

UCHWAŁA Nr 238/XXXVI/97
Rady Miejskiej w Nowym Dworze Gdańskim
UCHWAŁA Nr XXXV/109/97
Rady Gminy Ostaszewo
UCHWAŁA Nr XXXIX/283/97
Rady Gminy Stegna
z dnia 28 listopada 1997 roku

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
"Małej Holandii".

Na podstawie art.26 z uwzględnieniem art.11 ust.1 ustawy z dnia 07 lipca 1994 roku o zagospodarowaniu przestrzennym /Dz.U.Nr 89, poz.415 z 1994 roku /oraz art.18 ust.2 pkt.5 i art.40 ust.1 ustawy o samorządzie terytorialnym /Dz.U.z 1996 roku Nr 13, poz.74 z późniejszymi zmianami/ uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego "Małej Holandii", położonej na terenie Gmin Nowy Dwór Gdański, Ostaszewo i Stegna, zwany dalej planem.

ROZDZIAŁ 1
Przepisy ogólne

§ 1.

1. Integralną częścią planu jest rysunek planu składający się z następujących części:
 - nr 1 w skali 1:1000
 - nr 2 w skali 1:2000
2. Zakres obowiązywania treści rysunku określa niniejsza uchwała.

§ 2.

1. Plan obejmuje obszar położony w zachodniej części gminy Nowy Dwór Gdański, we wschodniej części gminy Ostaszewo i południowej części gminy Stegna.
2. Przebieg granicy opracowania określa rysunek planu symbolem R-2.
3. Kompetencje poszczególnych gmin obejmują tereny zawarte pomiędzy granicami administracyjnymi oznaczonymi na rysunku planu symbolem R-1, a granicą opracowania.
4. Linię rozgraniczenia części rysunku planu jak w § 1 ust.1 określa symbol R-3.

§ 3.

Celem ustaleń planu jest stworzenie ram prawnych dla harmonijnego gospodarowania przestrzenią, przeznaczoną na realizację programu "Małej Holandii", określonego w § 6.

§ 4.

Przedmiotem ustaleń planu są:

1. przeznaczenie poszczególnych terenów oraz zasady ich zagospodarowania;
2. lokalizacje terenów dla celów publicznych;
3. zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej;
4. zasady ochrony i kształtowania środowiska.

§ 5.

1. Ustala się następujące podstawowe funkcje "Małej Holandii":
 - 1/ośrodek tradycji i tożsamości Żuław;
 - 2/ośrodek rozwoju i różnorodnych kontaktów handlowych, gospodarczych i kulturalnych- regionalnych, krajowych i międzynarodowych;
 - 3/ośrodek obsługi ruchu turystycznego związanego z drogą Warszawa-Gdańsk oraz obszarem Żuław;
 - 4/ośrodek wzorcowych gospodarstw rolnych.
2. Ustalenia ust. 1 nie ograniczają rozwoju innych funkcji, jeżeli nie są one sprzeczne z funkcjami podstawowymi i nie naruszają warunków § 7.

§ 6.

1. Ustala się następujące elementy programu Małej Holandii:
 - 1/ wielofunkcyjny ośrodek usługowy z obiektami hotelowymi, gastronomicznymi i handlowymi, agencjami firm i banków, obiektami usług kulturalnych i rozrywkowych oraz z centrum konferencyjno-administracyjnym o łącznej powierzchni użytkowej około 45.000 m²,
 - 2/ skansen żuławski z następującymi obiektami przeniesionymi lub zrekonstruowanymi mennonicki dom modlitwy z lapidarium, wiatraki różnych typów, zagrody żuławskie z domami podcieniowymi, zagrody przywałowe, mosty zwodzone, stacje pomp i inne obiekty, na terenie o łącznej powierzchni około 12,0 ha,
 - 3/ zespół obsługi składający się z następujących obiektów: główny parking na 200 samochodów osobowych, parking na 40 samochodów ciężarowych lub autobusów kompleksowa stacja paliw, przystanek autobusowy, hotel na 100 miejsc z centralną recepcją i informacją oraz parkingiem na 50 samochodów osobowych, przystań wodną oraz obiekty małej gastronomii i motel na 25 miejsc, na terenie o łącznej powierzchni około 5,0 ha,

- 4/ zespół mieszkaniowy na 120 mieszkań, na terenie o powierzchni około 2,5 ha,
 - 5/ zespół wzorcowni i drobnych składów, jako zaplecze dla firm handlowych, na terenie o powierzchni około 5,5 ha,
 - 6/ wzorcowe gospodarstwo produkcji mleka na terenie o łącznej powierzchni około 40 ha,
 - 7/ trzy wzorcowe gospodarstwa kwiatowe na terenie o łącznej powierzchni około 25,0 ha,
 - 8/ gospodarstwo rybackie, przeznaczone głównie dla atrakcyjnych połowów wędkarskich, na terenie o powierzchni około 30,0 ha, w tym powierzchnia stawów około 13,0 ha,
 - 9/ realizacja terenów zieleni parkowej, na terenie o powierzchni około 9,0 ha,
 - 10/ powiązanie obszaru Małej Holandii z państwową drogą krajową nr 7 Warszawa-Gdańsk w I etapie w jednym poziomie, w II etapie jako dwupoziomowe z estakadą,
 - 11/ realizacja wewnętrznego układu dróg lokalowych i dojazdowych,
 - 12/ realizacja systemów dróg pieszych i rowerowych, jako podstawowej komunikacji dla osób korzystających z oferowanych usług i form rekreacji,
 - 13/ realizacja kompleksowego systemu uzbrojenia terenu.
2. Określone w ust. 1 elementy programu mogą ulegać modyfikacji pod warunkiem, że nie będą sprzeczne z podstawowymi funkcjami Małej Holandii ustalonymi w § 5 ust. 1 oraz z innymi ustaleniami niniejszej uchwały.
 3. Określone w ust. 1 elementy programu Małej Holandii oznaczono na rysunku planu w sposób następujący:
 - 1/ wielofunkcyjny ośrodek usługowy symbolem T - 11 i T- 13 oraz symbolami P-1 do P - 4,
 - 2/ skansen symbolem T-9 oraz symbolami P-5 do P-12,
 - 3/ zespół obsługi symbolami T- 12 i T- 15 oraz symbolami P- 13 do P-20,
 - 4/ zespół mieszkaniowy symbolem T-10,
 - 5/ zespół wzorcowni i drobnych składów symbolem T- 14,
 - 6 / gospodarstwo mleczne symbolem T- 3,
 - 7/ gospodarstwa kwiatowe symbolem T- 4,
 - 8/ gospodarstwo rybackie symbolem T- 2,
 - 9/ zielen parkową symbolem T - 8,
 - 10/ układ drogowy symbolem T -16,
 - 11/ układ dróg pieszych i rowerowych symbolem L -2,
 - 12/ system infrastruktury technicznej symbolem I - 1 do I - 15.
 4. Wydziela się teren oznaczony symbolem L - 1, na lokalizację zespołu pomnikowego upamiętniającego pokolenia i narodowości, które na przestrzeni historii tworzyły obszar Żuław.

§ 7.

1. Ustala się zakaz lokalizowania na obszarze Małej Holandii obiektów i składów szczególnie szkodliwych dla środowiska lub mogących pogorszyć stan środowiska oraz szkodliwych dla zdrowia ludzi.
2. Zakaz jak w ust. 1 dotyczy również obiektów mogących naruszyć harmonię krajobrazu obszaru Małej Holandii.
3. Ustalenie jak w ust. 2 poszerza się o strefę szerokości minimum 1000 m wokół Małej Holandii.

§ 8.

1. Tereny o ustalonym planem przeznaczeniu, zawarte są pomiędzy liniami regulacyjnymi, których przebieg oznaczono na rysunku symbolem R - 4.
2. Podział wewnętrzny terenów o określonym przeznaczeniu, oznaczono symbolem R- 5.
3. Linie regulacyjne jak w ust. 1 i linie podziału wewnętrznego jak w ust. 2 mogą ulegać uzasadnionym konkretnym w postępowaniu realizacyjnym, pod warunkiem, że nie wpłynię to negatywnie na żadne z ustalonych przeznaczeń terenów.

§ 9.

Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1/ planie - należy przez to rozumieć ustalenia planu objętego niniejszą uchwałą,
- 2/ rysunku - należy przez to rozumieć rysunek planu zgodnie z § 1,
- 3/ Zarządy - należy przez to rozumieć zarządy gmin w/g ich właściwości terytorialnej,
- 4/ obszar Małej Holandii - należy przez to rozumieć obszar zgodnie z § 2;
- 5/ ustalone planem podstawowe przeznaczenie terenu - należy przez to rozumieć funkcje wynikające z przeznaczenia terenu, określonego na rysunku symbolami T -1 do T -16, łącznie z elementami towarzyszącymi temu przeznaczeniu jak dojazdy, dojścia, podwórza i zieleń,
- 6/ określony symbol - należy przez to rozumieć symbol na rysunku planu,
- 7/ funkcje uzupełniające - należy przez to rozumieć inne funkcje od tych, które wynikają z podstawowego przeznaczenia terenu.

ROZDZIAŁ 2

W zakresie urbanistyki

§ 10.

1. Zagospodarowanie terenów następuje w/g ich podstawowego przeznaczenia określonego w rozdziale 3, z uwzględnieniem wszystkich aktualnie obowiązujących przepisów szczególnych oraz ustaleń niniejszej uchwały.

2. W obrębie terenów jak w ust. 1 dominują obiekty lub zagospodarowanie wynikające z podstawowego przeznaczenia.
3. Inne funkcje, poza podstawowym przedstawieniem terenu; mogą być lokalizowane uzupełniająco, jeżeli są spełnione następujące warunki:
 - 1/ nie są one w żadnej kolizji z podstawowym przeznaczeniem terenu,
 - 2/ nie naruszają zasad kompozycji zabudowy oraz ochrony krajobrazu,
 - 3/ nie stanowią zagrożenia sanitarnego oraz pożarowego.
4. W wypadku zmiany funkcji użytkowanego obiektu lub terenu w sposób nie gwarantujący spełnienia warunków ust. 3, nowa funkcja jako obca podlega likwidacji.

§ 11.

Zagospodarowanie wszystkich terenów i obiektów należy maksymalnie dostosować do ich użytkowania przez osoby niepełnosprawne.

§ 12.

1. Ustalone w § 6 elementy programu "Małej Holandii" oraz ich rozmieszczenie są obowiązujące.
2. Zmiany rozmieszczenia programu w obrębie skansenu oznaczonego symbolem T - 9, mogą nastąpić w wyniku uszczegółowienia jego programu.
3. Ustalenia ust. 2 nie mogą naruszyć lokalizacji domu modlitwy oznaczonego symbolem P - 9, oraz wiatraków oznaczonych symbolem P - 10.
4. Zmiana lokalizacji sieci i obiektów infrastruktury technicznej może nastąpić w oparciu o uszczegółowione opracowania branżowe.
5. Zmiany jak w ust. 4 nie mogą pogorszyć jakości obsługi obszaru "Małej Holandii" w zakresie infrastruktury technicznej, ograniczać realizacji podstawowego przeznaczenia terenów oznaczonych symbolami T - 1 do T - 16 oraz naruszać ustaleń w zakresie ochrony i kształtowania krajobrazu.

§ 13.

1. Przygotowanie realizacji wielofunkcyjnego ośrodka usługowego oznaczonego symbolem T - 11, następuje w oparciu o koncepcję urbanistyczno-architektoniczną wykonaną dla poszczególnych kwartałów, wydzielonych terenami placów publicznych, zieleni parkowej oraz pasów drogowych.
2. Budowa w kwartałach jak w ust. 1 może być prowadzona zespołami budynków oddzielnymi prześwitami w zabudowie, wyznaczonymi obowiązującymi i nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, oznaczonymi K - 10 i K - 11.

§ 14.

1. Określa się następujące zasady ustalania linii zabudowy:
 - 1/ w obrębie wielofunkcyjnego ośrodka usługowego, oznaczonego symbolem T - 11, obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczono na rysunku planu symbolami K - 10 i K - 11,
 - 2/ na terenie skansenu oznaczonego symbolem T - 9, na terenie zespołu mieszkaniowego oznaczonego symbolem T - 12, nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczono na rysunku planu,
 - 3/ dla innych obiektów linie zabudowy ustala się w oparciu o koncepcje urbanistyczne lub planu zagospodarowania terenu z uwzględnieniem obowiązujących przepisów szczegółowych.

§ 15.

1. Ustala się, że rzędne posadzek parterów budynków nie mogą być niższe jak - 0,8 m ppm,
2. Ustala się rzędne środkowej części placów publicznych, oznaczonych symbolem T - 13, na - 0,9 m ppm.

Dział II W zakresie architektury

§ 16.

1. Ustala się jako obowiązującą zasadę kształtowania architektury obszaru Małej Holandii w oparciu o tradycje regionalne Żuław.
2. Ustalenia ust. 1 nie dotyczą terenów wielofunkcyjnego ośrodka usługowego oznaczonego symbolem T - 11, dla którego określa się następujące zasady kształtowania architektury:
 - 1/ ciągi elewacyjne stanowić będą repliki budynków historycznych istniejących w miastach na terenie Królestwa Niderlandów,
 - 2/ dopuszcza się odstępstwa materiałów oraz niezbędne uproszczenia detali architektonicznych, pod warunkiem, że nie wpłynię to negatywnie na zgodność podstawowych cech realizowanego obiektu z cechami jego pierwowzoru,
 - 3/ ciągi elewacyjne wzdłuż placów publicznych mogą zawierać repliki budynków współczesnych,
 - 4/ ciągi elewacyjne od strony wewnątrz poszczególnych kwartałów mogą być replikami uproszczonymi z zachowaniem podstawowych proporcji i układów dachów,
 - 5/ centrum konferencyjno-administracyjne oznaczone symbolem P - 4, może być projektowane indywidualnie jako obiekt nowoczesny, nawiązujący do cech architektury ciągów będących replikami budynków historycznych,

- 6/ zasada jak w pkt 5 może być stosowana w uzasadnionych wypadkach w ciągach określonych w pkt 3,
- 7/ głębokość traktów budynków dostosować do potrzeb programowych z przestrzeganiem obowiązujących i nieprzekraczalnych linii zabudowy, oznaczonych symbolami K - 10 i K - 11.
3. Na terenie skansenu, oznaczonego symbolem T - 9, obowiązuje architektura wyłącznie historyczna.
4. Na terenie zagród , oznaczonych symbolem T - 5, zaleca się stosowanie części zabudowy jako rekonstrukcję obiektów historycznych.

§ 17.

1. Ustala się następujące wysokości zabudowy:
 - 1/ obiekty oznaczone symbolem K - 12 jako dwukondygnacyjne z poddaszem użytkowym ,
 - 2/ pozostałe budynki parterowe z dachami wysokimi,
 - 3/ ustalenia pkt 2 nie dotyczą wiatraków oznaczonych symbolem P - 6, których wysokość wynika z cech obiektów.
2. Wysokość siłowni wiatrowych określona będzie przez warunki techniczne, z ograniczeniem wysokości masztu do 30 m.
3. Obiekty jak w ust. 1 położone w obrębie zespołu zabudowy mieszkaniowej, oznaczonej symbolem T - 10 oraz usługowej, oznaczonej symbolami P - 18 i P - 19 z P - 20 mogą być w części lub w całości obniżone do jednej kondygnacji z dachem wysokim.

Dział III W zakresie infrastruktury technicznej

§ 18.

1. Ustala się, że głównym źródłem zaopatrzenia w wodę będzie istniejąca magistrala Centralnego Wodociągu Żuławskiego, oznaczona symbolem I - 1.
2. Magistrala jak w ust.1 przy realizacji drugiej jezdni dla drogi ekspresowej, wymaga przebudowy w/g zasady oznaczonej symbolem I - 2.
3. Zasilanie należy zrealizować w układzie pierścieniowym, głównie przewodem oznaczonym symbolem I - 3.

§ 19.

1. Ustala się, że ścieki z obszaru Małej Holandii będą odprowadzane kolektorem tłoczonym, oznaczonym symbolem I - 5, do oczyszczalni ścieków w Nowym Dworze Gdańskim w/g dwóch wariantów:
wzdłuż drogi nr 7 lub przez wieś Orłowo.
2. Ustala się lokalizację głównej przepompowni, oznaczonej symbolem I - 6.
3. Zasadę doprowadzenia ścieków do głównej przepompowni, ustalają kolektory grawitacyjne, oznaczone symbolem I - 4.
4. Dopływy ścieków do kolektorów jak w ust. 3 należy zabezpieczyć siecią rozdzielczą ciśnieniową.
5. Dopuszcza się realizację lokalnych urządzeń unieszkodliwiania ścieków dla zabudowy zagrodowej na terenach oznaczonych symbolem T - 5.
6. Dopuszcza się czasowe urządzenia lokalne oczyszczania ścieków dla obiektów w obrębie skansenu oznaczonego symbolem T - 9, obiektów usługowych oznaczonych symbolem T - 12 oraz usług komunikacyjnych oznaczonych symbolem T- 15, do czasu realizacji systemu odprowadzania ścieków.
7. Lokalne urządzenia jak w ust. 5 i 6 mogą być realizowane jedynie w wypadkach zagwarantowania pełnej ochrony czystości środowiska.
8. Dopuszcza się możliwość innego rozwiązania gospodarki ściekowej dla obszaru "Małej Holandii" w stosunku do ustaleń ust. 1, 2, 3 i 4, jeżeli będzie to uzasadnione względami ekonomicznymi i ochrony środowiska.

§ 20.

1. Adaptuje się istniejący system rowów melioracyjnych, oznaczonych symbolem I - 8.
2. Ustala się, że wody opadowe z terenów zainwestowania odprowadzane będą do istniejących wód powierzchniowych i adaptowanych rowów melioracyjnych.
3. Wody opadowe z terenów dróg oraz usług komunikacyjnych oznaczonych symbolem T - 15 i terenów wzorcowni oraz drobnych składów oznaczonych symbolem T - 14, należy odprowadzać poprzez stosowne separatory gwarantujące czystość wód powierzchniowych.
4. Kierunki odwodnienia wielofunkcyjnego ośrodka usługowego oraz terenów mieszkaniowych oznaczono symbolem I - 7.

§ 21.

1. Ustala się, alternatywne zasilanie w energię elektryczną w zależności od stopnia jej zapotrzebowania.
2. Stacją bazową zasilania jak w ust. 1 będzie główny punkt zasilania w Nowym Dworze Gdańskim.
3. Ustala się w I etapie zasilania od strony północnej, w II etapie od strony wschodniej liniami napowietrznymi, oznaczonymi symbolem I - 10.

4. Ustala się zasadę rozproszczenia energii elektrycznej po obszarach Małej Holandii liniami kablowymi.
5. Ustala się zasadę rozmieszczenia stacji transformatorowych, oznaczonych symbolem I - 11.
6. Istniejące linie napowietrzne, przeznaczają się etapowo do likwidacji.
7. Ustala się lokalizację siłowni wiatrowych, oznaczonych symbolami I - 12 i I - 13.
8. Dopuszcza się inne lokalizacje siłowni wiatrowych jak w ust. 7 w obrębie terenów oznaczonych symbolami T - 3, T - 4, T - 5 i T-14 z wyłączeniem obszaru ochrony ptactwa, oznaczonego symbolem K - 6.
9. Zaleca się stosowanie różnych form uzyskiwania energii odnawialnej.
10. Montaż baterii słonecznych uzależnia się od zgodności rozwiązań technicznych z zasadami kształtowania architektury, ustalonymi w § 16.

§ 22.

1. Adaptuje się istniejący międzymiastowy kabel telefoniczny, oznaczony symbolem I - 14.
2. Ustala się trasę projektowanego kabla telefonicznego Orłowo- Ostaszewo, oznaczoną symbolem I - 15.
3. Na obszarze Małej Holandii sieci telefoniczne należy realizować jako kablowe.
4. Ustala się zakaz lokalizacji stacji bazowych z masztami dla telefonii komórkowej na obszarze objętym planem oraz w strefie 1000 m od granic opracowania.

Dział IV

W zakresie ochrony i kształtowania krajobrazu

§ 23.

1. Ustala się zasady współistnienia stawów rybnych oraz związanych z nimi terenów przyrodniczych.
2. Dla terenów jak ust. 1 określa się zasięg następujących elementów składowych:
 - 1/ płaszczyny wodne oznaczone symbolem K - 1,
 - 2/ tereny rozwoju roślinności naturalnej - szuwarowej, oznaczone symbolem K - 2,
 - 3/ tereny rozwoju roślinności naturalnej - łąkowej, oznaczone symbolem K - 3.
3. Zmiana rozgraniczenia terenów jak w ust. 2 może nastąpić na podstawie opracowań szczegółowych, wykonanych w oparciu o pełne rozpoznanie środowiska przyrodniczego.

§ 24.

1. Ustala się zasada kształtowania zieleni wysokiej oznaczonej symbolem K - 4.
2. Ustalenie jak w ust. 1 nie ogranicza stosowania zieleni wysokiej w innych miejscach, jeżeli nie wpłynie to negatywnie na podstawowe przeznaczenie terenów oraz nie ograniczy możliwości realizacji siłowni wiatrowych.

§ 25.

1. Ustala się granice korytarzy ekologicznych, oznaczonych symbolem K - 5.
2. W obrębie korytarzy ekologicznych obowiązują następujące ustalenia:
 - 1/ zapewnienie elementom przyrody warunków do swobodnego przemieszczania się,
 - 2/ ochrona naturalnej roślinności ,
 - 3/ ograniczenie urządzeń technicznych do niezbędnego minimum,
 - 4/ stosowanie materiałów naturalnych przy umocnieniu linii brzegowej.

§ 26.

1. Ustala się strefę ochronną ptactwa gnieźdzącego się w rejonie stawów rybnych, oznaczoną symbolem K - 6.
2. W obrębie strefy jak w ust. 1 obowiązuje zakaz realizacji siłowni wiatrowych.
3. Zaleca się ograniczenie polowań w obrębie strefy jak w ust. 1.

§ 27.

1. Ustala się ochronę istniejących wałów i skarp wzdłuż wód powierzchniowych, oznaczone symbolem K - 7.
2. Ochrona jak w ust. 1 dotyczy historycznie ukształtowanych profili.
3. Odstępstwo od ustaleń jak w ust. 1 może być dokonane na rzecz niezbędnych potrzeb systemu osłony przeciwpowodziowej.

§ 28.

1. Ustala się lokalizację skarpy projektowanej, oznaczonej symbolem K - 8.
2. Profil skarpy jak w ust. 1, wynikać będzie z projektu przebiegu odcinka drogi lokalnej oraz ciągu pieszo-rowerowego.

§ 29.

1. Ustala się ochronę istniejących pagórków terpowych, w granicach oznaczonych symbolem K - 9.
2. Ochrona jak w ust.1 dotyczy historycznie ukształtowanych profili.

§ 30.

1. Ustala się obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy, oznaczone symbolami K - 10 , K - 11.
2. Ustalone w ust. 1 linie nie dotyczą elementów nadwieszonych.
3. Ustalone w ust. 1 linie zabudowy obowiązujące, mogą być w niezbędnym zakresie naruszone, jeżeli wynikać to będzie ze specyfiki ciągów elewacyjnych związanych z replikami budynków z Królestwa Niderlandów.

§ 31.

1. Ustala się strefę zabudowy do dwóch kondygnacji z poddaszem użytkowym, oznaczoną symbolem K - 12.
2. Ustalenia jak w ust. 1, na terenie zespołu mieszkaniowego oznaczonego symbolem T - 10 ma charakter zalecenia.

§ 32.

Obrysy budynków, oznaczone symbolem K - 13, określają zasadę kształtowania zabudowy i nie są obowiązujące.

Rozdział 3

Przeznaczenie terenów i zasady ich zagospodarowania

§ 33.

1. Ustala się przeznaczenie terenów, oznaczonych symbolem T - 1, jako wody otwarte.
2. Należy utrzymywać czystość wody minimum w II klasie.
3. Obowiązuje całkowity zakaz dopływu zanieczyszczeń.
4. Ogranicza się stosowania silników spalinowych wyłącznie do jednostek służb melioracyjnych i przeciwpowodziowych.

§ 34.

1. Ustala się przeznaczenie terenów, oznaczonych symbolem T - 2, na proekologiczne gospodarstwo rybackie.
2. Przy organizacji gospodarstwa obowiązują ustalenia § 23 oraz realizacja ciągu pieszo-rowerowego, oznaczonego symbolem L - 2.
3. Profil gospodarstwa winien uwzględniać obsługę ruchu turystycznego w zakresie wędkowania oraz obserwacji świata przyrody.
4. W obrębie stawów rybnych obowiązuje zakaz stosowania silników spalinowych.

§ 35.

1. Ustala się przeznaczenie terenów, oznaczonych symbolem T - 3, na proekologiczne gospodarstwo rolne.
2. Ustala się, że gospodarstwo jak w ust. 1 będzie wzorcowym gospodarstwem produkcji mleka, wyposażonym w najnowsze urządzenia technologiczne.
3. Zaleca się realizację biogazowni oraz siłowni wiatrakowej.

§ 36.

1. Ustala się przeznaczenie terenów, oznaczonych symbolem T-4 na proekologiczne gospodarstwa kwiatowe.
2. Ustala się, że w produkcji gospodarstw, jak w ust.1 uwzględnione będą plantacje tulipanów.

§ 37.

1. Ustala się przeznaczenie terenów, oznaczonych symbolem T -5 na zagrody odpowiednio dla gospodarstw ustalonych w § 34, 35 i 36.
2. Ustala się, że zabudowa gospodarstw jak w ust.1 uwzględniając nowoczesne technologie , podporządkowana będzie zasadom kształtowania architektury określonych w § 16.

§ 38.

1. Ustala się przeznaczenie terenów, oznaczonych symbolem T-6 na roślinność naturalną.
2. W obrębie terenów jak w ust.1 szczególnej ochronie podlegają wszystkie gatunki rodzime, obowiązuje zakaz wypasania zwierząt oraz koszenia i wypalania traw.

§ 39.

1. Ustala się przeznaczenie terenów, oznaczonych symbolem T-7 na zieleni izolacyjną.
2. Zieleni izolacyjną należy projektować stosowanie do jej funkcji z wprowadzeniem gatunków zimozielonych.
3. Zieleni izolacyjną w sąsiedztwie drogi ekspresowej należy powiązać kompozycyjnie z zielenią drogową.

§ 40.

1. Ustala się przeznaczenie terenów oznaczonych symbolem T-8 na zieleni parkową.
2. Zieleni parkową należy zrealizować z uwzględnieniem następujących ustaleń:
 - 1/od strony wód powierzchniowych minimum w granicach korytarzy ekologicznych wprowadzać zieleni naturalną;
 - 2/w nasadzeniach uwzględniać gatunki rodzime;
 - 3/zapewnić wgląd na atrakcyjne obiekty;
 - 4/wyeksponować ciąg pieszo-rowerowy

§ 41.

1. Ustala się przeznaczenie terenów oznaczonych symbolem T-9 na skansen żuławski.
2. W programie skansenu należy uwzględnić wykorzystanie obiektów na różne funkcje zwiększające jego atrakcyjność i efektywność ekonomiczną.
3. Ustalenia ust. 2 dotyczą w szczególności wiatraków, oznaczonych symbolem P-6.
4. Wszelka działalność w obrębie skansenu wymaga wytycznych i uzgodnień państwowej służby ochrony zabytków.

§ 42.

1. Ustala się przeznaczenie terenów oznaczonych symbolem T-10 na zespół mieszkaniowy.
2. Zaleca się, co następuje:
 - 1/realizację mieszkań dwupoziomowych;
 - 2/wytworzenie wnętrza na cele rekreacyjne;
 - 3/wydzielenie terenu na ogrody przydomowe;
 - 4/zabudowę kształtować jako jedno- i dwukondygnacyjną z poddaszem użytkowym;

§ 43.

1. Ustala się przeznaczenie terenów oznaczonych symbolem T-11 na wielofunkcyjny ośrodek usługowy.
2. Przy projektowaniu ośrodka uwzględnić ustalenia § 6 w zakresie programu oraz § 16 w zakresie zasady wykonania replik budynków z miast Królestwa Niderlandów.

§ 44.

1. Ustala się przeznaczenie terenów oznaczonych symbolem T-12 na usługi.
2. Zakres programowy jak w ust.1 określa § 6.

§ 45.

1. Ustala się przeznaczenie terenów oznaczonych symbolem T-13 na place publiczne stanowiące integralną część funkcjonalno kompozycyjną wielofunkcyjnego ośrodka usługowego.
2. Na placu centralnym obowiązuje utrzymanie rezerwy terenowej na pomnik, oznaczony symbolem L-1.
3. Zaleca się kształtowanie zieleni w oparciu o gatunki zieleni naturalnej, w tym zieleni niską w formie łąk kwiatowych.

§ 46.

1. Ustala się przeznaczenie terenów oznaczonych symbolem T-14 na wzorcownie i drobne składy, głównie dla firm handlowych, które będą posiadały swoje agencje w wielofunkcyjnym ośrodku usługowym.
2. Zabudowa na terenach jak w ust.1 wyłącznie parterowa z dachami podniesionymi o maksymalnej wysokości całkowitej budynku do kalenicy 8,0 m.
3. Na terenach jak w ust.1 obowiązuje zakaz działalności produkcyjnej oraz innej usługowej poza funkcją podstawową.

§ 47.

1. Ustala się przeznaczenie terenów oznaczonych symbolem T-15 na usługi komunikacyjne.
2. Zakres programowy usług komunikacyjnych na terenach, jak w ust.1 określają symbole P-13 do P-17.
3. Odprowadzenie wód opadowych z terenów jak w ust.1 wymaga realizacji separatorów, gwarantujących całkowitą ochronę czystości wód powierzchniowych i gruntowych.
4. Wody opadowe mocno zanieczyszczone należy odprowadzić do systemu kanalizacji sanitarnej.

§ 48.

1. Ustala się przeznaczenie terenów oznaczonych symbolem T-16 na drogi.
2. Ustala się następującą klasyfikację dróg:
 - 1/ - droga państwowa oznaczona symbolem D E;
 - 2/ - droga państwowa wojewódzka, oznaczona symbolem D W;
 - 3/ - droga lokalna, oznaczona symbolem D L;
 - 4/ - droga dojazdowa, oznaczona symbolem D D;
3. Szerokość pasów drogowych określa rysunek.
4. Zmiana szerokości pasów drogowych może nastąpić w postępowaniu realizacyjnym, jeżeli wynikać to będzie z uzasadnionych potrzeb technicznych lub przepisów szczególnych.
5. Zmiany jak w ust.4 nie mogą ograniczać podstawowych funkcji terenów przyległych.
6. Ustala się, że obszar wewnętrzny "Małej Holandii" jest strefą ograniczonego ruchu samochodowego z zachowaniem następujących zasad:
 - 1/dojazd nieograniczony do wydzielonych parkingów na terenach usług komunikacyjnych oznaczonych symbolem T-15;
 - 2/dojazd ograniczony do innych terenów, wyłącznie dla ich właścicieli lub dzierżawców;
 - 3/podstawowy ruch dla korzystających z ośrodka i jego atrakcji ustala się jako ruch pieszy i rowerowy;
 - 4/wyłącza się z ruchu samochodowego, z wyjątkiem wozów specjalnych tereny placów publicznych oznaczone symbolem T-13;
 - 5/ustalenie jak w pkt.4 nie dotyczy przejazdu do kwartału wielofunkcyjnego ośrodka usługowego, oddzielonego od drogi publicznej.

§ 49.

1. Ustala się lokalizację pomnika pokoleń i narodowości budujących Żuławy, oznaczoną symbolem L-1.
2. Ustala się podstawowe założenia pomnika:
 - 1/kompozycja winna symbolizować polder żuławski otoczony kanałami
 - 2/płaskizna polderu będzie stanowić przestrzeń dla kompozycji plastyczne

§ 50.

1. Ustala się podstawowy układ ciągów pieszych i rowerowych, oznaczonych symbolem L-2.

2. Uszczegółowienie przebiegu ciągów jak w ust. 1 następuje w postępowaniu realizacyjnym w oparciu o następujące minimalne parametry:
 - 1/szerokość ciągów z wydzieloną ścieżką rowerową 4,9 m z czego na ciąg pieszy 1,5 m, a na ścieżkę 2,4 m;
 - 2/szerokość wydzielonych ciągów pieszych 3,0 m;
 - 2/szerokość wydzielonej ścieżki rowerowej 2,0 m;
3. Ustala się jako obowiązujący ruch pieszy i rowerowy na terenie placów publicznych, oznaczonych symbolem T-13.

§ 51.

1. Ustala się lokalizację mostów i estakad oznaczonych symbolem L-3.
2. Mosty na obszarze wewnętrznym "Małej Holandii" realizować w nawiązaniu do tradycji żuławskich mostów zwodzonych.
3. Ustala się dla mostów projektowanych światło nad poziomem wody wysokiej na minimum 2,0 m.
4. Zaleca się dostosowanie mostów istniejących do ustaleń ust.3.
5. Estakadę projektować na maksymalnym odcinku jako ażurową, w celu uzyskania optymalnego wglądu w krajobraz.

§ 52.

1. Ustala się zasadę organizacji dojazdów oznaczonych symbolem L-4.
2. Zmiany osi dojazdów mogą nastąpić w postępowaniu realizacyjnym tylko w szczególnie uzasadnionych przypadkach, pod warunkiem nienaruszenia zasady ich organizacji.

§ 53.

1. Ustala się trasę spacerową dla łodzi, oznaczoną symbolem L-5.
2. Ustalenie, jak w ust.1 dotyczy różnych typów łodzi z wyłączeniem łodzi z silnikami motorowymi, zgodnie z § 23.

ROZDZIAŁ 4 Przepisy końcowe

§ 54.

Obszar "Małej Holandii" w granicach opracowania planu oznaczonego symbolem R-2, wyłącza się z ustaleń miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego gmin: Nowy Dwór Gdański, Ostaszewo i Stegna.

§ 55.

Strefę ochrony harmonii krajobrazu określoną w § 7 należy wprowadzić do ustaleń miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego gmin: Nowy Dwór Gdański, Ostaszewo i Stegna.

§ 56.

Ustala się wysokość jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości jako zero procent.

§ 57.

1. Ustala się obowiązek ustanowienia koordynatora realizacji miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego "Małej Holandii" w zakresie urbanistyki i architektury.
2. Zasadę działania koordynatora określą oraz podejmą decyzję personalną wspólnie Zarządy w terminie nie dłuższym jak trzy miesiące od uprawomocnienia planu.

§ 58.

1. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Zarządom Miasta i Gminy, Gminy Ostaszewo i Gminy Stegna.
2. Zobowiązuje się Zarządy do wzajemnego informowania się o podejmowanych decyzjach w obrębie Małej Holandii oraz w jej najbliższym otoczeniu.

§ 59.

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

RADA MIASTA
W NOWYM DWORCIE (GD).

PRZEWODNICZĄCY
RADY MIASTA

Zbigniew Strzałkowski

RADA GMINY
82-112 OSTASZEWO

PRZEWODNICZĄCY
RADY GMINY OSTASZEWO

Teofil Ojczyk

RADA GMINY
STEGNA

PRZEWODNICZĄCY
RADY GMINY

Zbigniew Sas