu osiedlowego blokowego, preferowanie zabudowy mieszkaniowej w obrębie historycznie ukształtowanych dróg.

3. Kierunki zagospodarowania przestrzennego w jednostce strukturalnej węzła osadniczego Nowego Stawu – SNS (na obszarze miasta).

Kierunki zagospodarowania terenów w granicach administracyjnych miasta, to przede wszystkim utrzymanie istniejącej zabudowy i zagospodarowania terenów staromiejskich, ich rewitalizacja i uzupełnienie. Utrzymanie istniejącej zabudowy mieszkaniowej, usługowej i przemysłowej. Na rysunku nr 6 „Kierunki zagospodarowania przestrzennego” określono kierunki zagospodarowania, w tym wyznaczono:

- a) tereny preferowane do zabudowy zorganizowanej działalności komercyjnej;
- b) tereny usług publicznych;
- c) tereny o funkcji komercyjnej łączone z zabudową mieszkaniową;
- d) tereny zabudowy zwartej;
- e) tereny zabudowy o średniej intensywności;
- f) tereny zabudowy usługowej z mieszkaniową;
- g) tereny rekreacji z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej związanej z rekreacją;
- h) tereny ogrodów działkowych;
- i) tereny zespołu stawów do rekultywacji;
- j) tereny korytarzy ekologicznych chroniących przed zabudową;
- k) tereny rolne.

Na obszarze miasta – miejskiej jednostce osadniczej wyznaczono strefy z określeniem

kierunków zagospodarowania, które opisano niżej. W każdej ze stref dopuszcza się budowę sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, przy zachowaniu zasad określonych w przepisach szczególnych oraz po uzgodnieniu z właścicielami nieruchomości.

1) Strefa – PC – obszar centralnej części miasta.

W strefie centralnej oznaczonej na rysunku nr 6 Studium symbolem – PC wydzielono tereny elementarne o wyróżniającej się strukturze i oznaczono je cyframi od 1 do 5.

Do każdego oznaczonego cyfrą terenu określa się zagospodarowanie terenu, funkcje i działania.

(1) Na terenie oznaczonym cyfrą 1:

- a) objęcie, całego obszaru miasta lokacyjnego wraz z odcinkiem śródmiejskim rzeki Świętej, planem miejscowym i wdrożenie programu rewitalizacji obszaru miejskiego;
- b) uzupełnienie pierzei ulicznych zabudową mieszkaniową i mieszkaniowo – usługową, o gabarytach dostosowanych do lokalnych tradycji historycznych;
- c) przebudowa i nadbudowa istniejących budynków zabudowy wielorodzinnej i dostosowanie jej do architektury staromiejskiej;
- d) wykorzystanie obiektów istniejących do funkcji wynikającej z potrzeb komercyjnych, takich jak np: usługi handlu, usługi gastronomi, usługi rzemieślnicze itp.

(2) Uporządkowanie terenu oznaczonego cyfrą 2, po obu stronach rzeki Świętej, w tym:

- a) likwidacja zabudowy substandardowej;
- b) otwarcie zagospodarowania „do wody” (tworzenie tzw. waterfrontów);
- c) umocnienie brzegów rzeki oraz w części ich regulacja;
- d) tworzenie usług gastronomicznych, usług handlu, usług rzemieślniczych i innych związanych z obsługą żeglugi z dopuszczeniem lokalu mieszkalnego;
- e) realizacja ciągu pieszego, rowerowego lub pieszo – rowerowego;
- f) przywrócenie możliwości żeglugowych i uprawiania sportów wodnych na rz. Świętej;
- g) wprowadzenie małej architektury (np. ławeczek, rzeźb, koszy na śmieci) i zieleni parkowej oraz, w części, zachowanie zieleni naturalnej.

(3) Teren usług sportu, rekreacji i wypoczynku oznaczony na rysunku nr 6 Studium cyfrą 3:

- a) budowa przystani wodnej z pełnym wyposażeniem (hangar na łodzie, zejście do pomostów, pole namiotowe);
- b) zespół boisk sportowych wraz z zapleczem sanitarno - socjalnym.

(4) Lokalizacja urzędów, usług podstawowych i usług centrotwórczych:

- a) adaptacja istniejących obiektów i utrzymanie istniejącej funkcji, polegająca na przystosowaniu obiektów do aktualnych potrzeb ich użytkowników i wymagań technicznych;
- b) uzupełnianie zabudowy usługowej;
- c) dopuszczanie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- d) adaptacja zabudowy jednorodzinnej, polegająca na przystosowaniu obiektów do aktualnych potrzeb ich użytkowników i wymagań technicznych;

- e) zachowanie i ochrona budynków wpisanych do rejestru zabytków;
- f) ochrona drzew wskazanych do ochrony, zieleni przydrożnej oraz parku miejskiego;

(5) Funkcja mieszkaniowa na terenie oznaczonym **cyfrą 5**:

- a) adaptacja istniejącej zabudowy, polegająca na przystosowaniu obiektów do aktualnych potrzeb ich użytkowników i wymagań technicznych, a w szczególności obejmująca: jej przebudowę, rozbudowę i nadbudowę;
- b) uzupełnienie zabudowy mieszkaniowej.

(6) Teren przestrzeni publicznej oznaczony na rysunku nr 6 **cyfrą 6**:

- a) przekształcenie terenu rolnego w teren miejskiej rekreacji, w tym tereny rekreacji i wypoczynku w formie parku, lub/ i placu ogólnodostępnego z wyznaczonymi alejami i małą architekturą.

2) Strefa – PZ – obszar przedmieścia zachodniego.

W strefie przedmieścia zachodniego oznaczonego na rysunku nr 6 Studium symbolem – PZ wydzielono tereny elementarne o wyróżniającej się strukturze i oznaczono je cyframi od 1 do 4.

Do każdego oznaczonego cyfrą terenu określa się zagospodarowanie terenu, główne funkcje i wskazane działania.

(1) Na terenie oznaczonym **cyfrą 1**:

- a) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w zabudowie wolnostojącej lub bliźniaczej oraz istniejąca zabudowa zagrodowa do adaptacji i uzupełnienia;
- b) dopełnienie zabudowy mieszkaniowej o niskiej intensywności;
- c) budynki do wysokości II kondygnacji łącznie z poddaszem użytkowym;
- d) dachy wysokie dwuspadowe o nachyleniu 30 – 45 °, kryte dachówką lub materiałem dachówkopodobnym w kolorze dachówki naturalnej;
- e) zachowanie minimum 50 % terenów biologicznie czynnych na każdej nowo tworzonej działce budowlanej.

(2) Na terenie oznaczonym **cyfrą 2**:

- a) utrzymanie istniejącego cmentarza.

(3) Na terenie oznaczonym **cyfrą 3**:

- a) adaptacja osiedla zabudowy wielorodzinnej, polegająca na przystosowaniu obiektów do aktualnych potrzeb ich użytkowników i wymagań technicznych, a w szczególności obejmująca: jej przebudowę, rozbudowę i nadbudowę.

(4) Na terenie oznaczonym **cyfrą 4**:

- a) rozbudowa układu komunikacyjnego związanego z nowym przebiegiem trasy Nowy Dwór Gdański – Tczew oraz obsługą komunikacyjną strefy centralnej, parking strategiczny oraz ulicy w klasie zbiorczej łączącej obwodnicę ze strefą centralną.

3) Strefa – PW – obszar przedmieścia wschodniego.

Obszar znajdujących się w strefie PW ograniczony od północy linią kolejową, od wschodu projektowaną drogą w klasie drogi zbiorczej, przeznaczony pod funkcję: mieszkaniowo - komercyjnych oraz zakładów produkcyjnych i obiektów

magazynowych o ograniczonej uciążliwości, której negatywne skutki prowadzonej działalności polegającej na emisji hałasu i szkodliwych gazów i pyłów przekraczających dopuszczone prawem normy ograniczają się do granic nieruchomości, łączonych z funkcją mieszkaniową. Zasięg uciążliwości dla środowiska prowadzonej działalności gospodarczej, w tym przemysłowej, winien być bezwzględnie ograniczony do granic terenu, do którego właściciel posiada tytuł prawny, a znajdujące się w nim pomieszczenia przeznaczone na pobyt ludzi winny być wyposażone w techniczne środki ochrony przed tymi uciążliwościami.

W strefie przedmieścia wschodniego oznaczonego na rysunku nr 6 Studium symbolem – PW wydzielono tereny elementarne o różniącej się strukturze i oznaczono je cyframi od 1 do 3. Do każdego oznaczonego cyfrą terenu określa się zagospodarowanie terenu, główne funkcje i wskazane działania jak niżej:

(1) Na terenie oznaczonym **cyfrą 1**:

- a) tereny lądowiska dla helikopterów;
- b) budowa obiektów i infrastruktury technicznej związana z obsługą funkcji.

(2) Na terenie oznaczonym **cyfrą 2**:

- a) tereny zabudowy produkcyjno – składowej;
- b) budowa obiektów związanych z przemysłem nieuciążliwym: zabudowy przemysłowej i magazynowej;
- c) dopuszcza się łączenie funkcji produkcyjno – składowej z funkcją mieszkaniową związaną z funkcją komercyjną;
- d) wskaźnik zabudowy - wys. do 12,5 m npt.;
- e) powierzchnia ogólna zabudowy do 50%.

(3) Na terenie oznaczonym **cyfrą 3**:

- a) tereny otwarte bez prawa zabudowy;
- b) rolnicze wykorzystanie terenów;
- c) zakaz zabudowy obiektów kubaturowych.

(4) Na terenie oznaczonym **cyfrą 4**:

- a) tereny zabudowy mieszkaniowej łączonej z funkcją komercyjną, którą należy rozumieć jako szereg drobnych usług: handlu, gastronomii i rzemiosłnictwa związanych z zarobkową działalnością gospodarczą, na którą jest popyt w formie zabudowy wolnostojącej lub bliźniaczej;
- b) wskaźniki zabudowy - wysokość maks. budynków do II kondygnacji łącznie z poddaszem użytkowym, budowli do 10 m n.p.t.
- c) powierzchnia zabudowy do 40%.

4) Strefa – PŚ – teren śródmieścia.

W strefie śródmieścia oznaczonego na rysunku nr 6 Studium symbolem – PŚ wydzielono tereny elementarne o wyróżniającej się strukturze i oznaczono je cyframi od 1 do 2.

Do każdego oznaczonego cyfrą terenu określa się zagospodarowanie terenu, główne funkcje i wskazane działania jak niżej.

(1) Na terenie oznaczonym **cyfrą 1**:

- a) tereny zabudowy mieszkaniowej jedno i wielorodzinnej;
- b) adaptacja istniejącej zabudowy;

c) dopełnienie istniejącej zabudowy budynkami jednorodzinnymi wolnostojącymi.

(2) Na terenie oznaczonym **cyfrą 2**:

- a) tereny zabudowy produkcyjno – składowej;
- b) budowa obiektów związanych z przemysłem nieuciążliwym: zabudowy przemysłowej i magazynowej;
- c) dopuszcza się łączenie funkcji produkcyjno – składowej z funkcją mieszkaniową związaną z funkcją komercyjną, którą należy rozumieć jako szereg drobnych usług: handlu, gastronomii i rzemiosłnictwa związanych z zarobkową działalnością gospodarczą, na którą jest popyt w formie;
- d) wskaźnik zabudowy - wys. do 12,5 m npt.;
- e) powierzchnia ogólna zabudowy do 50%.

(3) Funkcja mieszkaniowa na terenie oznaczonym **cyfrą 3**:

- a) adaptacja istniejącej zabudowy, w tym jej przebudowa, rozbudowa i nadbudowa;
- b) uzupełnienie zabudowy mieszkaniowej.

5) Strefa – PP – południowa część miasta.

W strefie południowej oznaczonej na rysunku nr 6 Studium symbolem – PP wydzielono tereny elementarne o wyróżniającej się strukturze i oznaczono je cyframi od 1 do 3.

Do każdego oznaczonego cyfrą terenu określa się zagospodarowanie, główne funkcje i wskazane działania.

(1) Na terenie oznaczonym **cyfrą 1**:

- a) tereny przemysłowe, usługowe i składowe;
- b) adaptacja istniejących budynków i obiektów przemysłowych i przystosowanie ich do nowych warunków;
- c) tworzenie nowych zakładów o zabudowie przemysłowej i magazynowej.

(2) Na terenie oznaczonym **cyfrą 2**:

- a) adaptacja rekultywacja terenów odstojników cukrowni oraz pocegielnianych wyrobisk gliny;
- b) urządzenie terenów parkowych i wypoczynkowych łączących się z ciągiem nad rzeką Świętą; wykorzystanie stawów powyroboiskowych na cele rekreacji i sportów wodnych;
- c) wytrasowanie i realizacja ciągu pieszo – rowerowego, przechodzącego przez projektowane tereny rekreacyjne;

(3) Na terenie oznaczonym **cyfrą 3**:

- a) ogrody działkowe. Teren rekreacji i wypoczynku oraz produkcji zdrowej żywności.

6) Strefa – PPZ – obszar południowo – zachodniej część miasta.

W strefie południowej oznaczonej na rysunku nr 6 Studium symbolem – PPZ wydzielono tereny elementarne o wyróżniającej się strukturze i oznaczono je cyframi od 1 do 4.

Do każdego oznaczonego cyfrą terenu określa się zagospodarowanie, główne funkcje i wskazane działania.

- (1) Na terenie oznaczonym **cyfrą 1**:
 - a) adaptacja terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
 - b) tworzenie warunków do racjonalnego uzupełnienia struktury osiedla jednorodzinnego.
- (2) Na terenie oznaczonym **cyfrą 2**:
 - a) przekształcenie terenów rolnych na tereny mieszkaniowe, przy zachowaniu niskiej intensywności zabudowy i znacznego udziału zieleni;
 - b) dopuszczenie lokalizacji urządzeń usług publicznych z dużym udziałem zieleni.
- (3) Na terenie oznaczonym **cyfrą 3**:
 - a) korytarz ekologiczny rzeki Małej Świętej i rzeki Świętej;
 - b) tereny zieleni urządzonej i naturalnej z ograniczeniem zabudowy do 15% powierzchni.
- (4) Na terenie oznaczonym **cyfrą 4**:
 - a) tereny rolne, otwarte bez prawa zabudowy.

7) Strefa terenów otwartych – PO

W strefie terenów otwartych oznaczonej na rysunku nr 6 Studium symbolem– PO wydzielono tereny elementarne o wyróżniającej się strukturze i oznaczono je cyframi od 1 do 3.

Do każdego oznaczonego cyfrą terenu określa się zagospodarowanie, główne funkcje i wskazane działania.

- (1) Na terenie oznaczonym **cyfrą 1**:
 - a) tereny otwarte bez prawa zabudowy;
 - b) rolnicze wykorzystanie terenów;
 - c) projektowana droga łącząca trasę z Malborka (droga nr 55) z kierunkiem do Nowego Dworu Gdańskiego przez Lubieszewo poza istniejącą zabudową staromiejską, która jednocześnie obsłuży tereny działalności gospodarczej lokalizowane po wschodniej stronie miasta;
 - d) zakaz zabudowy obiektów kubaturowych, nie dotyczy lokalizacji obiektów infrastruktury technicznej.
- (2) Na terenie oznaczonym **cyfrą 2**:
 - a) tereny rekreacji i wypoczynku;
 - b) lokalizacja obiektów usług turystycznych, hoteli, domków letniskowych, urządzeń sportów wodnych;
 - c) duży udział zieleni;
 - d) realizacja ciągów spacerowych i tras rowerowych;
 - e) dopuszcza się lokalizację stacji biogazowej.
- (3) Na terenie oznaczonym **cyfrą 3**:
 - a) korytarz ekologiczny rzeki Świętej i cieku wodnego od strony wschodniej miasta;
 - b) tereny bez prawa zabudowy;
 - c) zachowanie zieleni naturalnej.

8) Strefa południowo wschodnia – PPW

W strefie południowo wschodniej oznaczonej na rysunku nr 6 Studium symbolem – PPW wydzielono tereny elementarne o wyróżniającej się strukturze i oznaczono je cyframi od 1 do 3.

Do każdego oznaczonego cyfrą terenu określa się zagospodarowanie, główne funkcje i wskazane działania.

- (1) Na terenie oznaczonym **cyfrą 1**:
 - a) tereny przemysłowo – składowe;
 - b) adaptacja istniejących budynków i obiektów przemysłowych i przystosowanie ich do nowych warunków.
- (2) Na terenie oznaczonym **cyfrą 2**:
 - a) tereny przemysłowo – składowe;
 - b) tworzenie nowych zakładów o zabudowie przemysłowej i magazynowej.
- (3) Na terenie oznaczonym **cyfrą 3**:
 - a) tereny rolne.

9) Strefa północna – PN

W strefie północnej oznaczonej na rysunku nr 6 Studium symbolem – PN wydzielono tereny elementarne o wyróżniającej się strukturze i oznaczono je cyframi od 1 do 2.

- (1) Na terenie oznaczonym **cyfrą 1**:
 - a) Tereny rolne, otwarte bez prawa do zabudowy.
- (2) Na terenie oznaczonym **cyfrą 2**:
 - a) tereny przemysłowo – składowe;
 - b) tworzenie nowych zakładów o zabudowie przemysłowej i magazynowej;
 - c) projektowana droga łącząca trasę z Malborka (droga nr 55) z kierunkiem do Nowego Dworu Gdańskiego przez Lubieszewo poza istniejącą zabudową staromiejską, która jednocześnie obsłuży tereny działalności gospodarczej lokalizowane po wschodniej stronie miasta.

10) Zasilanie w media z następującymi wskazaniem:

- a) zasilanie w media z istniejących sieci wraz z ich rozbudową wg potrzeb z wykluczeniem budowy indywidualnych urządzeń do gromadzenia i oczyszczania ścieków oraz opalania obiektów węglem.
- b) sieci elektroenergetyczne niskiego napięcia na terenie centrum miasta winny być skablowane;
- c) dopuszcza się lokalizowanie w granicach miasta przebiegu nowych linii elektroenergetycznych, również niezwiązanych z obsługą mieszkańców i inwestycji zlokalizowanych na terenie miasta i gminy Nowy Staw, pod warunkiem zachowania zasad określonych w przepisach szczególnych oraz po uzgodnieniu z właścicielami nieruchomości;
- d) adaptacja istniejącej kotłowni (obecnie w trakcie modernizacji) ze zmianą czynnika grzewczego; rozbudowa sieci ciepłowniczej wg potrzeb;

- e) zaopatrzenie w ciepło z sieci miejskiej bądź z indywidualnych urządzeń, bazujących na spalaniu gazu lub oleju opałowego;
- f) rozbudowa sieci wodociągowej wg potrzeb oraz wymiana sieci z rur azbesto-cementowych;
- g) budowa sieci gazowej średniego ciśnienia i przyłączy do budynków;
- h) rozbudowa kanalizacji sanitarnej wg potrzeb z odprowadzeniem ścieków do głównej przepompowni;
- i) usprawnienie systemu kanalizacji deszczowej;
- j) modernizacja i rozbudowa systemu telekomunikacyjnego oraz centrali telefonicznej w nowym stawie, również niezwiązanych z obsługą mieszkańców i inwestycji zlokalizowanych na terenie miasta i gminy Nowy Staw;
- k) wdrożenie systemu selektywnej zbiórki odpadów w mieście z wyróżnieniem surowców wtórnych, bioodpadków i odpadów niebezpiecznych.

4. Kierunki polityki przestrzennej na terenie wyznaczonym wokół miasta tzw. STREFA PODMIEJSKA – WĘZŁOWA (SW)

- 1) Tworzenie dogodnych warunków prawnych, ekonomicznych i infrastrukturalnych dla rozwoju funkcji produkcyjno-komercyjnych w rejonie Nowego Stawu – Stawca oraz Dębiny–Świerków, a także we wszystkich bazach dawnych państwowych gospodarstw rolnych.
- 2) Preferowanie rozwoju przetwórstwa rolno-spożywczego (małe mleczarnie, olejarnie, frytkownie itp.) opartego na bezpiecznych ekologicznie technologiach.
- 3) Rozwój różnych form rolnictwa i ogrodnictwa podmiejskiego.
- 4) Wykorzystanie istniejących obiektów trwałych, byłych baz państwowych, uspołecznionych i spółdzielczych gospodarstw rolnych, na funkcję przemysłowo – usługową z dopuszczeniem mieszkań lub domów mieszkalnych dla pracowników obsługi technicznej lub właścicieli.
- 5) Tworzenie na bazie istniejących obiektów byłego sektora produkcyjnego nowych miejsc pracy związanych z rolnictwem bezpośrednio lub tylko pośrednio.
- 6) Rozbudowa zainwestowania oprócz pkt. 3.1., tylko w ramach uzupełnień o rozbudowę wiejskich jednostek osadniczych lub obiektów popegeerowskich zgodnie z rysunkiem nr 4 i 5 Studium.
- 7) Na obszarach nie wymienionych w pkt 3.1. oraz poza terenami rozwojowymi poszczególnych wsi należy stosować zasadę ograniczonego inwestowania. Oznacza to, że realizacja zabudowy rolniczej, a tym bardziej nierolniczej może występować wyłącznie w szczególnie uzasadnionych przypadkach, po zaakceptowaniu przez Radę Miejską w ramach procedury planu miejscowego oraz specjalnie wykonanego studium konieczności zajęcia gruntów rolnych.
- 8) Wyłączyć z zabudowy grunty organiczne oraz tereny depresyjne.
- 9) Zasilanie w media z istniejących sieci z następującymi wskazaniem:
 - a) zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejących sieci SN-15 kV z ich rozbudową wg potrzeb i sukcesywną likwidacją linii napowietrznych niez izolowanych, w tym:
 - o rezerwa terenu na północny-zachód od miasta pod stację 110/15kV,
 - o rezerwa terenu pod linię 110 kV relacji Nowy Dwór Gdański – Nowy Staw – Malbork Południe wzdłuż projektowanej obwodnicy miasta Nowy Staw oraz drogi Malbork – Nowy Dwór Gdański i projektowanej obwodnicy Dębina i Martąg,
 - o rezerwa terenu pod niezbędne kubaturowe obiekty infrastruktury

- o technicznej (stacje),
 - o rezerwa terenu na przełożenie kolidujących sieci elektroenergetycznych z planowanym zagospodarowaniem terenu;
 - o budowa parku elektrowni wiatrowych wraz z całą infrastrukturą w postaci urządzeń technicznych (główne punkty zasilania, trafostacje) oraz budowa linii energetycznych napowietrznych i kablowych;
 - o zaopatrzenie w ciepło z lokalnych urządzeń opalanych gazem ziemnym.
- 10) Możliwość lokalizacji podziemnych sieci infrastruktury technicznej.
- 11) Rozbudowa sieci wodociągowej wg potrzeb z wymianą odcinków wykonanych z azbesto–cementu na całej sieci wodociągowej.
- 12) Budowa sieci gazowej średniego ciśnienia.
- 13) Rozbudowa kanalizacji sanitarnej wg potrzeb z odprowadzeniem ścieków do oczyszczalni w Czerwonych Stogach.
- 14) Wdrożenie systemu selektywnej zbiórki odpadów z wyróżnieniem surowców wtórnych, bioodpadów i odpadów niebezpiecznych.
- 15) **Przeznaczenie obszaru działki nr 28/59 w obrębie ewidencyjnym Dębina pod teren zieleni urządzonej wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną i komunikacyjną, w rozumieniu przepisów o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa związane z kulturą fizyczną. Teren znajduje się na obszarze narażonym na zalewanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wałów przeciwpowodziowych. Ze względu na opracowanie punktowej zmiany studium wyłącznie dla terenu zieleni urządzonej wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną i komunikacyjną, odstąpiono od bilansowania terenów przeznaczonych pod zabudowę, zgodnie z art. 10 ust. 5 i 7 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Przyjęto, iż takie bilansowanie jest bezzasadne ze względu na specyfikę planowanego przeznaczenia terenu w niniejszej zmianie studium.**

5. Kierunki polityki przestrzennej w jednostce strukturalnej ekosystemu Nogatu – STREFA EKOSYSTEMU NOGATU (SE)

- 1) Ochrona krajobrazu doliny rzeki Nogat.
- 2) Uznanie prawidłowego funkcjonowania korytarza ekologicznego Nogatu za priorytet – sukcesywne zwiększanie powierzchni zalesionej.
- 3) Rozwój funkcji rekreacji i wypoczynku świątecznego – nadwodnego, powiązanego z wędkarstwem, łowiectwem oraz ekoturystyką i agroturystyką.
- 4) Ograniczenie obciążenia ekosystemu leśnego na obszarze objętym planem i na terenach sąsiednich poprzez zrównoważone i prośrodowiskowe użytkowanie rekreacyjne tych terenów.
- 5) Tworzenie warunków prawnych, organizacyjnych i ekonomicznych dla rozwoju infrastruktury turystycznej.
- 6) Poprawa powiązań komunikacyjnych Pólmieścia z Myszewem, Lipinką i Nowym Stawem, w tym modernizacja i realizacja dróg gminnych i powiatowych.
- 7) Realizacja połączenia terenów rekreacyjnych nad rz. Nogat szlakiem rowerowym z miastem Nowy Staw i szlakami przebiegającymi przez teren gminy.
- 8) Zasilanie zabudowy wiejskiej i turystycznej w media z istniejących sieci infrastruktury technicznej oraz ich rozbudowa wg potrzeb z następującymi wskazaniami:
 - a) zaopatrzenie w ciepło przez wykorzystanie paliwa o ograniczonej emisji do środowiska;
 - b) odprowadzanie i oczyszczanie ścieków w oczyszczalniach przydomowych.

- 9) Możliwość lokalizacji podziemnych sieci infrastruktury technicznej.
- 10) Lokalizacja miejsc odpoczynku dla turystów wyposażonych w sanitariaty.
- 11) Wyklucza się budowę elektrowni wiatrowych na terenie jednostki strukturalnej ekosystemu Nogatu - SE.

6. Kierunki polityki przestrzennej w jednostce strukturalnej produkcyjnej przestrzeni rolniczej – STREFA WSCHODNIA (SR1)

- 1) Lokalizacja nowych inwestycji jest możliwa w ramach uzupełnienia i rozbudowy zwartej zabudowy wsi.
- 2) Na obszarach rolnych poza terenami rozwojowymi poszczególnych wsi należy zachować zasadę ograniczonego inwestowania. Oznacza to, że realizacja zabudowy rolniczej może występować wyłącznie w szczególnie uzasadnionych przypadkach.
- 3) Wyłączenie z zabudowy gruntów organicznych oraz terenów depresyjnych.
- 4) Tworzenie warunków dla rozwoju drobnego przetwórstwa, handlu i usług w oparciu o bazy dawnych państwowych gospodarstw rolnych (Lipinka, Lubstowo).
- 5) Rewaloryzacja zabytkowych układów ruralistycznych oraz zespołów podworskich. Porządkowanie centralnych fragmentów wsi zabytkowych stanowiących potencjał rozwoju turystyki krajoznawczej (Myszewo).
- 6) Tworzenie warunków dla rozbudowy infrastruktury turystycznej, to jest bazy noclegowo – gastronomicznej, miejsc postoju i odpoczynku wyposażonych w sanitariaty na terenie miasta N. Stawu i wsi Dębiny oraz we wsi Myszewo i wsi Lubstów, szlaków turystycznych: rowerowych, pieszych oraz wodnych, sprawnie działającej obsługi ruchu samochodowego.
- 7) Budowa parku elektrowni wiatrowych wraz z całą infrastrukturą w postaci urządzeń technicznych (główne punkty zasilania, trafostacje) oraz budowa linii energetycznych napowietrznych i kablowych.
- 8) Budowa nowych sieci elektroenergetycznych i telekomunikacyjnych o znaczeniu lokalnym i ponadlokalnym wraz z niezbędną infrastrukturą, przy zachowaniu zasad określonych w przepisach szczególnych oraz po uzgodnieniu z właścicielami nieruchomości.
- 9) Zasilanie w media z istniejących sieci z następującymi wskazaniem:
 - a) sieci energetyczne niskiego napięcia rozbudowywane wg potrzeb, należy wykonywać jako napowietrzne izolowane Na terenie miasta sieci elektroenergetyczne należy skablować;
 - b) zaopatrzenie w ciepło z lokalnych urządzeń z preferencjami do opalania gazem ziemnym, olejem opałowym oraz wykorzystania odnawialnych źródeł energii;
 - c) rozbudowa sieci wodociągowej wg potrzeb z wymianą wszystkich odcinków wykonanych z azbesto – cementu;
 - d) rozbudowa kanalizacji sanitarnej wg potrzeb z odprowadzeniem ścieków do oczyszczalni w Lipince;
 - e) rozbudowa systemu telekomunikacji przewodowej;
 - f) wdrożenie systemu selektywnej zbiórki odpadów z wyróżnieniem co najmniej frakcji suchej i mokrej i kompostowaniem bioodpadków z odpadami z produkcji rolnej;
 - g) rolnicze zagospodarowanie odchodów zwierzęcych;
 - h) retencja wód opadowych i ich gospodarcze wykorzystanie.

7. Kierunki polityki przestrzennej w jednostce strukturalnej produkcyjnej

przestrzeni rolniczej – STREFA ZACHODNIA (SR2)

- 1) Wykorzystanie istniejących obiektów trwałych, byłych baz państwowych, uspołecznionych i spółdzielczych gospodarstw rolnych, na funkcję przemysłowo – usługową z dopuszczeniem mieszkań lub domów mieszkalnych dla pracowników obsługi technicznej lub właścicieli obiektów.
- 2) Tworzenie na bazie istniejących obiektów byłego sektora produkcyjnego nowych miejsc pracy związanych z rolnictwem bezpośrednio lub tylko pośrednio.
- 3) Rozbudowa zainwestowania oprócz pkt. 3.1. tylko w ramach uzupełnień wiejskich jednostek osadniczych lub obiektów byłych baz produkcji rolnej zgodnie z rysunkami nr 4 i 5.
- 4) Lokalizacja nowych inwestycji lub adaptacja i modernizacja istniejących obiektów do nowej funkcji.
- 5) Na obszarach rolnych poza terenami rozwojowymi poszczególnych wsi należy zachować zasadę ograniczonego inwestowania. Oznacza to, że realizacja zabudowy rolniczej może występować wyłącznie w szczególnie uzasadnionych przypadkach, po zaakceptowaniu przez Radę Gminy. Zabudowa nierolnicza może być realizowana jedynie w ekonomicznie uzasadnionych przypadkach w ramach procedury planu miejscowego oraz specjalnie wykonanego studium konieczności zajęcia gruntów rolnych.
- 6) Możliwa budowa zakładu segregacji odpadów, wokół którego obowiązuje wyznaczenie strefy ograniczonego użytkowania rolniczego. Oznacza to, że w tej Strefie nie należy sytuować budynków mieszkalnych, inwentarskich ani uprawiać gospodarki rolnej polegającej na wytwarzaniu żywności.
- 7) Budowa nowych sieci elektroenergetycznych i telekomunikacyjnych o znaczeniu lokalnym i ponadlokalnym wraz z niezbędną infrastrukturą, przy zachowaniu zasad określonych w przepisach szczególnych oraz po uzgodnieniu z właścicielami nieruchomości.
- 8) Zasilanie w media z istniejących sieci z następującymi wskazaniem:
 - a) rezerwa terenu pod linie 110 kV relacji Nowy Dwór Gdański – Nowy Staw – Malbork Południe wzdłuż projektowanej obwodnicy miasta Nowy Staw oraz drogi Malbork – Nowy Dwór Gdański i projektowanej obwodnicy wsi Dębiny i wsi Martąg;
 - b) rezerwa terenu pod niezbędne kubaturowe objekty infrastruktury technicznej (stacje);
 - c) rezerwa terenu na przełożenie kolidujących sieci elektroenergetycznych z planowanym zagospodarowaniem terenu;
 - d) sieci elektroenergetyczne niskiego napięcia rozbudowywane wg potrzeb, należy wykonywać jako napowietrzne izolowane;
 - e) zaopatrzenie w ciepło z lokalnych urządzeń z preferencjami do opalania gazem ziemnym, olejem opałowym oraz wykorzystania odnawialnych źródeł energii;
 - f) rozbudowa sieci wodociągowej wg potrzeb z wymianą wszystkich odcinków wykonanych z azbesto – cementu;
 - g) rozbudowa kanalizacji sanitarnej wg potrzeb z odprowadzeniem ścieków do oczyszczalni w Lipince;
 - h) rozbudowa systemu telekomunikacji przewodowej;
 - i) wdrożenie systemu selektywnej zbiórki odpadów z wyróżnieniem co najmniej frakcji suchej i mokrej i kompostowaniem bioodpadków z odpadami z produkcji rolnej;
 - j) rolnicze zagospodarowanie odchodów zwierzęcych;

- k) retencja wód opadowych i ich gospodarcze wykorzystanie.
- 9) Budowa parku elektrowni wiatrowych wraz z całą infrastrukturą w postaci urządzeń technicznych (główne punkty zasilania, trafostacje) oraz budowa linii energetycznych napowietrznych i kablowych.

8. Kierunki zagospodarowania sieci osadniczej terenów wiejskich.

Umożliwia się rozwój jednostek osadniczych na terenie gminy Nowy Staw. Na rysunku nr 5 Studium w skali 1:10000 pokazano obecne zainwestowanie wsi oraz kierunki ich rozwoju.

Rozwój jednostek osadniczych dotyczy wsi:

- a) Tralewo,
- b) Chlebówka,
- c) Świerki,
- d) Świerki PGR,
- e) Martąg,
- f) Lubstowo,
- g) Myszewo,
- h) Lipinka,
- i) Mirowo,
- j) Dębina SHR,
- k) Laski,
- l) Brzózki,
- m) Dębina wieś,
- n) Trampowo,
- o) Kącik,
- p) Stawiec.

Zagospodarowanie terenów zgodnie z rysunkiem nr 5 Studium.

Przeznaczenie terenów:

- a) tereny zainwestowane do adaptacji,
- b) tereny przemysłowe do adaptacji,
- c) projektowane tereny rozwojowe pod budownictwo mieszkaniowe i usługowe,
- d) tereny MOP – stacja obsługi pojazdów,
- e) projektowane tereny rozwojowe pod funkcje gospodarcze (usługi, handel, składy itp.) i przemysł,
- f) oczyszczalnia ścieków do modernizacji; docelowo odprowadzenie ścieków do oczyszczalni w Lipince.

9. Obszary wskazane do opracowania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Wskazuje się obszary, na które gmina podjęła uchwałę na opracowanie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, zgodnie z zamieszczonym rysunkiem nr 4 i 5 na terenie gminy oraz 6 na terenie miasta. Dopuszcza się sporządzenie mpzp dla terenów innych niż pokazane na rysunkach pod warunkiem, że obszary te posiadają dostęp do drogi publicznej i infrastruktury technicznej oraz położone są w sąsiedztwie już istniejącej zabudowy.

ROZDZIAŁ V

UZASADNIENIE PRZYJĘTYCH ROZWIĄZAŃ ORAZ SYNTEZA USTALEŃ ZMIANY STUDIUM

Przyjęte rozwiązania i ustalenia zostały zainicjowane Uchwałą Nr 44/VII/2015 Rady Miejskiej w Nowym Stawie z dnia 31 marca 2015r. o przystąpieniu do sporządzania zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Nowy Staw w miejscowości Dębina. Przedmiotem zmiany studium jest przeznaczenie obszaru działki nr 28/59 w obrębie ewidencyjnym Dębina, określonego w załączniku nr 1 i 5 do uchwały pod teren zieleni urządzonej wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną i komunikacyjną, w rozumieniu przepisów o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa związany z kulturą fizyczną.

Ze względu na opracowanie punktowej zmiany studium wyłącznie dla terenu zieleni urządzonej wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną i komunikacyjną, odstąpiono od bilansowania terenów przeznaczonych pod zabudowę, zgodnie z art. 10 ust. 5 i 7 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Przyjęto, iż takie bilansowanie jest bezzasadne ze względu na specyfikę planowanego przeznaczenia terenu w niniejszej zmianie studium.