

**Uchwała Nr VIII/48/07
Rady Gminy Kwidzyn
z dnia 15 maja 2007r.**

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla nieruchomości oznaczonych numerami działek: 187, 189, 190, 191, 192 położonych w obrębie geodezyjnym Rozpędziny.

Na podstawie art. 20 ust. 1 w związku z art. 14 ust. 8, art. 15 ust. 2, art. 16 ust.1, art. 29 i art. 34 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z późn. zmianami) i art. 18 ust. 2 pkt 5 i 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591, z późn. zmianami), oraz po stwierdzeniu zgodności z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Kwidzyn, uchwalonego Uchwałą Nr XVII/123/2000 Rady Gminy Kwidzyn z dnia 1 grudnia 2000 r., uchwała się, co następuje:

**Rozdział 1.
Postanowienia ogólne.**

§1.

Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla nieruchomości oznaczonych numerami działek 187, 189, 190, 191, 192 położonych w obrębie geodezyjnym Rozpędziny w gminie Kwidzyn, obejmujący obszar o powierzchni 5,44 ha, zwany dalej „planem”, w granicach określonych w uchwale Nr XXXII/224/06 Rady Gminy Kwidzyn z dnia 31 marca 2006 r. o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla nieruchomości oznaczonych numerami działek 187, 189, 190, 191, 192 położonych w obrębie geodezyjnym Rozpędziny, składający się z:

- 1) części tekstowej – ustaleń planu;
- 2) części graficznej - rysunku planu w skali 1:1 000 - stanowiącego Załącznik nr 1 do uchwały;
- 3) rozstrzygnięcie Rady Gminy o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, stanowiącego Załącznik tekstowy nr 2 do uchwały;
- 4) rozstrzygnięcie Rady Gminy o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, stanowiącego Załącznik tekstowy nr 3 do uchwały.

§2.

1. Ustala się podział obszaru objętego planem na: 6 podstawowych jednostek urbanistycznych rozgraniczonych liniami rozgraniczającymi, oznaczonych symbolami: 01 – 06 oraz ich przeznaczenie według klasyfikacji.
2. Określenia użyte w tekście oraz na załączniku graficznym:
 - 1) **P/U** – tereny obiektów produkcji i usług: przemysł lekki, rzemiosło uciążliwe, składy, magazyny, hurtownie, stacje diagnostyczne itp., usługi o szerokim zakresie w tym usługi handlu, usługi biurowe, usługi związane z obsługą ruchu tranzytowego;
 - 2) **ZP** – tereny zieleni urządzonej, w tym zadrzewienia, zakrzaczenia oraz nieużytki, rozumiane jako tereny biologicznie czynne, bez prawa do zabudowy, do bezwzględnego zachowania;

- 3) **KS,U** – tereny obsługi komunikacji i usług - miejsca postojowe i parkingowe, place manewrowe, usługi handlu i gastronomii, usługi związane z obsługą ruchu turystycznego;
 - 4) **E** – tereny przeznaczone do obsługi sieci energetycznej, np. stacje transformatorowe;
 - 5) **KD-KD** – tereny obszarów komunikacyjnych - drogi publiczne, dojazdowe.
3. Uściślenie warunków zagospodarowania oraz określenie dopuszczalnego sposobu kształtowania zabudowy dla poszczególnych wydzielonych stref i obszarów zawarte zostały w § 4 uchwały. Zakres funkcji dopuszczonych w danej jednostce urbanistycznej jest ograniczony regulacjami zawartymi w karcie danego terenu.
4. Użyte w „kartach terenów” pojęcia oznaczają:
- 1) *dachy strome, o symetrycznych kątach nachylenia połaci dachowych* – są to dachy o jednakowych kątach nachylenia połaci dachowych nie mniejszych niż 20⁰ dla zabudowy;
 - 2) *kalenica główna* - najdłuższa kalenica budynku będąca krawędzią przecięcia połaci wyznaczających przeciwległe kierunki spadku, przy czym:
 - a) w przypadku, gdy budynek posiada więcej niż jedną kalenicę o tej samej długości na różnych wysokościach względem siebie, za kalenicę główną uważa się najwyższą z nich;
 - b) w przypadku istnienia kilku kalenic o tej samej długości i wysokości względem siebie za kalenicę główną uważa się tę z kalenic, której odległość od pionowej płaszczyzny przechodzącej przez frontową granicę parceli jest najmniejsza,
 - 3) *kąt nachylenia dachu* - kąt pochylenia płaszczyzny połaci względem płaszczyzny poziomej ostatniego stropu; dach spełniający wymóg w zakresie kąta nachylenia dachu musi przekrywać min. 75% powierzchni rzutu poziomego najwyższej kondygnacji budynku i o minimum dwóch kierunkach spadku; kąt nachylenia dachu nie odnosi się do elementów takich, jak: lukarny, naczółki, zadaszenie wejść, ogrodów zimowych;
 - 4) *nieprzekraczalna linia zabudowy* - wyznaczona w stosunku do frontowej granicy nieruchomości lub w miejscach wyznaczonych na rysunku planu w stosunku do bocznych granic nieruchomości; nieprzekraczalna linia zabudowy nie dotyczy elementów budynku wysuniętych nie więcej niż 0,5 m oraz balkonów i loggii wysuniętych nie więcej niż 1,0 m; ewentualne odstępstwa według zapisów w poszczególnych kartach ustaleń;
 - 5) *pokrycie działki zabudową* (w tym nawierzchniami utwardzonymi)/*wskaźnik intensywności zabudowy* - jest to wskaźnik wyrażający stosunek (w procentach) powierzchni zabudowy, w tym również utwardzenia terenu w postaci placów, parkingów itp., do powierzchni działki budowlanej.

Rozdział 2. Ustalenia ogólne planu.

§3.

1. WARUNKI OCHRONY ŚRODOWISKA KULTUROWEGO:

Nie ustala się.

2. WARUNKI WYNIKAJĄCE Z OCHRONY ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO:

- 1) na obszarze planu nie występują obiekty objęte ochroną prawną takie jak: rezerваты przyrody, parki krajobrazowe oraz użytki ekologiczne;
- 2) ustala się wymóg zachowania istniejących zadrzewień;
- 3) na obszarze nie występują obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi;
- 4) wszystkie uciążliwości związane z prowadzoną działalnością gospodarczą muszą zawierać się w granicach własności nieruchomości.

3. USTALENIA DOTYCZĄCE INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ.

1) Zaopatrzenie w wodę:

- a) nowe sieci wodociągowe i podłączenia należy wykonać na warunkach określonych przez zarządcę sieci;
- b) należy przewidzieć lokalizację nowych sieci w liniach rozgraniczających dróg lub w pasach terenu przeznaczonych dla infrastruktury;
- c) w razie potrzeby dopuszcza się lokalizację infrastruktury wodociągowej poza liniami rozgraniczającymi dróg, za zgodą właściciela gruntu;
- d) dopuszcza się wydzielenie pod tą infrastrukturę działki o odpowiedniej powierzchni.

2) Zaopatrzenie w energię:

- a) w pobliżu obszaru opracowania zlokalizowana jest sieć energetyczna niskiego napięcia nn;
- b) nowe sieci energetyczne (napowietrzno – kablowe) i podłączenia należy wykonać na warunkach określonych przez zarządcę sieci;
- c) wskazane jest lokalizowanie ich w liniach rozgraniczających dróg gminnych;
- d) w razie potrzeby budowę nowych stacji transformatorowych należy przewidzieć w liniach rozgraniczających dróg gminnych lub w miejscach w tym celu wyznaczonych;
- e) dopuszcza się lokalizację infrastruktury poza liniami rozgraniczającymi dróg za zgodą właściciela gruntu;
- f) dopuszcza się wydzielenie pod tą infrastrukturę działki o odpowiedniej powierzchni.

3) Gospodarka odpadami:

- a) usuwanie odpadów stałych: ustala się zorganizowany wywóz odpadów, zgodnie z zasadami obowiązującymi na obszarze gminy Kwidzyn, określonymi w uchwale Nr VIII/55/03 Rady Gminy Kwidzyn z dnia 30 sierpnia 2003r. w sprawie ustalenia szczegółowych zasad utrzymania czystości i porządku na terenie gminy Kwidzyn
- b) w pobliżu dróg publicznych należy zlokalizować miejsca na pojemniki do segregacji odpadów, w tym odpadów wielkogabarytowych i niebezpiecznych, okresowo wywożone przez specjalistyczne przedsiębiorstwo.

4) Odprowadzanie ścieków:

- a) na obszarze opracowania nie zlokalizowano sieci kanalizacyjnych;
- b) dla terenu opracowania należy przewidzieć docelowo zbiorczą sieć kanalizacji sanitarnej, poprowadzoną w miarę możliwości w liniach rozgraniczających dróg lub terenach publicznych;
- c) warunki podłączenia do sieci określa zarządca sieci;
- d) do czasu wybudowania zbiorczej kanalizacji sanitarnej dopuszcza się szczelne zbiorniki bezodpływowe na następujących warunkach:
 - okresowo opróżniane przez specjalistyczne przedsiębiorstwo;
 - po wybudowaniu zbiorczej kanalizacji sanitarnej obiekty należy podłączyć do sieci;
 - nie dopuszcza się istnienia sieci kanalizacji sanitarnej i zbiorników bezodpływowych równoległe na tym samym terenie; w momencie wybudowania kanalizacji zbiorczej wszystkie obiekty należy bezwzględnie do niej podłączyć;
- e) wody opadowe z dróg, parkingów i placów manewrowych, po odpowiednim podczyszczeniu powinny być odprowadzane docelowo do kanalizacji deszczowej zlokalizowanej w liniach rozgraniczających dróg publicznych lub wewnętrznych,
- f) do czasu wybudowania kanalizacji deszczowej dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych z dróg, parkingów i placów manewrowych, po odpowiednim podczyszczeniu do rowu melioracyjnego;
- g) wody opadowe z dachów i powierzchni biologicznie czynnych na terenach prywatnych muszą być zagospodarowane w granicach własności gruntu.

5) Zaopatrzenie w gaz i ciepło:

- a) na przedmiotowym terenie nie zlokalizowano sieci gazowej;
- b) na przedmiotowym terenie nie zlokalizowano innej sieci ciepłowniczej;
- c) przewiduje się zaopatrzenie obszaru objętego miejscowym planem w sieć gazową doprowadzoną z miejscowości Kwidzyn;

d) dopuszcza się indywidualne lub zbiorcze systemy ogrzewania oparte na paliwach niskoemisyjnych zgodnie z obowiązującymi przepisami.

6) Zaopatrzenie w inne sieci:

- a) dopuszcza się lokalizację i rozbudowę sieci telefonicznej w postaci kabla podziemnego w liniach rozgraniczających dróg na warunkach określonych przez zarządzającego drogami;
- b) dopuszcza się lokalizację i rozbudowę sieci telewizji kablowej w postaci kabla podziemnego w liniach rozgraniczających dróg na warunkach określonych przez zarządzającego drogami;
- c) nie dopuszcza się na terenie planu lokalizacji stacji bazowych telefonii komórkowej.

4. USTALENIA INNE.

1) Podziały geodezyjne:

- a) na terenie planu nie przewiduje się obszarów objętych scaleniami gruntów;
- b) dopuszcza się łączenie działek geodezyjnych będących jedną nieruchomością;
- c) dopuszcza się wydzielenie większych działek niż na rysunku planu przy zachowaniu układu drogowego;
- d) dopuszcza się wydzielenie działki pod infrastrukturę techniczną w zależności od indywidualnych potrzeb.

2) Układ komunikacyjny

- a) nadrzędny układ komunikacyjny stanowią: droga wojewódzka nr 532 (Kwidzyn – Sadlinki - Gardeja), wszelkie inwestycje związane z drogami układu nadrzędnego (tj. budowa obiektów w bezpośrednim sąsiedztwie dróg wymagających zjazdów, budowa infrastruktury w tym nawierzchni chodników i ścieżek rowerowych, nowych połączeń do dróg układu nadrzędnego muszą być uzgodnione z odpowiednim zarządcą drogi;
- b) układ podstawowy stanowią drogi wewnętrzne; budowa nowych zjazdów, urządzeń infrastruktury, nawierzchni itp. na warunkach ustalonych przez zarządcę drogi;
- c) stan prawny dróg wewnętrznych, wydzielanych na terenie planu, powinien zapewniać możliwość obsługi komunikacyjnej wszystkich terenów do nich przyległych; w momencie sprzedaży wydzielonych działek w akcie notarialnym należy zabezpieczyć możliwość korzystania z drogi jak i możliwość nieodpłatnego przeprowadzenia infrastruktury;
- d) w liniach rozgraniczających ulic należy przewidzieć lokalizację hydrantów przeciwpożarowych;

Szczegółowe zasady zagospodarowania terenu i zabudowy dla poszczególnych jednostek urbanistycznych.**§4.****KARTY TERENU:****KARTA TERENU 01 P/U**

1. NUMER JEDN. URBANISTYCZNEJ I SYMBOL: **01 P/U**
2. FUNKCJE OBOWIĄZUJĄCE:
Tereny obiektów produkcji i usług: przemysł lekki, rzemiosło uciążliwe, składy, magazyny, hurtownie, stacje diagnostyczne itp., usługi o szerokim zakresie w tym usługi handlu, usługi biurowe, usługi związane z obsługą ruchu tranzytowego.
3. FUNKCJA TYMCZASOWA: Nie ustala się.
4. WARUNKI URBANISTYCZNE:
 - 1) zabudowa produkcyjna, usługowa lub rzemiosło uciążliwe w formie obiektów wolnostojących lub zwartej zabudowie;
 - 2) zakaz zabudowy mieszkaniowej;
 - 3) dopuszcza się budowę budynku gospodarczego w postaci wolnostojącej lub w zespole z budynkiem usługowym i produkcyjnym;
 - 4) dopuszcza się podział na nowe działki nie mniejsze niż 3000 m²;
 - 5) dopuszcza się łączenie ze sobą działek sąsiednich przy zachowaniu podstawowego układu drożnego;
 - 6) dopuszcza się wykorzystanie do 80 % terenu działki jako utwardzone powierzchnie składowe;
5. WSKAŹNIKI KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY:
 - 1) dopuszczalna wysokość zabudowy, licząc od poziomu terenu do kalenicy – maksymalnie 12,0m;
 - 2) dopuszcza się podpiwniczenie budynków;
 - 3) dopuszczalna maksymalna wysokość poziomu posadzki parteru: 1,0m od istniejącego poziomu terenu;
 - 4) dopuszczalna ilość kondygnacji nadziemnych dla wszystkich budynków: maksymalnie 2 kondygnacje pełne + poddasze użytkowe;
 - 5) dopuszczalne rodzaje dachów: dachy strome, o symetrycznych kątach nachylenia połaci dachowych, dwuspadowe lub wielospadowe o wyraźnie zaznaczonej kalenicy. Wskazana lokalizacja zabudowy kalenicą równoległe do krawędzi drogi; dopuszcza się stropodachy;
 - 6) dopuszczalne kąty nachylenia dachów dla wszystkich rodzajów budynków:
 - dla stromych dachów: 20⁰ - 45⁰;
 - dla stropodachów – nie ustala się;
 - 7) rodzaj pokrycia dachu: zastosować ten sam rodzaj pokrycia dachu dla całej nieruchomości w kolorach: od pomarańczowego do brązowego, szarego lub grafitowego;
 - 8) wskaźnik intensywności zabudowy – dopuszcza się maksymalnie 60% pokrycia działki zabudową oraz 20% nawierzchniami utwardzonymi;
 - 9) nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 20,0 m od osi skrajnego toru linii kolejowej, z tym że w odległość nie mniejszej niż 10 m od granicy obszaru kolejowego (zgodnie z załącznikiem graficznym nr 1 do uchwały);
 - 10) nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 6,0 od linii rozgraniczających drogi publicznej (zgodnie z załącznikiem graficznym nr 1 do uchwały);
 - 11) roboty ziemne mogą być wykonywane w odległości nie mniejszej niż 4 m od granicy obszaru kolejowego.

6. ZASADY OBSŁUGI W ZAKRESIE INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ:

- 1) zaopatrzenie w energię elektryczną: z sieci energetycznej, na warunkach określonych przez zarządcę sieci;
- 2) zaopatrzenie w wodę: z wodociągu komunalnego, na warunkach określonych przez zarządcę sieci;
- 3) odprowadzenie ścieków sanitarnych: docelowo do kanalizacji zbiorczej w liniach rozgraniczających dróg, na warunkach określonych przez zarządcę sieci i drogi. Dopuszcza się lokalne rozwiązania gospodarki ściekowej w oparciu o szczelne zbiorniki bezodpływowe, które po wykonaniu kanalizacji zbiorczej muszą być bezwzględnie zlikwidowane, a obiekty podłączone do sieci;
- 4) ścieki technologiczne muszą być gromadzone i odprowadzane oddzielnie od ścieków sanitarnych;
- 5) odprowadzenie wód opadowych – z nawierzchni nieutwardzonych i dachów – powierzchniowo do gruntu w granicach własności nieruchomości; z placów manewrowych, parkingów i dróg utwardzonych – po podczyszczeniu w separatorach ropopochodnych i piasku winny być zagospodarowane w granicach własności działki;
- 6) zaopatrzenie w gaz – z sieci gazowej po jej wybudowaniu na warunkach określonych przez zarządcę sieci;
- 7) zaopatrzenie w ciepło – indywidualne źródła w oparciu o paliwa niskoemisyjne;
- 8) gospodarka odpadami – po segregacji wg grup asortymentowych powinny być zagospodarowane przez specjalistyczne przedsiębiorstwo:
 - należy segregować według grup asortymentowych;
 - odpady komunalne winny być składowane oddzielnie od odpadów technologicznych;
 - odpady poprodukcyjne należy przechowywać w szczelnych pojemnikach, wskazane jest zagospodarowanie ich poprzez przetworzenie na surowce wtórne;
 - odpady zanieczyszczone ropopochodnymi oraz inne odpady niebezpieczne należy gromadzić w szczelnych; oznakowanych pojemnikach ustawionych na szczelnych fundamentach i okresowo opróżniane przez specjalistyczne przedsiębiorstwo;
 - osady z separatorów winny być zagospodarowane przez specjalistyczne przedsiębiorstwo.

7. ZASADY OBSŁUGI KOMUNIKACYJNEJ:

- 1) obsługa komunikacyjna w oparciu o drogi dojazdowe, publiczne (05 i 06 KD-KD);
- 2) miejsca parkingowe wynikające z programu inwestycji należy przewidzieć w ramach własności nieruchomości w minimalnej wielkości wg wskaźnika 1mp/ 3 pracowników;
- 3) zakaz wprowadzania bezpośrednich zjazdów z drogi wojewódzkiej;

8. ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO:

- 1) patrz: §3 USTALENIA OGÓLNE;
- 2) należy pozostawić przynajmniej 20 % powierzchni jako biologicznie czynnej;
- 3) wszystkie uciążliwości związane z prowadzoną działalnością gospodarczą muszą zawierać się w granicach własności nieruchomości;
- 4) istniejące zadrzewienia podlegają zachowaniu;
- 5) należy zachować istniejące ciek i rowy melioracyjne;
- 6) wskazane jest wprowadzenie lub uzupełnienie zieleni komponowanej (alei) wzdłuż dróg;
- 7) wzdłuż granic nieruchomości należy wprowadzić zielen izolacyjną w postaci zieleni wysokiej, żywopłotów i zieleni niskiej o szerokości min. 2,0 m; Na gruntach położonych w sąsiedztwie linii kolejowej drzewa lub krzewy mogą być usytuowane w odległości nie mniejszej niż 15 m od osi skrajnego toru kolejowego.

9. ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW:

Nie ustala się.

10. OBSZARY PRZEZNACZONE DO REHABILITACJI:

Nie ustala się.

11. USTALENIA DOTYCZĄCE TERENÓW REKREACYJNYCH I SŁUŻĄCYCH DO REALIZACJI IMPREZ MASOWYCH:

Nie ustala się.

12. USTALENIA DOTYCZĄCE WYMAGAŃ DOTYCZĄCYCH KSZTAŁTOWANIA TERENÓW PUBLICZNYCH:

Nie ustala się

13. ZASADY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW CHRONIONYCH PRZEPISAMI SZCZEGÓLNYMI:

Nie ustala się

14. STAWKA PROCENTOWA:

Ustala się stawkę procentową w wysokości 0 %.

KARTA TERENU 02 ZP

1. NUMER JEDN. URBANISTYCZNEJ I SYMBOL: 02 ZP

2. FUNKCJE OBOWIĄZUJĄCE:

Tereny zieleni urządzonej w tym zadrzewienia, zakrzaczenia oraz nieużytki, rozumiane jako tereny biologicznie czynne, bez prawa do zabudowy, do bezwzględneho zachowania.

3. FUNKCJA TYMCZASOWA: Nie ustala się

4. WARUNKI URBANISTYCZNE:

- 1) dopuszcza się na terenie urządzenia infrastruktury technicznej;
- 2) dopuszcza się lokalizacje obiektów małej architektury tj. altany, place zabaw, ogrodzenia, ławki itp. oraz urządzenia terenu wynikające z programu inwestycji;
- 3) dopuszcza się dodzielenie obszarów zieleni do powierzchni działek bez możliwości ich zabudowy;

5. WSKAŹNIKI KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY:

Zakaz zabudowy, maksymalna powierzchnia nawierzchni utwardzonych – 10 %.

Roboty ziemne mogą być wykonywane w odległości nie mniejszej niż 4 m od granicy obszaru kolejowego.

6. ZASADY OBSŁUGI W ZAKRESIE INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ:

- 1) zaopatrzenie w energię elektryczną: z sieci energetycznej, na warunkach określonych przez zarządcę sieci;
- 2) zaopatrzenie w wodę: nie ustala się;
- 3) odprowadzenie ścieków sanitarnych, docelowo do kanalizacji zbiorczej w liniach rozgraniczających dróg, na warunkach określonych przez zarządcę sieci i drogi; dopuszcza się lokalne rozwiązania gospodarki ściekowej w oparciu o szczelne zbiorniki bezodpływowe, które po wykonaniu kanalizacji zbiorczej muszą być bezwzględnie zlikwidowane, a obiekty podłączone do sieci;
- 4) odprowadzenie wód opadowych – powierzchniowo do gruntu;
- 5) zaopatrzenie w gaz – z sieci gazowej po jej wybudowaniu na warunkach określonych przez zarządcę sieci;
- 6) zaopatrzenie w ciepło – nie ustala się;
- 7) gospodarka odpadami – ustala się zorganizowany wywóz odpadów, zgodnie z zasadami obowiązującymi na obszarze gminy Kwidzyn, określonymi w uchwale Nr VIII/55/03 Rady Gminy Kwidzyn z dnia 30 sierpnia 2003r. w sprawie ustalenia szczegółowych zasad utrzymania czystości i porządku na terenie gminy Kwidzyn;

7. ZASADY OBSŁUGI KOMUNIKACYJNEJ:

- 1) obsługa komunikacyjna w oparciu o dojazdowe, publiczne (05 i 06 KD-KD);
- 2) nie dopuszcza się miejsc parkingowych.

8. ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO:

- 1) patrz: §3 USTALENIA OGÓLNE;
- 2) teren ten stanowi naturalną barierę oddzielającą tereny zabudowy produkcyjnej i usługowej od linii kolejowej Malbork – Kwidzyn – Toruń;

- 3) należy pozostawić przynajmniej 90 % powierzchni jako biologicznie czynnej;
- 4) zachowaniu podlegają istniejące zadrzewienia oraz zieleń nieurzadzona;
- 5) należy zachować istniejące cieki i rowy melioracyjne;
- 6) wskazane jest wprowadzenie lub uzupełnienie zieleni komponowanej. Na gruntach położonych w sąsiedztwie linii kolejowej drzewa lub krzewy mogą być usytuowane w odległości nie mniejszej niż 15 m od osi skrajnego toru kolejowego.

9. ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTEKÓW:

Nie ustala się.

10. OBSZARY PRZEZNACZONE DO REHABILITACJI:

Nie ustala się.

11. USTALENIA DOTYCZĄCE TERENÓW REKREACYJNYCH I SŁUŻĄCYCH DO REALIZACJI IMPREZ MASOWYCH:

Nie ustala się.

12. USTALENIA DOTYCZĄCE WYMAGAŃ DOTYCZĄCYCH KSZTAŁTOWANIA TERENÓW PUBLICZNYCH:

Nie ustala się.

13. ZASADY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW CHRONIONYCH PRZEPISAMI SZCZEGÓLNYMI:

Nie ustala się.

14. STAWKA PROCENTOWA:

Ustala się stawkę procentową w wysokości 0 %.

KARTA TERENU 03 KS, U

1. NUMER JEDN. URBANISTYCZNEJ I SYMBOL: 03 KS,U

2. FUNKCJE OBOWIĄZUJĄCE:

Tereny obsługi komunikacji i usług, tj. miejsca postojowe i parkingowe, place manewrowe, usługi handlu i gastronomii, usługi związane z obsługą ruchu turystycznego.

3. FUNKCJA TYMCZASOWA: Nie ustala się.

4. WARUNKI URBANISTYCZNE:

- 1) zabudowa usługowa w formie obiektów wolnostojących lub zwartej zabudowie w miejscu wyznaczonym na załączniku graficznym nr 1;
- 2) dopuszcza się budowę budynku gospodarczego w postaci wolnostojącej lub zespolonej z budynkiem usługowym;
- 3) dopuszcza się wykorzystanie terenu na miejsca postoju dla komunikacji zbiorowej;
- 4) dopuszcza się lokalizację parkingów zbiorowych w postaci nawierzchni utwardzonych;
- 5) zachowuje się istniejący podział działek;
- 6) nie dopuszcza się podziału na nowe działki.

5. WSKAŹNIKI KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY:

- 1) dopuszczalna wysokość zabudowy, licząc od poziomu terenu do najwyższego punktu budynków – maksymalnie 9,0 m;
- 2) dopuszczalna wysokość zabudowy licząc od poziomu terenu do najwyższego punktu wolnostojącego budynku gospodarczego: maksymalnie 8,0 m;
- 3) dopuszcza się podpiwniczenie budynku;
- 4) dopuszczalna maksymalna wysokość poziomu posadzki parteru: 0,60 m od istniejącego poziomu terenu;
- 5) dopuszczalna ilość kondygnacji dla wszystkich budynków: maksymalnie 2 kondygnacje, w tym poddasze użytkowe;

- 6) dopuszczalne rodzaje dachów: dachy strome, o symetrycznych kątach nachylenia połąci dachowych, dwuspadowe lub wielospadowe o wyraźnie zaznaczonej kalenicy. Wskazana lokalizacja zabudowy kalenicą równoległą do krawędzi drogi;
- 7) dopuszczalne kąty nachylenia dachów: 20° - 45° ;
- 8) rodzaj pokrycia dachu: wskazane zastosowanie tego samego rodzaju pokrycia dachu dla całego terenu. Zalecane zastosowanie dachówki ceramicznej lub materiałów dachówkopodobnych w odcieniach zbliżonych do czerwieni, brązu, grafitu lub szarości;
- 9) wskaźnik intensywności zabudowy – maksymalnie 20% pokrycia terenu zabudową (w miejscu wyznaczonym zgodnie z załącznikiem graficznym nr 1);
- 10) wskaźnik intensywności nawierzchni utwardzonych – 60 % w przypadku parkingów;
- 11) linia zabudowy w odległości 6,0 m od linii rozgraniczających drogi publicznej (obszar wskazany pod zabudowę, zgodnie z załącznikiem graficznym nr 1 do uchwały);
- 12) linia zabudowy w odległości 20,0 od osi skrajnego toru linii kolejowej, z tym że w odległość nie mniejszej niż 10 m od granicy obszaru kolejowego (obszar wskazany pod zabudowę, zgodnie z załącznikiem graficznym nr 1 do uchwały);
- 13) roboty ziemne mogą być wykonywane w odległości nie mniejszej niż 4 m od granicy obszaru kolejowego.

6. ZASADY OBSŁUGI W ZAKRESIE INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ:

- 1) zaopatrzenie w energię elektryczną: z sieci energetycznej, na warunkach określonych przez zarządcę sieci;
- 2) zaopatrzenie w wodę z wodociągu komunalnego, na warunkach określonych przez zarządcę sieci;
- 3) odprowadzenie ścieków sanitarnych, docelowo do kanalizacji zbiorczej w liniach rozgraniczających dróg, na warunkach określonych przez zarządcę sieci i drogi; dopuszcza się lokalne rozwiązania gospodarki ściekowej w oparciu o szczelne zbiorniki bezodpływowe, które po wykonaniu kanalizacji zbiorczej muszą być bezwzględnie zlikwidowane, a obiekty podłączone do sieci;
- 4) odprowadzenie wód opadowych – po uprzednim podczyszczeniu należy zagospodarować w granicach własności działki;
- 5) zaopatrzenie w gaz – z sieci gazowej po jej wybudowaniu na warunkach określonych przez zarządcę sieci;
- 6) zaopatrzenie w ciepło – indywidualne sposoby w oparciu o paliwa niskoemisyjne, ekologiczne;
- 7) gospodarka odpadami – należy zapewnić wywożenie ich przez specjalistyczne przedsiębiorstwo.

7. ZASADY OBSŁUGI KOMUNIKACYJNEJ:

- 1) obsługa komunikacyjna w oparciu o drogę dojazdową publiczną (05 KD-KD);
- 2) należy przewidzieć minimalnie 3 miejsca parkingowe.

8. ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO:

- 1) patrz: §3 USTALENIA OGÓLNE;
- 2) należy pozostawić przynajmniej 30 % powierzchni jako biologicznie czynnej;
- 3) zachowaniu i rewaloryzacji podlega istniejąca zieleń wysoka;
- 4) wskazane jest wprowadzenie lub uzupełnienie zieleni komponowanej (alei) wzdłuż dróg;
- 5) wszystkie uciążliwości związane z prowadzoną działalnością gospodarczą muszą zawierać się w granicach własności nieruchomości.
- 6) na gruntach położonych w sąsiedztwie linii kolejowej drzewa lub krzewy mogą być usytuowane w odległości nie mniejszej niż 15 m od osi skrajnego toru kolejowego.

9. ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW:

Nie ustala się.

10. OBSZARY PRZEZNACZONE DO REHABILITACJI:

Nie ustala się.

11. USTALENIA DOTYCZĄCE TERENÓW REKREACYJNYCH I SŁUŻĄCYCH DO REALIZACJI IMPREZ MASOWYCH:

Nie ustala się.

12. USTALENIA DOTYCZĄCE WYMAGAŃ DOTYCZĄCYCH KSZTAŁTOWANIA TERENÓW PUBLICZNYCH:

Należy ujednoczyć wysokość i użycie materiału na ogrodzenia od strony ulicy (frontu działki), preferowane ogrodzenia o wysokości 0,60 m – 1,50 m:

- z materiałów tradycyjnych: drewno, cegła, kamień, ogrodzenia z elementów metalowych – kutych oraz żywopłoty;
- zakaz stosowania prefabrykowanych elementów betonowych i siatki od strony frontowej działki;

13. ZASADY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW CHRONIONYCH PRZEPISAMI SZCZEGÓLNYMI:

Nie ustala się.

14. STAWKA PROCENTOWA:

Ustala się stawkę procentową w wysokości: 25 % - dla terenów prywatnych;

0 % - dla terenów gminnych.

KART TERENU 04 E

1. NUMER I SYMBOL JEDN. URBANISTYCZNEJ: **04 E**

2. FUNKCJA OBOWIĄZUJĄCA:

Infrastruktura energetyczna – stacja transformatorowa.

3. FUNKCJA TYMCZASOWA: Nie ustala się.

4. WARUNKI URBANISTYCZNE:

- 1) dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowej w postaci nasłupowej lub w samodzielnym budynku;
- 2) wysokość budynku: maksymalnie 1 kondygnacja nadziemna;
- 3) nachylenie dachu: maksymalnie 45⁰;
- 4) dopuszczalna wysokość zabudowy, licząc od poziomu terenu do najwyższego punktu budynku: maksymalnie 4,0 m;
- 5) dopuszczalne rodzaje dachów: dachy strome symetryczne, dwuspadowe i kopertowe;
- 6) zakaz stosowania dachów płaskich;
- 7) rodzaj pokrycia dachu: dopuszcza się stosowanie dachówek ceramicznych i cementowych oraz blach dachowych i pap bitumicznych o wysokim standardzie wykonania;
- 8) wskaźnik intensywności zabudowy – max. 100%;
- 9) dopuszcza się lokalizację budynków na granicy działki, z zachowaniem przepisów szczegółowych;
- 10) dopuszcza się wydzielenie działki o większej powierzchni, niezbędnej dla potrzeb infrastruktury.

5. WSKAŹNIKI KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY:

Maksymalne pokrycie działki zabudową – 100%

6. ZASADY OBSŁUGI W ZAKRESIE INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ:

Nie ustala się.

7. ZASADY OBSŁUGI KOMUNIKACYJNEJ:

- 1) z drogi publicznej;
- 2) miejsca parkingowe – nie dopuszcza się.

8. ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO:

Nie ustala się.

9. ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW:

Nie ustala się.

10. OBSZARY PRZEZNACZONE DO REHABILITACJI:

Nie ustala się.

11. USTALENIA DOTYCZĄCE TERENÓW REKREACYJNYCH I SŁUŻĄCYCH DO REALIZACJI IMPREZ MASOWYCH:

Nie ustala się.

12. USTALENIA DOTYCZĄCE WYMAGAŃ DOTYCZĄCYCH KSZTAŁTOWANIA TERENÓW PUBLICZNYCH:

Nie ustala się.

13. ZASADY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW CHRONIONYCH PRZEPISAMI SZCZEGÓLNYMI:

Nie ustala się.

14. STAWKA PROCENTOWA:

Ustala się stawkę procentową w wysokości 0 %.

KARTA TERENU 05 KD-KD

- 1. NUMER I NAZWA DROGI:** **05 KD-KD**
- 2. FUNKCJA LUB STREFA Z WYSZCZEGÓLNIENIEM FUNKCJI PREFEROWANEJ:**
Droga publiczna dojazdowa.
- 3. FUNKCJA ISTNIEJĄCA DOPUSZCZALNA DO ZACHOWANIA:**
Nie ustala się.
- 4. MINIMALNA SZEROKOŚĆ W LINIACH ROZGRANICZAJĄCYCH:**
15,0 m w liniach rozgraniczających.
- 5. PARKINGI:**
Nie dopuszcza się miejsc parkingowych.
- 6. ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO:**
Patrz: §3 USTALENIA OGÓLNE.
- 7. ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTEKÓW:**
Patrz: §3 USTALENIA OGÓLNE.
- 8. USTALENIA INNE:**
- 1) patrz: §3 USTALENIA OGÓLNE;
 - 2) zaleca się wprowadzenie nowych nasadzeń zieleni wysokiej wzdłuż drogi;
 - 3) dopuszczalne wjazdy na warunkach określonych przez zarządcę drogi;
 - 4) w liniach rozgraniczających drogi dopuszcza się utworzenie szlaku pieszo – rowerowego, oddzielnego od drogi dojazdowej pasem zieleni o szerokości 1,0 – 2,0 m.
- 9. STAWKA PROCENTOWA:**
Ustala się stawkę procentową w wysokości 0%.

KARTA TERENU 06 KD-KD

- 1. NUMER I NAZWA DROGI:** **06 KD-KD**
- 2. FUNKCJA LUB STREFA Z WYSZCZEGÓLNIENIEM FUNKCJI PREFEROWANEJ:**
Droga publiczna dojazdowa – poszerzenie istniejącej drogi dojazdowej.
- 3. FUNKCJA ISTNIEJĄCA DOPUSZCZALNA DO ZACHOWANIA:**
Nie ustala się.
- 4. MINIMALNA SZEROKOŚĆ W LINIACH ROZGRANICZAJĄCYCH:**
6,0 m w liniach rozgraniczających.
- 5. PARKINGI:**
Nie dopuszcza się miejsc parkingowych.
- 6. ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO:**
Patrz: §3 USTALENIA OGÓLNE.
- 7. ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTEKÓW:**
Patrz: §3 USTALENIA OGÓLNE.

8. USTALENIA INNE:

- 1) patrz: §3 USTALENIA OGÓLNE;
- 2) zaleca się wprowadzenie nowych nasadzeń zieleni wysokiej wzdłuż drogi;

9. STAWKA PROCENTOWA:

Ustala się stawkę procentową w wysokości 0%

**Rozdział 4.
Ustalenia końcowe.****§5.**

Stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustalono szczegółowo dla każdej jednostki urbanistycznej, w poszczególnych kartach terenu.

§6.

Uchwała podlega publikacji na stronie internetowej Gminy Kwidzyn w Biuletynie Informacji Publicznej oraz na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy Kwidzyn.

§7.

Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego.



Przewodniczący Rady

Henryk Ordon
Henryk Ordon

RADCA PRAWNY

Jan Kandyba
Tr 479

SEKRETARZ GMINY

Anna Bardyńska
Anna Bardyńska