DZIENNIK URZĘDOWY
WOJEWÓDZTWA POMORSKIEGO

Gdańsk, dnia środa, 14 października 2020 r.

Poz. 4218

Elektronicznie podpisany przez:
Jacek Zbigniew Karpiński
Data: 14.10.2020 20:35:16

UCHWAŁA NR XVIII/187/20
RADY MIEJSKIEJ W KWIDZYNIE

z dnia 31 sierpnia 2020 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego OBSZAR STAREGO MIASTA w Kwidzynie

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz.U. z 2020 r. poz. 713) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2020 r. poz. 293, zm. Dz.U. z 2020 r. poz. 1086) oraz w związku z uchwałą Rady Miejskiej w Kwidzynie Nr XXXIX/268/18 z dnia 22 lutego 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „OBSZAR STAREGO MIASTA" w Kwidzynie oraz po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Kwidzyna przyjętego przez Radę Miejską w Kwidzynie uchwałą Nr XXXVII/222/10 z dnia 28 stycznia 2010 r. zmienioną Uchwałą Rady Miejskiej w Kwidzynie Nr XXXIV/226/13 z dnia 28 listopada 2013 r. Rada Miejska w Kwidzynie uchwala, co następuje:

Rozdział 1.
Przepisy ogólne.

§ 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „OBSZAR STAREGO MIASTA" w Kwidzynie, zwany dalej planem. Opracowaniem objęto obszar o powierzchni około 20,2 ha.

§ 2. Integralną częścią uchwały są:

1) rysunek planu miejscowego - zwany dalej rysunkiem planu w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1 do uchwały;
2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2 do uchwały;
3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiące załącznik nr 3 do uchwały.

§ 3. 1. Oznaczenia graficzne rysunku planu będące obowiązującymi ustaleniami planu:

1) granice obszaru objętego planem miejscowym;
2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
3) obowiązujące linie zabudowy;
4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
5) przeznaczenia terenów:
   - MW – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,

- MNU – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz usługowej,
- MWU – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oraz usługowej,
- MU – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, wielorodzinnej oraz usługowej,
- U – tereny zabudowy usługowej,
- UK – tereny zabudowy usług kultu religijnego,
- UP – tereny zabudowy usług publicznych,
- PU – tereny zabudowy usługowej, obiektów produkcyjnych, składów i magazynów,
- WS – tereny wód powierzchniowych śródlądowych,
- ZP – tereny zieleni urządzonej,
- E – tereny infrastruktury technicznej – elektroenergetyka,
- K – tereny infrastruktury technicznej – kanalizacja,
- KDZ – tereny dróg publicznych klasy zbiorczej,
- KDL – tereny dróg publicznych klasy lokalnej,
- KDD – tereny dróg publicznych klasy dojazdowej,
- KDW – tereny dróg wewnętrznych,
- KDX – tereny ciągów pieszo – jezdnych,
- KX – tereny ciągów pieszych,
- KP – tereny komunikacji – plac miejski,

6) obiekty wpisane do Rejestru Zabytków Województwa Pomorskiego;

7) pomnik historii – „Kwidzyn – zespół katedralno-zamkowy”;

8) strefa ścisłej ochrony konserwatorskiej - Obszar Starego Miasta wraz ze strefą ochrony archeologicznej, wpisany do Rejestru Zabytków;

9) strefa ochrony konserwatorskiej – Otoczenie Zamku – wpisana do Rejestru Zabytków;

10) obiekty ujęte w Gminnej Ewidencji Zabytków;

11) strefa ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego ujętego w Ewidencji Zabytków;

12) obiekty o wartościach historyczno-kulturowych;

13) strefa historycznych zespołów urbanistycznych obejmujących zespoły i układy zabudowy historycznej z zachowanym układem drogowym, istotne dla krajobrazu kulturowego miasta;

14) strefa ochrony ekspozycji i krajobrazu kulturowego;

15) strefa historycznego zespołu zabudowy;

16) historyczne mury i ogrodzenia;

17) historyczne przejścia i przejazdy w terenach funkcjonalnych – do ochrony i zachowania;

18) historyczne linie podziału parcelacyjnego w obrębie Starego Miasta;

19) historyczne wjazdy i przejścia na posesje – do ochrony i zachowania;

20) tereny zagrożone ruchami masowymi ziemi;

21) obszary szczególnego zagrożenia powodziowego;

22) pomniki przyrody.

2. Pozostałe oznaczenia graficzne rysunku planu mają znaczenie informacyjne i nie stanowią obowiązujących ustaleń planu.

§ 4. W planie nie występuje potrzeba określenia:

1) zasad kształtowania krajobrazu;

2) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;

3) granic i sposobu zagospodarowania terenów górniczych, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;

4) szczegółowych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy.

§ 5. 1. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

1) **ustawie** – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 poz. 293 ze zm.);

2) **terenie** – należy przez to rozumieć obszar o określonym rodzaju przeznaczenia, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi;

3) **liniach rozgraniczających** - należy przez to rozumieć linie rozdzielające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

4) **obowiązującej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć linię zabudowy, na której musi być zlokalizowana zewnętrzna ściana nowoplanowanego budynku przynajmniej w 70% jej długości, linia ta nie dotyczy elementów obiektów budowlanych, które są usytuowane w całości poniżej poziomu terenu lub usytuowane są w całości na wysokości nie mniejszej niż 3,5 m ponad poziomem terenu

i opierają się na częściach obiektu budowlanego znajdujących się na obszarze wyznaczonym nieprzekraczalną linią zabudowy, takich jak np. wykusze, balkony itp., nie dotyczy także takich elementów jak wejścia, schody, podesty, rampy, przejazdy, wejścia bramne, wjazdy itp.;

5) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię zabudowy podstawowej bryły budynków wymaganą w projekcie budowlanym, ograniczającą obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków, linia ta nie dotyczy elementów obiektów budowlanych, które są usytuowane w całości poniżej poziomu terenu lub usytuowane są w całości na wysokości nie mniejszej niż 3,5 m ponad poziomem terenu i opierają się na częściach obiektu budowlanego znajdujących się na obszarze wyznaczonym nieprzekraczalną linią zabudowy, takich jak np. wykusze, balkony itp., nie dotyczy także takich elementów jak wejścia, schody, podesty, rampy itp.;

6) **wskaźniku powierzchni zabudowy** - należy przez to rozumieć wskaźnik wyrażający stosunek sumy powierzchni zabudowy wszystkich istniejących i planowanych budynków w odniesieniu

do powierzchni działki budowlanej lub do powierzchni terenu objętego inwestycją, do którego inwestor ma tytuł prawny;

7) **zabudowie śródmiejskiej kamienicowej** – należy przez to rozumieć formę architektoniczną zabudowy, w której poszczególne budynki mają wspólne ściany lub ściany budynków stykają się ze sobą, a ich elewacje frontowe tworzą jednolitą pierzeję;

8) **historycznym zespole urbanistycznym** – należy przez to rozumieć historyczny układ urbanistyczny, o którym mowa w art. 3 pkt 12 Ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami;

9) **zespole zabudowy** - należy przez to rozumieć historyczny układ budowlany, o którym mowa w art. 3 pkt 13 Ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami;

10) **ekspozycji ścian** – należy przez to rozumieć wolną od zabudowy przestrzeń pomiędzy budynkiem objętym ochroną konserwatorską a terenami komunikacji – widok z poziomu pieszego na eksponowane ściany obiektów zabytkowych i o wartościach historyczno-kulturowych oraz wolną przestrzeń pomiędzy budynkami objętymi ochroną konserwatorską;

11) **stawce procentowej** – należy przez to rozumieć stawkę służąca ustaleniu jednorazowej opłaty,

o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

2. Pojęcia występujące w niniejszej uchwale, nie wyjaśnione w ust. 1, należy interpretować zgodnie

z definicjami przyjętymi w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz z definicjami wynikającymi z Polskich Norm i przepisów odrębnych.

Rozdział 2.
Ustalenia ogólne dla całego obszaru objętego planem.

§ 6. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

1. Nie wyznacza się linii zabudowy, intensywności zabudowy, powierzchni zabudowy oraz udziału powierzchni biologicznie czynnej na terenach WS, E, KDZ, KDL, KDD, KDW, KDX, KX, KP.

2. Nie wyznacza się linii zabudowy, intensywności zabudowy oraz powierzchni zabudowy na terenach ZP.

3. Nie wyznacza się intensywności zabudowy oraz powierzchni zabudowy na terenach K.

4. Nie ustala się minimalnego wskaźnika intensywności zabudowy.

5. W strefach ochrony konserwatorskiej dopuszcza się garaże i budynki gospodarcze we wnętrzach kwartałów lub na zapleczach działek, w częściach nieeksponowanych, wyłącznie w formie zabudowy gospodarczej, nawiązującej do historycznych form, z uwzględnieniem zasad ochrony konserwatorskiej.

6. W przypadku lokalizacji powyżej 3 garaży w obrębie jednej nieruchomości - należy lokalizować je

jako zwarte zespoły garażowe o jednolitej kolorystyce elewacji i dachu, z uwzględnieniem zasad ochrony konserwatorskiej dla obszarów ujętych w strefach ochrony konserwatorskiej (w szczególności §9 ust. 4 pkt 5).

7. Jako materiał elewacyjny i pokrycia dachu dla budynków gospodarczych i garażowych dopuszcza się cegłę, drewno, kamień, tynk, dachówkę, blachodachówkę, papę itp.; wyklucza się garaże z blachy, PCV i gont bitumiczny.

§ 7. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1. W liniach rozgraniczających dopuszcza się lokalizacje obiektów i elementów architektonicznych wzbogacających zagospodarowanie terenów.

2. Ustala się realizację zabudowy w obrębie nieprzekraczalnych oraz obowiązujących linii zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu oraz przepisami odrębnymi, z uwzględnieniem zasad ochrony konserwatorskiej dla obszarów ujętych w strefach ochrony konserwatorskiej.

3. Ustala się nakaz zastosowania jednolitej kolorystyki dachów na wszystkich budynkach w obrębie działki budowlanej, w odcieniach brązu, czerwieni i grafitu, nie dotyczy dachów płaskich.

4. Nie dopuszcza się obiektów usługowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m^2.

5. Dopuszcza się przebudowę istniejących obiektów w całości lub w części z przeznaczeniem na funkcje zgodne z ustaleniami planu na zasadach określonych w ustaleniach szczegółowych, chyba że zasady ochrony konserwatorskiej stanowią inaczej.

6. Część terenów przylegających bezpośrednio do pasa drogowego (w szczególności na działkach stanowiących własność miasta), a niewykorzystanych na funkcje określone w planie, można wykorzystać pod parkingi, zatoczki autobusowe, bądź inne urządzenia służące obsłudze terenów komunikacyjnych, z uwzględnieniem zasad ochrony zabytków w strefach ochrony konserwatorskiej.

7. W zakresie istniejącej zabudowy dopuszcza się zachowanie budynków i budowli:

1) usytuowanych w odległości mniejszej od granicy z sąsiednią działką budowlaną niż dopuszczają to przepisy odrębne, z możliwością prowadzenia w ich obrębie robót budowlanych, jednak

bez możliwości pomniejszenia tej odległości;

2) o wskaźnikach większych niż określone w planie, z możliwością prowadzenia w ich obrębie robót budowlanych, bez możliwości zwiększenia wskaźników przekroczonych;

3) o powierzchni zabudowy przekraczającej określoną w planie, z możliwością jej zwiększenia o 5%, wyklucza się dla budynków wpisanych do Rejestru Zabytków Województwa Pomorskiego i ujętych

w Gminnej Ewidencji Zabytków,

4) o funkcji, która nie jest zgodna z przeznaczeniem określonym w niniejszym planie, dla których dopuszcza się zachowanie funkcji, o ile funkcja dotychczasowa nie powoduje uciążliwości dla zabudowy sąsiadującej pod warunkiem zachowania wskaźników zagospodarowania terenu ustalonych w niniejszym planie;

5) o formie dachów innych niż ustalone w planie.

8. Dopuszcza się lokalizację budynków w odległości 1,5 m lub bezpośrednio przy granicy sąsiedniej działki budowlanej, chyba że ustalenia ochrony konserwatorskiej dla obszarów ujętych w strefach ochrony konserwatorskiej stanowią inaczej.

9. W zakresie minimalnych powierzchni nowo wydzielanych działek ustala się:

1) dla terenów MU:

- dla zabudowy wielorodzinnej - 1000 m^2,
- dla zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej - 700 m^2, bliźniaczej - 400 m^2, szeregowej - 200 m^2,
- dla zabudowy usługowej - 500 m^2;

2) dla terenów MNU:

- dla zabudowy wolnostojącej - 700 m^2,
- dla zabudowy bliźniaczej - 400 m^2,
- dla zabudowy szeregowej - 200 m^2;

3) dla terenów MW, MWU:

- dla zabudowy wielorodzinnej i wielorodzinnej z usługami - 1000 m^2,
- dla zabudowy usługowej - 500 m^2;

4) dla terenów U - 500 m^2;

5) dla terenów PU - 1000 m^2;

6) dla pozostałych terenów, terenów będących w granicach Pomnika historii – „Kwidzyn - zespół katedralno-zamkowy” (terenów 13.UP, 14.UP, 15.UP, 16.UP, 17.UP, 18.UP, 19.UK oraz części terenów 2.ZP, 6.U, 11.MU, 12.ZP, 23.U, 3.KDD, 9.KDL, 10.KDX, 11.KDD, 12.KDD, 13.KX) oraz terenów będących w granicach strefy ścisłej ochrony konserwatorskiej - Obszaru Starego Miasta wraz ze strefą ochrony archeologicznej wpisanego do Rejestru Zabytków (terenów 6.U, 7.U, 8.U, 9.U, 10.MU, 11.MU, 12.ZP, 15.UP, 16.UP, 17.UP, 18.UP, 19.UK, 20.ZP, 21.MU, 22.MU, 23.U, 30.ZP, 31.MW, 32.U, 33.MWU, 34.MWU, 35.MWU, 36.MW, 37.MWU, 43.MW, 44.MW, 45.MW, 5.KP, 6.KP, 7.KDW, 8.KP, 10.KDX, 11.KDD, 12.KDD, 13.KX, 14.KDW, 15.KDD, 17.KDD, 22.KDX, 23.KX, 24.KX oraz części terenów 38.MW, 1.KDL, 2.KX, 3.KDD, 4.KDX, 9.KDL, 16.KDD, 18.KDD, 20.KDZ, 21.KDL) - nie ustala się;

7) dopuszczenie łączenia i dokonywanie podziałów istniejących działek niezależnie od w/w parametrów:

a) w celu powiększenia sąsiedniej nieruchomości lub regulacji istniejących granic działki na podstawie wymagań zawartych w przepisach odrębnych,

b) w celu regulacji działek drogowych,

c) w celu wydzielenia działek pod zabudowę garażową,

d) w celu wydzielenia działek pod zabudowę śródmiejską kamienicową,

e) w obszarze Starego Miasta, dla którego obowiązują przepisy odrębne,

f) w strefach ochrony konserwatorskiej, gdzie dopuszcza się scalenie wtórnych podziałów w obrębie historycznych działek, zgodnie z historycznymi uwarunkowaniami;

8) dopuszcza się podziały nieruchomości wzdłuż linii rozgraniczających tereny niezależnie od ustaleń dla poszczególnych terenów;

9) minimalne wielkości wydzielanych działek budowlanych nie dotyczą podziałów dokonywanych w celu wydzielenia dróg, dojazdów wewnętrznych, pod obiekty budowlane infrastruktury technicznej, parkingi oraz działek wydzielanych w celu powiększenia sąsiedniej działki, regulacji kształtu działki lub poprawy jej dostępności;

10) dotychczasowe podziały na działki budowlane, zaistniałe przed uchwaleniem niniejszego planu oraz działki powstałe w wyniku wydzielenia dróg wyznaczonych na rysunku planu uznaje się za zgodne z planem;

11) podziały geodezyjne w obrębie obiektów i obszarów wpisanych do Rejestru Zabytków podlegają przepisom odrębnym.

§ 8. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

1. Ustala się obowiązek wyznaczenia i organizacji miejsc do czasowego gromadzenia odpadów stałych oraz segregację i zagospodarowanie odpadów, zgodnie z lokalnymi przepisami. Miejsca do czasowego gromadzenia odpadów stałych winny być maskowane w zieleni lub lokalizowane w obiektach budowlanych, nieeksponowane (niewidoczne) z głównych ciągów komunikacyjnych. W Obszarze Starego Miasta forma obiektów i ich lokalizacja podlega przepisom odrębnym.

2. Ustala się zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze oraz potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem obiektów infrastruktury technicznej i komunikacji, chyba że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej.

3. Ustala się obowiązek zachowania walorów środowiska przyrodniczego, w tym istniejącej zieleni, pojedynczych drzew i krzewów oraz ich skupisk, obowiązuje zakaz wycinania drzew, oprócz przypadków bezpośredniego zagrożenia lub kolizji z planowaną inwestycją, w tym w szczególności w przypadku przebudowy dojazdów do działek; wprowadza się zasadę rekompensacji przyrodniczej gatunkami drzew, zgodnymi z warunkami siedliskowymi lub z gatunków drzew długowiecznych, szlachetnych. W Obszarze Starego Miasta w zakresie wycinki drzew i krzewów obowiązują przepisy odrębne.

4. Dla terenów zagrożonych ruchami masowymi ziemi obejmujących tereny: 3.MNU, 4.E, 6.U, 13.UP, 14.UP, 15.UP, 16.UP, 17.UP, 23.U, 30.ZP, 37.MW, 38.MW, 44.MW, 1.KDL, 13.KX oraz częściowo tereny: 2.ZP, 5.MWU, 7.U, 11.MU, 12.ZP, 18.UP, 24.MW, 31.MW, 35.MWU, 36.MW, 39.MWU, 43.MW, 45.MW, 2.KX, 3.KDD, 5.KP, 9.KDL, 11.KDD, 12.KDD, 18.KDD, 20.KDZ, 22.KDX, 23.KX, 24.KX dopuszcza się budowę nowych obiektów oraz rozbudowę istniejących przy zastosowaniu technologii i materiałów budowlanych podnoszących bezpieczeństwo ich użytkowania.

5. Ustala się ograniczenie makroniwelacji terenu do niezbędnych dla posadowienia budynku oraz realizacji elementów infrastruktury technicznej, w tym dróg, ciągów pieszo-jezdnych i pieszych, z wyjątkiem sytuacji wymagających niwelacji terenu, w celu umożliwienia przywrócenia historycznego ukształtowania terenu na obszarze układu urbanistycznego Starego Miasta.

6. W zakresie dopuszczalnego poziom hałasu:

1) dla terenów MW - jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego;

2) dla terenów MNU, MWU, MU, U, UP - jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych;

3) dla terenów ZP - jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych;

4) dla terenów UK, PU, WS, E, K, KDZ, KDL, KDD, KDW, KDX, KX, KP - nie ustala się.

§ 9. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej:

1. Obiekty wpisane do Rejestru Zabytków Województwa Pomorskiego, podlegające zachowaniu i ścisłej ochronie konserwatorskiej, wskazane na rysunku planu:

1) Kościół pokatedralny parafialny p.w. Św. Jana Ewangelisty – konkatedra, ul. Katedralna 1, dec. Nr 263 z dn. 09.12.1961 r., w terenie 19.UK;

2) Zamek pokrzyżacki, ul. Katedralna 1, dec. Nr 263 z dn. 09.12.1961, w terenach: 13.UP, 14.UP, 15.UP, 16.UP, 17.UP, 18.UP;

3) Zespół miejskich murów obronnych – odcinek zachodni i południowy, ul. Gdańska, ul. Górna, dec. Nr 719 z dn. 21.12.1972 r., w terenach: 6.U, 12.ZP, 30.ZP, 37.MWU, 44.MW, 9.KDL;

4) Synagoga, ul. Batalionów Chłopskich 44a, dec. Nr 1313 z dn. 25.06.1990 r., w terenie 35.MWU;

5) Pałac, ob. Zespół Szkół Zawodowych 2, ul Katedralna 3, dec. Nr 1500 z dn. 21.12.1994 r., w terenie 11.MU;

6) Pałac Regencji - ob. budynek Zespołu Szkół Zawodowych nr 2, ul. Katedralna 5, dec. Nr 1508 z dn. 19.01.1995 r., w terenie 6.U;

7) Ruina wieży ratusza, ul. Braterstwa Narodów, dec. Nr 720 z dn. 21.12.1972 r., w terenie 32.U.

2. Dla obiektów wpisanych do Rejestru Zabytków Województwa Pomorskiego, oznaczonych na rysunku planu, obowiązują przepisy odrębne w zakresie ochrony zabytków i opieki nad zabytkami. Przy czym obowiązuje priorytet działań konserwatorskich, polegających na konserwacji, restauracji zabytków, w tym przeprowadzania niezbędnych robót budowlanych, badań i innych działań, mających na celu bezwzględne zachowanie i zabezpieczenie zabytków wymienionych w ust.1.

3. Dla terenów 13.UP, 14.UP, 15.UP, 16.UP, 17.UP, 18.UP, 19.UK, 10.KDX oraz części terenów 2.ZP, 6.U, 11.MU, 12.ZP, 23.U, 3.KDD, 9.KDL, 11.KDD, 12.KDD, 13.KX będących w granicach pomnika historii – „Kwidzyn – zespół katedralno-zamkowy” ustala się:

- dla zespołu katedralno–zamkowego, uznanego za pomnik historii na podstawie Rozporządzenia Prezydenta Rzeczpospolitej Polskiej z dnia 20 kwietnia 2018 r. obowiązują przepisy odrębne w zakresie ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

4. Dla terenów 6.U, 7.U, 8.U, 9.U, 10.MU, 11.MU, 12.ZP, 15.UP, 16.UP, 17.UP, 18.UP, 19.UK, 20.ZP, 21.MU, 22.MU, 23.U, 30.ZP, 31.MW, 32.U, 33.MWU, 34.MWU, 35.MWU, 36.MW, 37.MWU, 40.E, 42.E, 43.MW, 44.MW, 45.MW, 5.KP, 6.KP, 7.KDW, 8.KP, 10.KDX, 11.KDD, 12.KDD, 13.KX, 14.KDW, 15.KDD, 17.KDD, 22.KDX, 23.KX, 24.KX oraz części terenów 38.MW, 1.KDL, 2.KX, 3.KDD, 4.KDX, 9.KDL, 16.KDD, 18.KDD, 20.KDZ, 21.KDL znajdujących się w strefie ścisłej ochrony konserwatorskiej - Obszarze Starego Miasta wraz ze strefą ochrony archeologicznej wpisanym do Rejestru Zabytków (decyzja z dnia 1.07.1959 r, nr rejestrowy zabytku: 107) ustala się:

1) zachowanie i odtworzenie historycznego układu przestrzennego i jego historycznej struktury;

2) konserwację zachowanych głównych elementów historycznych układu przestrzennego Starego Miasta;

3) parametry nowoprojektowanej zabudowy (wysokość, poziom posadowienia parteru, proporcje wymiarów rzutu, kształt dachu i jego układ w stosunku do drogi) należy dostosować do zabudowy historycznej będącej w bezpośrednim sąsiedztwie, w tym do form historycznych występujących w obszarze Starego Miasta (na głównej bryle budynku priorytetem jest stosowanie dachów dwuspadowych oraz pochodne formy dachów dwuspadowych: naczółkowe, czterospadowe), dopuszcza się również odtworzenia zabudowań historycznych, w tym wystrój elewacji (artykulacja, kształt i wielkość otworów okiennych i drzwiowych, w oparciu o źródła historyczne i ikonograficzne);

4) ochronę historycznego sposobu zagospodarowania terenu, w tym zachowania obszarów historycznie niezabudowanych;

5) zakaz lokalizacji nowej zabudowy garażowej, istniejące garaże podlegają restylizacji w nawiązaniu do historycznych form zabudowy gospodarczej lub oficynowej;

6) obszary wpisane do rejestru zabytków podlegają ścisłej ochronie konserwatorskiej – zgodnie z przepisami dotyczącymi ochrony zabytków i opieki nad zabytkami,

7) ustala się zakaz lokalizacji obiektów dysharmonijnych, niezwiązanych historycznie z zagospodarowaniem terenu, w tym obiektów tymczasowych;

8) obiekty infrastrukturalne, jak lampy, latarnie oraz nawierzchnie, należy projektować w formach stylizujących, w nawiązaniu do historycznych.

5. Dla terenów 13.UP, 14.UP, 15.UP oraz części terenów 2.ZP, 9.KDL, 13.KX znajdujących się w strefie ochrony konserwatorskiej – Otoczenie Zamku – wpisanej do Rejestru Zabytków (decyzja z dnia 29.12.2017 r. oraz z dnia 12.03.2018 r., nr rejestru A-263) ustala się:

1) ochronę i zachowanie ekspozycji i krajobrazu historycznego zespołu katedralno-zamkowego

(w tym osie widokowe, punkty widokowe, pola ekspozycji etc.);

2) zakaz wprowadzania zabudowy oraz zieleni wysokiej przesłaniającej sylwetę zespołu katedralno – zamkowego oraz obiektów budowlanych mających negatywny wpływ na zachowanie historycznej ekspozycji ww. zespołu katedralno-zamkowego;

3) wszelkie zamierzenia inwestycyjne należy prowadzić zgodnie z zasadami określonymi wyżej oraz przepisami odrębnymi z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

6. Obiekty ujęte w Gminnej Ewidencji Zabytków, wskazane na rysunku planu:

1) Kamienica mieszczańska z usługą w parterze, ul. Batalionów Chłopskich 25, nr w GEZ 13/365, w terenie 33.MWU;

2) Kamienica mieszczańska z usługą w parterze, ul. Batalionów Chłopskich 35, nr w GEZ 14/365, w terenie 34.MWU;

3) Dom mieszkalny, ul. Katedralna 11, nr w GEZ 612/365, w terenie 5.MWU;

4) Dom dla pracowników królewskiej stadniny, ul. Katedralna 18, nr w GEZ 211/365, w terenie 10.MU;

5) Dom mieszkalny, ul. Wiślana 9, nr w GEZ 555/365, w terenie 24.MW;

6) Dom mieszkalny, ul. Wiślana 11, nr w GEZ 553/365, w terenie 24.MW;

7) Dom mieszkalny, ul. Górna 1, nr w GEZ 115/365, w terenie 39.MWU;

8) Dom mieszkalny, ul. Górna 3, nr w GEZ 116/365, w terenie 39.MWU;

9) Dom mieszkalny, ul. Górna 5, nr w GEZ 117/365, w terenie 39.MWU;

10) Dom mieszkalny, ul. Górna 7, nr w GEZ 118/365, w terenie 39.MWU;

11) Dom mieszkalny, ul. Górna 9, nr w GEZ 119/365, w terenie 39.MWU;

12) Kamienica mieszczańska, ul. Gdańska 4, nr w GEZ 107/365, w terenie 39.MWU;

13) Kamienica mieszczańska, ul. Gdańska 7, nr w GEZ 108/365, w terenie 24.MW;

14) Kamienica mieszczańska, ul. Gdańska 9, nr w GEZ 109/365, w terenie 24.MW;

15) Dom mieszkalny, ul. Gdańska 13, nr w GEZ 106/365, w terenie 24.MW;

16) Dom mieszkalny, ul. Podjazdowa 6, nr w GEZ 406/365, w terenie 37.MWU;

17) Dom mieszkalny, ul. Podjazdowa 8, nr w GEZ 407/365, w terenie 37.MWU;

18) Dom mieszkalny, ul. Podjazdowa 10, nr w GEZ 408/365, w terenie 37.MWU;

19) Dom mieszkalny, ul. Targowa 2, nr w GEZ 490/365, w terenie 33.MWU;

20) Dom mieszkalny, ul. Targowa 10, nr w GEZ 484/365, w terenie 33.MWU;

21) Dom mieszkalny, ul. Targowa 12, nr w GEZ 485/365, w terenie 33.MWU;

22) Dom mieszkalny, ul. Targowa 14, nr w GEZ 487/365, w terenie 33.MWU;

23) Dom mieszkalny, ul. Targowa 16, nr w GEZ 488/365, w terenie 33.MWU;

24) Dom mieszkalny, ul. Targowa 18, nr w GEZ 489/365, w terenie 33.MWU;

25) Dom mieszkalny, ul. Targowa 20, nr w GEZ 491/365, w terenie 33.MWU;

26) Dom mieszkalny, ul. Targowa 26, nr w GEZ 493/365, w terenie 33.MWU.

7. Dla obiektów ujętych w Gminnej Ewidencji Zabytków, oznaczonych na rysunku planu, ustala się:

1) ochronę i zachowanie formy architektonicznej, w tym kompozycji elewacji i detalu architektonicznego, historycznych materiałów budowlanych oraz historycznej kolorystyki – na podstawie materiałów historycznych; zakaz realizacji dodatkowych lukarn i balkonów w elewacji frontowej oraz bocznej (poza występującymi w historycznej formie); zakaz stosowania ocieplenia zewnętrznego budynków o historycznym licu ceglanym oraz z detalami architektonicznymi;

2) wszelkie zamierzenia inwestycyjne w obiektach zabytkowych oraz dotyczące elementów podlegających ochronie, należy prowadzić zgodnie z zasadami określonymi wyżej oraz przepisami odrębnymi z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

8. Dla terenów: 3.MNU, 4.E, 5.MWU, 6.U, 7.U, 8.U, 9.U, 10.MU, 11.MU, 12.ZP, 13.UP, 14.UP, 15.UP, 16.UP, 17.UP, 18.UP, 19.UK, 20.ZP, 21.MU, 22.MU, 23.U, 30.ZP, 31.MW, 32.U, 33.MWU, 34.MWU, 35.MWU, 36.MW, 37.MWU, 38.MW, 39.MWU, 40.E, 42.E, 43.MW, 44.MW, 45.MW, 2.KX, 3.KDD, 4.KDX, 5.KP, 6.KP, 7.KDW, 8.KP, 9.KDL, 10.KDX, 11.KDD, 12.KDD, 13.KX, 14.KDW, 15.KDD, 16.KDD, 17.KDD, 18.KDD, 22.KDX, 23.KX, 24.KX oraz części terenów 2.ZP, 1.KDL, 20.KDZ, 21.KDL znajdujących się w strefie ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego ujętego w Ewidencji Zabytków ustala się:

1) wszelkie prace naruszające strukturę gruntu wymagają prowadzenia badań archeologicznych na zasadach określonych przepisami odrębnymi z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami;

2) historyczne relikty architektury podlegają zachowaniu w miejscu występowania/odkrycia.

9. Dla obiektów o wartościach historyczno-kulturowych, znajdujących się w terenach: 27.PU, 33.MWU, 35MWU, 37.MWU, 39.MWU, oznaczonych na rysunku planu, obowiązuje ochrona w zakresie tradycyjnej bryły, kształtu dachu, wystroju elewacji; nie dopuszcza się zmian w dachu (np. w postaci lukarn), dopuszcza się okna połaciowe.

10. Dla terenu 41.E oraz części terenów 24.MW, 29.U, 9.KDL, 19.KDW, 20.KDZ znajdujących się w strefie historycznych zespołów urbanistycznych obejmujących zespoły i układy zabudowy historycznej z zachowanym układem drogowym, istotne dla krajobrazu kulturowego miasta ustala się:

1) ochronę i zachowanie historycznego zespołu zabudowy oraz pojedynczych obiektów, o których mowa w ust. 9;

2) ochronę historycznego układu urbanistycznego, rozplanowania ulic i placów, zieleni komponowanej (pojedynczych drzew, skupisk drzew cennych krajobrazowo, skwerów, przedogródków);

3) ochronę i zachowanie historycznych linii regulacyjnych ulic i placów oraz ich historycznych nawierzchni;

4) zachowanie przejść, przejazdów, przejść bramnych w miejscach ich historycznego występowania;

5) dopasowanie nowopowstających obiektów do skali, charakteru i formy historycznej zabudowy;

6) dostosowanie materiałów elewacji w nawiązaniu do materiałów historycznych (takich jak cegła, kamień, tynk, drewno, dachówka ceramiczna, papa, blacha na rąbek);

7) dopełnienie zabudowy historycznej pierzei, z tym, że lokalizowanie zabudowy w miejscach historycznie uwarunkowanych, jako uzupełnienia historycznych zespołów zabudowy;

8) rekompensację zespołów zabudowy powojennej i przywrócenie lub dostosowanie jej charakteru do historycznego krajobrazu kulturowego miasta, przy czym przez historyczny krajobraz kulturowy miasta rozumie się zabudowę lub zespół zabudowy o typie historycznym, czyli obiekt/-y posiadający charakterystyczne rozwiązania dla epoki w której powstał oraz specyfiki lokalnej lub regionalnej, którego częstość występowania może stanowić wyróżnik dla obszaru;

9) uzupełnienie pustych placów i dopełnienie struktury zabudową harmonizującą z historycznym krajobrazem obszaru, z tym, że lokalizowanie zabudowy w miejscach historycznie uwarunkowanych jako uzupełnienia historycznych zespołów zabudowy, także pod względem kompozycji fasad;

10) ochrona i zachowanie ekspozycji widocznych z ciągów komunikacyjnych ścian budynków.

11. Dla terenów 4.E, 13.UP oraz części terenów 2.ZP, 3.MNU, 14.UP, 24.MW, 25.K znajdujących się

w strefie ochrony ekspozycji i krajobrazu kulturowego ustala się:

1) zakaz wprowadzania nowej zabudowy kubaturowej zakłócającej ekspozycję zespołu zamkowo-katedralnego, z dopuszczeniem lokalizacji zabudowy w miejscach historycznie uwarunkowanych,

2) zakaz wprowadzania dominant wysokościowych i przestrzennych, w tym infrastruktury technicznej, jak maszty oraz inne obiekty budowlane.

12. Ustala się ochronę historycznych murów i ogrodzeń poprzez zakaz ich tynkowania, dopuszcza się ich renowację w zakresie formy, historycznego kształtu, materiału, w ostateczności odtworzenie. Dla murów przedzamcza w terenie 6.U i 10.MU, 12.ZP obowiązuje ich konserwacja jako zachowanych historycznych elementów układu przestrzennego Starego Miasta.

13. Dla historycznych wjazdów i przejść na posesje oraz historycznych przejść i przejazdów w terenach funkcjonalnych, oznaczonych na rysunku planu, ustala się obowiązek uwidocznienia w zagospodarowaniu terenu w formie ciągów komunikacyjnych. Istniejące przejścia i przejazdy w historycznych zespołach zabudowy, niewskazane na rysunku planu, do zachowania.

§ 10. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

1. Obszarami przestrzeni publicznych są tereny:

1) ZP – tereny zieleni urządzonej;

2) KP – tereny komunikacji – plac miejski.

2. Dla obszarów przestrzeni publicznych ustala się:

1) pierwszeństwo ruchu pieszego nad kołowym;

2) obowiązek kształtowania terenów w sposób otwarty i powiązany z terenami komunikacji;

3) obowiązek realizacji na terenie obiektów, urządzeń i miejsc sprzyjających nawiązywaniu kontaktów społecznych;

4) zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych;

5) zagospodarowanie terenu i kształtowanie nawierzchni dróg i chodników w sposób umożliwiający korzystanie osobom niepełnosprawnym.

§ 11. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów:

1. Dla wskazanych na rysunku planu pomników przyrody w terenach 2.ZP, 12.ZP - obowiązują przepisy odrębne z zakresu ochrony przyrody oraz przepisy lokalne.

2. Dla obszarów szczególnego zagrożenia powodzią obejmujących część terenów 1.WS, 26.WS, 20.KDZ – obowiązują przepisy odrębne – warunki zagospodarowania obszarów szczególnego zagrożenia powodzią regulują przepisy Ustawy Prawo Wodne z dnia 20 lipca 2017 r.

3. Obowiązują ustalenia §8 ust 4 uchwały.

§ 12. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem.

1. W granicach planu miejscowego nie wyznacza się obszarów wymagających przeprowadzenia procedury scalania i podziału nieruchomości.

2. Ustala się następujące zasady scalania i podziału nieruchomości:

1) minimalne powierzchnie działek:

a) dla terenów MU:

- dla zabudowy wielorodzinnej - 1000 m^2,
- dla zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej - 700 m^2, bliźniaczej - 400 m^2, szeregowej - 200 m^2,
- dla zabudowy usługowej - 500 m^2,

b) dla terenów MNU:

- dla zabudowy wolnostojącej - 700 m^2,
- dla zabudowy bliźniaczej - 400 m^2,
- dla zabudowy szeregowej - 200 m^2,

c) dla terenów MW, MWU:

- dla zabudowy wielorodzinnej i wielorodzinnej z usługami - 1000 m^2,
- dla zabudowy usługowej - 500 m^2,

d) dla terenów U - 500 m^2,

e) dla terenów PU - 1000 m^2,

f) dla pozostałych terenów - nie ustala się;

2) minimalne szerokości frontów działek:

a) dla terenów MU:

- dla zabudowy wielorodzinnej - 30 m,
- dla zabudowy jednorodzinnej – dla zabudowy wolnostojącej - 20 m, dla zabudowy bliźniaczej - 10 m,
- dla zabudowy usługowej - 20 m,

b) dla terenów MNU:

- dla zabudowy wolnostojącej - 20 m,
- dla zabudowy bliźniaczej - 10 m,
- dla zabudowy usługowej - 10 m,

c) dla terenów MW, MWU:

- dla zabudowy wielorodzinnej i wielorodzinnej z usługami - 10 m,
- dla zabudowy usługowej - 10 m,

d) dla terenów U - 20 m,

e) dla terenów PU - 30 m,

f) dla pozostałych terenów – nie ustala się,

3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego powinien zawierać się w przedziale od 70° do 120°.

3. Ustalenia §12 ust. 2 nie dotyczą strefy ścisłej ochrony konserwatorskiej - Obszaru Starego Miasta wraz ze strefą ochrony archeologicznej wpisanego do Rejestru Zabytków, zabudowy śródmiejskiej kamienicowej oraz terenów będących w granicach Pomnika historii – „Kwidzyn – zespół katedralno – zamkowy” (terenów 13.UP, 14.UP, 15.UP, 16.UP, 17.UP, 18.UP, 19.UK oraz części terenów 2.ZP, 6.U, 11.MU, 12.ZP, 23.U, 3.KDD, 9.KDL, 11.KDD, 12.KDD).

§ 13. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

1. Obsługę komunikacyjną obszaru objętego planem stanowią drogi publiczne oznaczone symbolami KDZ, KDL, KDD, drogi wewnętrzne oznaczone symbolem KDW oraz ciągi pieszo-jezdne oznaczone symbolem KDX.

2. Powiązanie obszaru objętego planem z zewnętrznym układem komunikacyjnym realizowane będzie poprzez drogi przyległe do terenów.

3. W liniach rozgraniczających tereny dopuszcza się sytuowanie sieci infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi, a także przebudowę istniejących sieci kolidujących z planowaną zabudową.

4. Możliwość lokalizacji poza jezdnią zieleni urządzonej, ciągów komunikacji pieszej i rowerowej, miejsc parkingowych ogólnodostępnych, przystanków komunikacji zbiorowej, taxi, kiosków, urządzeń związanych z eksploatacją dróg oraz urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej, itp., jeżeli zezwalają na to przepisy odrębne.

5. W zakresie urządzania miejsc parkingowych dla samochodów osobowych w obszarze planu przyjmuje się następujące wskaźniki:

1) budynki mieszkalne jednorodzinne: minimum 2 miejsca na mieszkanie;

2) budynki mieszkalne wielorodzinne: 1,5 miejsca na mieszkanie;

3) budynki usługowe: 2,5 miejsca na 100 m^2 powierzchni usługowej; minimum 2 miejsca na obiekt, 2 miejsca na 10 zatrudnionych;

4) budynki produkcyjne, składy i magazyny: 5 miejsc na 1000 m^2 pow.;

5) w przypadkach szczególnych dla funkcji niewymienionych w powyższym wykazie, ilość miejsc parkingowych należy określić w sposób indywidualny, dostosowując do programu zamierzenia inwestycyjnego;

6) miejsca parkingowe realizować jako utwardzone, naziemne lub podziemne;

7) jako miejsce parkingowe uznaje się także miejsce w garażu;

8) wyliczoną ilość miejsc należy zaokrąglać w górę do pełnej liczby;

9) miejsca parkingowe dla pojazdów z kartą parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi.

6. Zaopatrzenie w wodę:

1) obowiązuje zaopatrzenie w wodę z miejskiego systemu wodociągowego;

2) zapewnienie wody w warunkach kryzysowych zgodnie z wymogami obrony cywilnej;

3) wodę dla celów przeciwpożarowych należy zapewnić z istniejących i projektowanych sieci, uzbrojonych w hydranty lub z innych źródeł, z dopuszczeniem lokalizacji zbiorników przeciwpożarowych.

7. Odprowadzenie ścieków do kanalizacji sanitarnej.

8. Odprowadzenie wód opadowych i roztopowych:

1) do kanalizacji deszczowej lub w obrębie działki budowlanej zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) wody opadowe z powierzchni zanieczyszczonych – do kanalizacji deszczowej po uprzednim podczyszczeniu.

9. Zaopatrzenie w energię elektryczną:

1) dopuszcza się rozbudowę sieci i urządzeń przesyłu energii elektrycznej do zaopatrzenia w energię elektryczną zabudowy, w oparciu o istniejące i projektowane linie energetyczne średniego i niskiego napięcia;

2) energetyczne linie kablowe należy układać doziemnie, jedynie w uzasadnionych przypadkach dopuszcza się linie napowietrzne;

3) zaopatrzenie zabudowy w energię elektryczną będzie się odbywać z istniejących i projektowanych stacji transformatorowych;

4) dopuszcza się realizację odnawialnych źródeł energii o mocy nieprzekraczającej 100 kW, z wykluczeniem elektrowni wiatrowych i biogazowni, źródło energii nie może być umieszczane w miejscach eksponowanych obiektów chronionych;

5) dopuszcza się budowę stacji transformatorowych.

10. Zaopatrzenie w ciepło – z sieci cieplnej lub z indywidualnych źródeł, z zastosowaniem technologii i paliw nieprzekraczających dopuszczalnych norm emisji, zgodnie z przepisami odrębnymi.

11. Zaopatrzenie w gaz - ustala się zaopatrzenie sieci gazowej lub z indywidualnych źródeł, w tym z butli gazowych.

12. W zakresie infrastruktury telekomunikacyjnej poprzez istniejącą i projektowaną sieć telekomunikacyjną.

13. W zakresie gospodarki odpadami:

1) na działkach budowlanych należy przewidzieć miejsca na pojemniki służące do czasowego gromadzenia odpadów stałych, zgodnie z przepisami techniczno-budowlanymi, z uwzględnieniem możliwości ich segregacji, zgodnie z §8 ust. 1;

2) odpady komunalne należy wywozić na składowisko odpadów lub do utylizacji, zgodnie z obowiązującymi przepisami oraz prawem miejscowym;

3) odpady inne niż komunalne należy zagospodarować zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, w tym w szczególności ustawą o odpadach.

§ 14. Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy:

1. Dla terenów oznaczonych symbolami:

1) MW, MNU, MWU, MU, U, PU – 30%;

2) UK, UP, WS, ZP, E, K, KDZ, KDL, KDD, KDW, KDX, KX, KP – 0%.

2. Na terenach, na których niniejsza uchwała nie zmienia przeznaczenia nieruchomości, opłaty tej nie nalicza się.

3. Dla nieruchomości gminnych lub nieruchomości przeznaczonych na realizację celu publicznego lub przestrzeni publicznej opłaty nie nalicza się.

Rozdział 3.
Ustalenia szczegółowe dla terenów

§ 15. 1. **Tereny wód powierzchniowych śródlądowych:**

1) Oznaczenie terenu oraz powierzchnia:

- **1.WS (pow. ok. 0,56 ha);**

2) przeznaczenie: tereny wód powierzchniowych śródlądowych;

3) obiekty towarzyszące: obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, kładki piesze;

4) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego - nie ustala się;

5) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu - nie ustala się;

6) zasady podziału nieruchomości:

- w zakresie minimalnej powierzchni nowo wydzielonych działek obowiązują ustalenia §7 ust. 9;

7) zasady ochrony, nakazy, zakazy:

a) dopuszczalne poziomy hałasu obowiązują ustalenia §8 ust. 6 pkt 4,

b) dla terenów i obiektów podlegających ochronie, na podstawie przepisów odrębnych obowiązują ustalenia §11.

2. **Tereny zieleni urządzonej:**

1) Oznaczenie terenu oraz powierzchnia:

- **2.ZP (pow. ok. 4,09 ha);**

2) przeznaczenie: tereny zieleni urządzonej;

3) obiekty towarzyszące: obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, skwerki, place zabaw, punkty widokowe, lokalizacja sportowych urządzeń terenowych, urządzeń rekreacji, urządzeń do obsługi przystani kajakarskiej, budynków i infrastruktury do obsługi pola namiotowego, dojścia, dojazdy, ścieżki rowerowe itp.;

4) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

a) obiekty budowlane infrastruktury technicznej wkomponowane w zieleń,

b) zaleca się realizację obiektów infrastruktury technicznej jako podziemnych,

c) nawierzchnie utwardzone należy wykonać z materiałów takich jak: mineralne, kostka, bruk kamienny itd., dopuszcza się ochronę historycznych nawierzchni,

d) zakaz stosowania nawierzchni bitumicznych,

e) w obszarze Pomnika Historii dopuszcza się wyłącznie: punkty widokowe niewyniesione ponad poziom terenu, dojścia, dojazdy, ścieżki rowerowe (dopuszcza się wzdłuż rzeki Liwy i granic strefy konserwatorskiej Otoczenia Zamku oraz po obrysie dawnego boiska);

5) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 60%,

b) gabaryty obiektów:

- wysokość obiektów budowlanych infrastruktury technicznej – nie więcej niż 4,0 m,
- geometria dachu i jego układ: dowolne;

6) zasady podziału nieruchomości:

- w zakresie minimalnej powierzchni nowo wydzielonych działek obowiązują ustalenia §7 ust. 9;

7) zasady ochrony, nakazy, zakazy:

a) dopuszczalne poziomy hałasu - obowiązują ustalenia §8 ust. 6 pkt 3,

b) część terenu 2.ZP znajduje się w granicach pomnika historii – „Kwidzyn – zespół katedralno-zamkowy”, dla którego obowiązują ustalenia ujęte w §9 ust. 3,

c) część terenu 2.ZP znajduje się w strefie ochrony konserwatorskiej – Otoczenie Zamku – wpisanej do Rejestru Zabytków, dla której obowiązują ustalenia ujęte w §9 ust. 5,

d) część terenu 2.ZP znajduje się w strefie ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego, ujętego w ewidencji zabytków, dla której obowiązują ustalenia ujęte w §9 ust. 8,

e) część terenu 2.ZP znajduje się w strefie ochrony ekspozycji i krajobrazu kulturowego, dla której obowiązują ustalenia ujęte w §9 ust. 11,

f) dla terenów i obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych - obowiązują ustalenia §11.

3. **Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz usługowej**

1) Oznaczenie terenu oraz powierzchnia:

- **3.MNU (pow. ok. 0,07 ha);**

2) przeznaczenie: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz usługowej;

3) obiekty towarzyszące: obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, dojścia, dojazdy itp.;

4) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

a) realizacja zabudowy mieszkaniowej jako wolnostojącej lub bliźniaczej,

b) realizacja zabudowy mieszkaniowo-usługowej łącznie lub rozdzielnie,

c) realizacja maksymalnie jednego budynku mieszkalnego na jednej działce budowlanej lub terenie objętym inwestycją,

d) dopuszcza się wbudowane garaże i budynki gospodarcze,

e) dopuszcza się podpiwniczenie budynków;

5) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) intensywność zabudowy - maksymalnie – 1,5,

b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 25%,

c) powierzchnia zabudowy do 50%,

d) gabaryty obiektów:

- wysokość zabudowy – nie więcej niż 12,0 m,
- geometria dachu i jego układ: dla nowych budynków oraz przebudów – dachy dwuspadowe o kącie nachylenia od 25^0 do 45^0;

6) zasady podziału nieruchomości:

- w zakresie minimalnej powierzchni nowo wydzielonych działek obowiązują ustalenia §7 ust. 9;

7) zasady ochrony, nakazy, zakazy:

a) nakaz stosowania stonowanych kolorów w odcieniach piaskowych, grafitowych, brązów, beżowego, szarości, bieli lub naturalnego koloru cegły dla ścian; zakazuje się stosowania okładzin ścian z tworzyw sztucznych,

b) nakaz stosowania tradycyjnego koloru dachówki ceramicznej (matowy ceglasty lub matowy w odcieniach czerwieni, brązu) dla dachów,

c) dopuszczalne poziomy hałasu obowiązują ustalenia §8 ust. 6 pkt 2,

d) teren 3.MNU znajduje się w strefie ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego, ujętego w ewidencji zabytków, dla której obowiązują ustalenia ujęte w §9 ust. 8,

e) część terenu 3.MNU znajduje się w strefie ochrony ekspozycji i krajobrazu kulturowego, dla której obowiązują ustalenia ujęte w §9 ust. 11,

f) dla terenów i obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych - obowiązują ustalenia §11.

4. **Tereny infrastruktury technicznej – elektroenergetyka:**

1) Oznaczenie terenu oraz powierzchnia:

- **4.E (pow. ok. 0,01 ha);**

2) przeznaczenie: tereny infrastruktury technicznej - elektroenergetyka;

3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

a) obowiązek dostosowania architektury obiektów budowlanych infrastruktury technicznej do architektury zabudowy zlokalizowanej w sąsiedztwie,

b) wkomponowanie obiektów infrastruktury w zieleń urządzoną,

c) sieci infrastruktury technicznej należy realizować jako podziemne;

4) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) gabaryty obiektów:

- wysokość obiektów budowlanych infrastruktury technicznej – nie więcej niż 6,0 m,
- geometria dachu i jego układ: dowolne;

5) zasady podziału nieruchomości:

- w zakresie minimalnej powierzchni nowo wydzielonych działek obowiązują ustalenia §7 ust. 9;

6) zasady ochrony, nakazy, zakazy:

a) dopuszczalne poziomy hałasu obowiązują ustalenia §8 ust. 6 pkt 4,

b) teren 4.E znajduje się w strefie ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego, ujętego w ewidencji zabytków, dla której obowiązują ustalenia ujęte w §9 ust. 8,

c) teren 4.E znajduje się w strefie ochrony ekspozycji i krajobrazu kulturowego, dla której obowiązują ustalenia ujęte w §9 ust. 11,

d) dla terenów i obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych - obowiązują ustalenia §11.

5. **Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oraz usługowej**

1) Oznaczenie terenu oraz powierzchnia:

- **5.MWU (pow. ok. 0,11 ha);**

2) przeznaczenie: tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oraz usługowej;

3) obiekty towarzyszące: obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, dojścia, dojazdy itp.;

4) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

a) dopuszcza się rozbudowę istniejącego obiektu od strony wschodniej wyłącznie o ganek lub werandę,

b) dopuszcza się podpiwniczenie budynków;

5) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) intensywność zabudowy - maksymalnie – 0,8,

b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 50%,

c) powierzchnia zabudowy do 40%,

d) gabaryty obiektów:

- wysokość zabudowy – nie więcej niż 10,0 m,

- geometria dachu i jego układ: dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia od 25^0 do 45^0,

- wysokość i kształt dachu budynku zabytkowego – jak w stanie istniejącym;

6) zasady podziału nieruchomości:

- w zakresie minimalnej powierzchni nowo wydzielonych działek obowiązują ustalenia §7 ust. 9;

7) zasady ochrony, nakazy, zakazy:

a) nakaz stosowania naturalnych materiałów elewacyjnych, takich jak: tynki mineralne, kamień, drewno, cegła (w oszczędnych formach jako elementy uzupełniające wystrój elewacji – kamień w partii cokołowej, drewno w nawiązaniu do konstrukcji szachulcowej, cegła w konstrukcji szachulcowej, lub w formie detalu architektonicznego), dopuszcza się zastosowanie cegły jako wystroju elewacji frontowej,

b) nakaz stosowania dachówki ceramicznej dla pokrycia dachów,

c) nakaz stosowania stonowanych kolorów w odcieniach piaskowych, grafitowych, brązów, beżowego, szarości, bieli lub naturalnego koloru cegły dla ścian; zakazuje się stosowania okładzin ścian z tworzyw sztucznych,

d) nakaz stosowania tradycyjnego koloru dachówki ceramicznej (matowy ceglasty lub matowy w odcieniach czerwieni) dla dachów,

e) dopuszczalne poziomy hałasu obowiązują ustalenia §8 ust. 6 pkt 2,

f) w terenie 5.MWU występuje obiekt ujęty w Gminnej Ewidencji Zabytków, dla którego obowiązują ustalenia ujęte w §9 ust. 6 i 7,

g) teren 5.MWU znajduje się w strefie ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego, ujętego w ewidencji zabytków, dla której obowiązują ustalenia ujęte w §9 ust. 8,

h) dla terenów i obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych - obowiązują ustalenia §11.

6. **Tereny zabudowy usługowej:**

1) Oznaczenie terenu oraz powierzchnia:

- **6.U (pow. ok. 0,38 ha);**

2) przeznaczenie: tereny zabudowy usługowej;

3) obiekty towarzyszące: obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, dojścia, dojazdy itp.;

4) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- dopuszcza się podpiwniczenie budynków;

5) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) intensywność zabudowy - maksymalnie – 3,0,

b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 20%,

c) powierzchnia zabudowy do 60%,

d) gabaryty obiektów:

- wysokość zabudowy – jak w stanie istniejącym,
- geometria dachu i jego układ – jak w stanie istniejącym;

6) zasady podziału nieruchomości:

- w zakresie minimalnej powierzchni nowo wydzielonych działek obowiązują ustalenia §7 ust. 9;

7) zasady ochrony, nakazy, zakazy:

a) zakazuje się stosowania okładzin ścian z tworzyw sztucznych,

b) dopuszczalne poziomy hałasu obowiązują ustalenia §8 ust. 6 pkt 2,

c) w terenie 6.U występuje obiekt wpisany do Rejestru Zabytków Województwa Pomorskiego, dla którego obowiązują ustalenia ujęte w §9 ust. 1 i 2,

d) część terenu 6.U znajduje się w granicach pomnika historii – „Kwidzyn – zespół katedralno-zamkowy”, dla którego obowiązują ustalenia ujęte w §9 ust. 3,

e) teren 6.U znajduje się w strefie ścisłej ochrony konserwatorskiej - Obszarze Starego Miasta wraz

ze strefą ochrony archeologicznej wpisany do Rejestru Zabytków, dla którego obowiązują ustalenia ujęte w §9 ust. 4,

f) teren 6.U znajduje się w strefie ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego, ujętej w ewidencji zabytków, dla której obowiązują ustalenia ujęte w §9 ust. 8,

g) w terenie 6.U znajduje się historyczny mur, dla którego obowiązują ustalenia ujęte w §9 ust. 12,

h) dla terenów i obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych - obowiązują ustalenia §11.

7. **Tereny zabudowy usługowej:**

1) Oznaczenie terenu oraz powierzchnia:

- **7.U (pow. ok. 0,08 ha);**

2) Przeznaczenie: tereny zabudowy usługowej;

3) obiekty towarzyszące: dopuszcza się lokalizację urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, dopuszcza się mieszkania integralnie związane z prowadzoną działalnością;

4) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- dopuszcza się podpiwniczenie budynków;

5) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) intensywność zabudowy - maksymalnie – 1,8,

b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 5%,

c) powierzchnia zabudowy do 85%,

d) gabaryty obiektów:

- wysokość zabudowy – nie więcej niż 9,0 m,

- geometria dachu i jego układ: dla nowych budynków oraz przebudów – dachy dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia od 25^0 do 45^0, dopuszcza się dachy płaskie,

e) w przypadku, gdy przebieg linii pozostałości murów historycznej zabudowy, odkrytych w wyniku badań archeologicznych, odbiega od przebiegu nieprzekraczalnych linii zabudowy, wyznaczonych na rysunku planu, nieprzekraczalnymi liniami zabudowy stają się historyczne przebiegi murów; w sytuacji, gdy wartość odkrytej substancji zabytkowej uniemożliwia budowę na tych liniach, należy dokonać stosownego przesunięcia linii zabudowy, calem zachowania i wyeksponowania reliktów architektonicznych,

f) dopuszcza się odtworzenie bryły nieistniejącego budynku na rzucie zbliżonym do rzutu historycznych fundamentów oraz o parametrach zbliżonych do parametrów budynku historycznego, dopuszcza się architekturę współczesną nawiązującą do form historycznych w oparciu o analizy materiałów archiwalnych i ikonograficznych;

6) zasady podziału nieruchomości:

- w zakresie minimalnej powierzchni nowo wydzielonych działek obowiązują ustalenia §7 ust. 9;

7) zasady ochrony, nakazy, zakazy:

a) nakaz stosowania naturalnych materiałów elewacyjnych, takich jak: tynki mineralne, kamień, drewno, cegła (w oszczędnych formach jako elementy uzupełniające wystrój elewacji – kamień w partii cokołowej, drewno w nawiązaniu do konstrukcji szachulcowej, cegła w konstrukcji szachulcowej, lub w formie detalu architektonicznego), dopuszcza się zastosowanie cegły jako wystroju elewacji frontowej; w zabudowie uzupełniającej historyczną dopuszcza się metal i szkło, nie więcej niż 30% wystroju elewacji (nie dotyczy otworów okiennych),

b) nakaz stosowania dachówki ceramicznej dla pokrycia dachów; dopuszcza się papę i blachę na rąbek,

c) nakaz stosowania stonowanych kolorów w odcieniach piaskowych, grafitowych, brązów, beżowego, szarości, bieli lub naturalnego koloru cegły dla ścian; zakazuje się stosowania okładzin ścian z tworzyw sztucznych,

d) nakaz stosowania tradycyjnego koloru dachówki ceramicznej (matowy ceglasty lub matowy w odcieniach czerwieni) dla dachów o kącie powyżej 30˚, dopuszcza się stosowanie matowych odcieni szarości i grafitu dla pozostałych dachów,

e) dopuszczalne poziomy hałasu obowiązują ustalenia §8 ust. 6 pkt 2,

f) teren 7.U znajduje się w strefie ścisłej ochrony konserwatorskiej - Obszarze Starego Miasta wraz ze strefą ochrony archeologicznej wpisanym do Rejestru Zabytków, dla którego obowiązują ustalenia ujęte w §9 ust. 4,

g) teren 7.U znajduje się w strefie ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego, ujętego w Ewidencji Zabytków, dla której obowiązują ustalenia ujęte w §9 ust. 8,

h) dla terenów i obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych - obowiązują ustalenia §11.

8. **Tereny zabudowy usługowej:**

1) Oznaczenie terenu oraz powierzchnia:

- **8.U (pow. ok. 0,07 ha);**

2) Przeznaczenie: tereny zabudowy usługowej;

3) obiekty towarzyszące: dopuszcza się lokalizację urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, dopuszcza się mieszkania integralnie związane z prowadzoną działalnością;

4) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- dopuszcza się podpiwniczenie budynków;

5) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) intensywność zabudowy - maksymalnie – 1,8,

b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 5%,

c) powierzchnia zabudowy do 85%,

d) gabaryty obiektów:

- wysokość zabudowy – nie więcej niż 9,0 m,

- geometria dachu i jego układ: dla nowych budynków oraz przebudów – dachy dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia od 25^0 do 45^0, dopuszcza się dachy płaskie,

e) w przypadku, gdy przebieg linii pozostałości murów historycznej zabudowy, odkrytych w wyniku badań archeologicznych, odbiega od przebiegu nieprzekraczalnych linii zabudowy, wyznaczonych na rysunku planu, nieprzekraczalnymi liniami zabudowy stają się historyczne przebiegi murów; w sytuacji, gdy wartość odkrytej substancji zabytkowej uniemożliwia budowę na tych liniach, należy dokonać stosownego przesunięcia linii zabudowy calem zachowania i wyeksponowania reliktów architektonicznych,

f) dopuszcza się odtworzenie bryły nieistniejącego budynku na rzucie zbliżonym do rzutu historycznych fundamentów oraz o parametrach zbliżonych do parametrów budynku historycznego, dopuszcza się architekturę współczesną nawiązującą do form historycznych w oparciu o analizy materiałów archiwalnych i ikonograficznych;

6) zasady podziału nieruchomości:

- w zakresie minimalnej powierzchni nowo wydzielonych działek obowiązują ustalenia §7 ust. 9;

7) zasady ochrony, nakazy, zakazy:

a) nakaz stosowania naturalnych materiałów elewacyjnych, takich jak: tynki mineralne, kamień, drewno, cegła (w oszczędnych formach jako elementy uzupełniające wystrój elewacji – kamień w partii cokołowej, drewno w nawiązaniu do konstrukcji szachulcowej, cegła w konstrukcji szachulcowej, lub w formie detalu architektonicznego), dopuszcza się zastosowanie cegły jako wystroju elewacji frontowej; w zabudowie uzupełniającej historyczną dopuszcza się metal i szkło, nie więcej niż 30% wystroju elewacji (nie dotyczy otworów okiennych),

b) nakaz stosowania dachówki ceramicznej dla pokrycia dachów; dopuszcza się papę i blachę na rąbek,

c) nakaz stosowania stonowanych kolorów w odcieniach piaskowych, grafitowych, brązów, beżowego, szarości, bieli lub naturalnego koloru cegły dla ścian; zakazuje się stosowania okładzin ścian z tworzyw sztucznych,

d) nakaz stosowania tradycyjnego koloru dachówki ceramicznej (matowy ceglasty lub matowy w odcieniach czerwieni) dla dachów o kącie powyżej 30˚, dopuszcza się stosowanie matowych odcieni szarości i grafitu dla pozostałych dachów,

e) dopuszczalne poziomy hałasu obowiązują ustalenia §8 ust. 6 pkt 2,

f) teren 8.U znajduje się w strefie ścisłej ochrony konserwatorskiej - Obszarze Starego Miasta wraz ze strefą ochrony archeologicznej wpisanym do Rejestru Zabytków, dla którego obowiązują ustalenia ujęte w §9 ust. 4,

g) teren 8.U znajduje się w strefie ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego, ujętego w Ewidencji Zabytków, dla której obowiązują ustalenia ujęte w §9 ust. 8.

9. **Tereny zabudowy usługowej:**

1) Oznaczenie terenu oraz powierzchnia:

- **9.U (pow. ok. 0,24 ha);**

2) przeznaczenie: tereny zabudowy usługowej;

3) obiekty towarzyszące: obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, dojścia, dojazdy, urządzenia rekreacji itp.;

4) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- dopuszcza się podpiwniczenie budynków;

5) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) intensywność zabudowy - maksymalnie – 2,5,

b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 5%,

c) powierzchnia zabudowy do 70%,

d) gabaryty obiektów:

- wysokość zabudowy – nie więcej niż 12,0 m,

- geometria dachu i jego układ: dla nowych budynków oraz przebudów – dachy płaskie lub dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia od 25^0 do 45^0,

e) w przypadku, gdy przebieg linii pozostałości murów historycznej zabudowy, odkrytych w wyniku badań archeologicznych, odbiega od przebiegu nieprzekraczalnych linii zabudowy, wyznaczonych na rysunku planu, nieprzekraczalnymi liniami zabudowy stają się historyczne przebiegi murów; w sytuacji, gdy wartość odkrytej substancji zabytkowej uniemożliwia budowę na tych liniach, należy dokonać stosownego przesunięcia linii zabudowy, calem zachowania i wyeksponowania reliktów architektonicznych,

f) dopuszcza się odtworzenie bryły nieistniejącego budynku akcyzy (w postaci budynku bądź obiektu małej architektury) na rzucie zbliżonym do rzutu historycznych fundamentów budynku akcyzy,

g) nowoprojektowana zabudowa o parametrach zbliżonych do parametrów budynku historycznego akcyzy, o formie przyjętej w oparciu o analizę materiałów archiwalnych i ikonograficznych,

h) zakaz rozbudowy istniejącego budynku usługowego (budynek kino-teatru);

6) zasady podziału nieruchomości:

- w zakresie minimalnej powierzchni nowo wydzielonych działek obowiązują ustalenia §7 ust. 9;

7) zasady ochrony, nakazy, zakazy:

a) nakaz stosowania naturalnych materiałów elewacyjnych, takich jak: tynki mineralne, kamień, drewno, cegła (w oszczędnych formach jako elementy uzupełniające wystrój elewacji – kamień w partii cokołowej, drewno w nawiązaniu do konstrukcji szachulcowej, cegła w konstrukcji szachulcowej, lub w formie detalu architektonicznego), dopuszcza się zastosowanie cegły jako wystroju elewacji frontowej; w zabudowie uzupełniającej historyczną dopuszcza się metal i szkło, nie więcej niż 30% wystroju elewacji (nie dotyczy otworów okiennych),

b) nakaz stosowania dachówki ceramicznej dla pokrycia dachów; dopuszcza się papę,

c) nakaz stosowania stonowanych kolorów w odcieniach piaskowych, grafitowych, brązów, beżowego, szarości, bieli lub naturalnego koloru cegły dla ścian; zakazuje się stosowania okładzin ścian z tworzyw sztucznych,

d) nakaz stosowania tradycyjnego koloru dachówki ceramicznej (matowy ceglasty lub matowy w odcieniach czerwieni) dla dachów o kącie powyżej 30˚, dopuszcza się stosowanie matowych odcieni szarości i grafitu dla pozostałych dachów,

e) dla istniejącej zabudowy (budynek kino-teatru) – dopuszcza się współczesne materiały elewacyjne jak: szkło, corten,

f) dopuszczalne poziomy hałasu obowiązują ustalenia §8 ust. 6 pkt 2,

g) teren 9.U znajduje się w strefie ścisłej ochrony konserwatorskiej - Obszarze Starego Miasta wraz ze strefą ochrony archeologicznej wpisanym do Rejestru Zabytków, dla którego obowiązują ustalenia ujęte w §9 ust. 4,

h) teren 9.U znajduje się w strefie ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego, ujętego w Ewidencji Zabytków, dla której obowiązują ustalenia ujęte w §9 ust. 8.

10. **Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, wielorodzinnej oraz usługowej:**

1) Oznaczenie terenu oraz powierzchnia:

- **10.MU (pow. ok. 0,14 ha);**

2) Przeznaczenie: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, wielorodzinnej oraz usługowej;

3) obiekty towarzyszące: obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, dojścia, dojazdy itp.;

4) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

a) realizacja jednego rodzaju zabudowy, jednorodzinnej, wielorodzinnej, usługowej, jednorodzinnej z usługami lub wielorodzinnej z usługami w obrębie działki budowlanej lub terenie objętym inwestycją,

b) dopuszcza się podpiwniczenie budynków;

5) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) intensywność zabudowy - maksymalnie – 2,5,

b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 5%,

c) powierzchnia zabudowy do 90%,

d) gabaryty obiektów:

- wysokość zabudowy – nie więcej niż 9,0 m,

- geometria dachu i jego układ: dla nowych budynków oraz przebudów – dachy dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia od 25^0 do 45^0, dopuszcza się dachy płaskie,

- wysokość i kształt dachu budynku zabytkowego – jak w stanie istniejącym;

6) zasady podziału nieruchomości:

- w zakresie minimalnej powierzchni nowo wydzielonych działek obowiązują ustalenia §7 ust. 9;

7) zasady ochrony, nakazy, zakazy:

a) nakaz stosowania naturalnych materiałów elewacyjnych, takich jak: tynki mineralne, kamień, drewno, cegła (w oszczędnych formach jako elementy uzupełniające wystrój elewacji – kamień w partii cokołowej, drewno w nawiązaniu do konstrukcji szachulcowej, cegła w konstrukcji szachulcowej, lub w formie detalu architektonicznego), dopuszcza się zastosowanie cegły jako wystroju elewacji frontowej,

b) nakaz stosowania dachówki ceramicznej dla pokrycia dachów; dopuszcza się papę i blachę na rąbek,

c) nakaz stosowania stonowanych kolorów w odcieniach piaskowych, grafitowych, brązów, beżowego, szarości, bieli lub naturalnego koloru cegły dla ścian; zakazuje się stosowania okładzin ścian z tworzyw sztucznych,

d) nakaz stosowania tradycyjnego koloru dachówki ceramicznej (matowy ceglasty lub matowy w odcieniach czerwieni) dla dachów o kącie powyżej 30˚, dopuszcza się stosowanie matowych odcieni szarości i grafitu dla pozostałych dachów,

e) dopuszczalne poziomy hałasu obowiązują ustalenia §8 ust. 6 pkt 2,

f) teren 10.MU znajduje się w strefie ścisłej ochrony konserwatorskiej - Obszarze Starego Miasta wraz ze strefą ochrony archeologicznej, wpisanym do Rejestru Zabytków, dla którego obowiązują ustalenia ujęte w §9 ust. 4,

g) w terenie 10.MU występuje obiekt ujęty w Gminnej Ewidencji Zabytków, dla którego obowiązują ustalenia ujęte w §9 ust. 6 i 7,

h) teren 10.MU znajduje się w strefie ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego, ujętego w Ewidencji Zabytków, dla której obowiązują ustalenia ujęte w §9 ust. 8,

i) w terenie 10.MU znajduje się historyczny mur, dla którego obowiązują ustalenia ujęte w §9 ust. 12.

11. **Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, wielorodzinnej oraz usługowej:**

1) Oznaczenie terenu oraz powierzchnia:

- **11.MU (pow. ok. 0,12 ha);**

2) Przeznaczenie: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, wielorodzinnej oraz usługowej;

3) obiekty towarzyszące: obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, dojścia, dojazdy itp.;

4) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

a) realizacja jednego rodzaju zabudowy, jednorodzinnej, wielorodzinnej, usługowej, jednorodzinnej z usługami lub wielorodzinnej z usługami w obrębie działki budowlanej lub terenie objętym inwestycją,

b) dopuszcza się podpiwniczenie budynków;

5) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) intensywność zabudowy - maksymalnie – 2,5,

b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 20%,

c) powierzchnia zabudowy do 70%,

d) gabaryty obiektów:

- wysokość zabudowy – jak w stanie istniejącym,
- geometria dachu i jego układ: dla nowych budynków oraz przebudów – jak w stanie istniejącym;

6) zasady podziału nieruchomości:

- w zakresie minimalnej powierzchni nowo wydzielonych działek obowiązują ustalenia §7 ust. 9;

7) zasady ochrony, nakazy, zakazy:

a) zakazuje się stosowania okładzin ścian z tworzyw sztucznych,

b) dopuszczalne poziomy hałasu obowiązują ustalenia §8 ust. 6 pkt 2,

c) w terenie 11.MU występuje obiekt wpisany do Rejestru Zabytków Województwa Pomorskiego, dla którego obowiązują ustalenia ujęte w §9 ust. 1 i 2,

d) część terenu 11.MU znajduje się w granicach pomnika historii – „Kwidzyn – zespół katedralno-zamkowy”, dla którego obowiązują ustalenia ujęte w §9 ust. 3,

e) teren 11.MU znajduje się w strefie ścisłej ochrony konserwatorskiej - Obszarze Starego Miasta wraz ze strefą ochrony archeologicznej wpisanym do Rejestru Zabytków, dla którego obowiązują ustalenia ujęte w §9 ust. 4,

f) teren 11.MU znajduje się w strefie ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego, ujętego w Ewidencji Zabytków, dla której obowiązują ustalenia ujęte w §9 ust. 8,

g) dla terenów i obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych - obowiązują ustalenia §11.

12. **Tereny zieleni urządzonej:**

1) Oznaczenie terenu oraz powierzchnia:

- **12.ZP (pow. ok. 0,65 ha);**

2) przeznaczenie: tereny zieleni urządzonej;

3) obiekty towarzyszące: obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, skwerki, place zabaw, punkty widokowe, lokalizacja sportowych urządzeń terenowych, urządzeń rekreacji, dojścia, dojazdy, ścieżki rowerowe itp.;

4) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

a) obiekty budowlane infrastruktury technicznej wkomponowane w zieleń,

b) zaleca się realizację obiektów infrastruktury technicznej jako podziemnych,

c) nawierzchnie utwardzone należy wykonać z materiałów takich jak: mineralne, kostka, bruk kamienny itd., dopuszcza się ochronę historycznych nawierzchni,

d) zakaz stosowania nawierzchni bitumicznych,

e) zakaz wprowadzania zieleni wysokiej przekraczającej wysokość trzech metrów,

f) zaleca się uwzględnienie w zagospodarowaniu terenu istniejących ciągów pieszych o nawierzchni naturalnej,

g) zakaz podziałów przestrzennych terenu, z nakazem zachowania jednorodnego terenu zieleni;

5) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 50%,

b) gabaryty obiektów:

- wysokość obiektów budowlanych infrastruktury technicznej – nie więcej niż 4,0 m,
- geometria dachu i jego układ: dowolne;

6) zasady podziału nieruchomości:

- w zakresie minimalnej powierzchni nowo wydzielonych działek obowiązują ustalenia §7 ust. 9;

7) zasady ochrony, nakazy, zakazy:

a) dopuszczalne poziomy hałasu obowiązują ustalenia §8 ust. 6 pkt 3,

b) część terenu 12.ZP znajduje się w granicach pomnika historii – „Kwidzyn – zespół katedralno-zamkowy”, dla którego obowiązują ustalenia ujęte w §9 ust. 3,

c) teren 12.ZP znajduje się w strefie ścisłej ochrony konserwatorskiej - Obszarze Starego Miasta wraz ze strefą ochrony archeologicznej wpisanym do Rejestru Zabytków, dla którego obowiązują ustalenia ujęte w §9 ust. 4,

d) teren 12.ZP znajduje się w strefie ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego, ujętego w Ewidencji Zabytków, dla której obowiązują ustalenia ujęte w §9 ust. 8,

e) w terenie 12.ZP znajduje się historyczny mur, dla którego obowiązują ustalenia ujęte w §9 ust. 12,

f) dla terenów i obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych - obowiązują ustalenia §11.

13. **Tereny zabudowy usług publicznych:**

1) Oznaczenia terenów oraz powierzchnie:

- **13.UP (pow. ok. 0,01 ha),**
- **14.UP (pow. ok. 0,002 ha),**
- **15.UP (pow. ok. 0,002 ha),**
- **16.UP (pow. ok. 0,002 ha),**
- **17.UP (pow. ok. 0,001 ha),**
- **18.UP (pow. ok. 0,21 ha);**

2) przeznaczenie: tereny zabudowy usług publicznych;

3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

a) dopuszcza się usługi niepubliczne w zakresie obsługi ruchu turystycznego (w tym usługi gastronomiczne, sklepy z pamiątkami i produktami lokalnymi itp.),

b) dopuszcza się podpiwniczenie budynków,

c) zakaz wprowadzania zieleni wysokiej przekraczającej wysokość trzech metrów;

4) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) intensywność zabudowy - bez zmian w stosunku do istniejącej,

b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – bez zmian w stosunku do istniejącej,

c) powierzchnia zabudowy – bez zmian w stosunku do istniejącej,

d) gabaryty obiektów:

- wysokość zabudowy – bez zmian w stosunku do istniejącej,
- geometria dachu i jego układ – bez zmian w stosunku do istniejących,

e) dopuszcza się odbudowę części zamku w historycznym kształcie wraz ze zmianą parametrów zabudowy wyłącznie w zakresie odbudowy, część odbudowywaną należy sytuować zgodnie z przebiegiem linii pozostałości murów historycznej zabudowy, odkrytych w wyniku badań archeologicznych; w sytuacji, gdy wartość odkrytej substancji zabytkowej uniemożliwia budowę na tych liniach, należy dokonać stosownego przesunięcia względem linii pozostałości murów historycznej zabudowy, calem zachowania i wyeksponowania reliktów architektonicznych,

f) dopuszcza się roboty budowlane w zakresie konserwacji, restauracji, adaptacji, badań archeologicznych i konserwatorskich;

5) zasady podziału nieruchomości:

- w zakresie minimalnej powierzchni nowo wydzielonych działek obowiązują ustalenia §7 ust. 9;

6) zasady ochrony, nakazy, zakazy:

a) dopuszczalne poziomy hałasu obowiązują ustalenia §8 ust. 6 pkt 2,

b) w terenach 13.UP, 14.UP, 15.UP, 16.UP, 17.UP, 18.UP występują obiekty wpisane do Rejestru Zabytków Województwa Pomorskiego, dla których obowiązują ustalenia ujęte w §9 ust. 1 i 2,

c) tereny 13.UP, 14.UP, 15.UP, 16.UP, 17.UP, 18.UP znajdują się w granicach pomnika historii – „Kwidzyn – zespół katedralno-zamkowy”, dla którego obowiązują ustalenia ujęte w §9 ust. 3,

d) tereny 15.UP, 16.UP, 17.UP, 18.UP znajdują się w strefie ścisłej ochrony konserwatorskiej - Obszarze Starego Miasta wraz ze strefą ochrony archeologicznej wpisanym do Rejestru Zabytków, dla którego obowiązują ustalenia ujęte w §9 ust. 4,

e) tereny 13.UP, 14.UP, 15.UP znajdują się w strefie ochrony konserwatorskiej – Otoczenie Zamku – wpisanej do Rejestru Zabytków, dla której obowiązują ustalenia ujęte w §9 ust. 5,

f) tereny 13.UP, 14.UP, 15.UP, 16.UP, 17.UP, 18.UP znajdują się w strefie ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego, ujętego w Ewidencji Zabytków, dla której obowiązują ustalenia ujęte w §9 ust. 8,

g) teren 13.UP oraz część terenu 14.UP znajdują się w strefie ochrony ekspozycji i krajobrazu kulturowego, dla której obowiązują ustalenia ujęte w §9 ust. 11,

h) dla terenów i obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych - obowiązują ustalenia §11.

14. **Tereny zabudowy usług kultu religijnego:**

1) Oznaczenie terenu oraz powierzchnia:

- **19.UK (pow. ok. 0,39 ha);**

2) przeznaczenie: tereny zabudowy usług kultu;

3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

a) dopuszcza się usługi niepubliczne w zakresie obsługi ruchu turystycznego (w tym usługi gastronomiczne, sklepy z pamiątkami i produktami lokalnymi itp.),

b) zakaz wprowadzania zieleni wysokiej przekraczającej wysokość trzech metrów;

4) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) intensywność zabudowy - bez zmian w stosunku do istniejącej,

b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – bez zmian w stosunku do istniejącej,

c) powierzchnia zabudowy – bez zmian w stosunku do istniejącej,

d) gabaryty obiektów:

- wysokość zabudowy – bez zmian w stosunku do istniejącej,
- geometria dachu i jego układ – bez zmian w stosunku do istniejących,

e) dopuszcza się roboty budowlane w zakresie konserwacji, restauracji, adaptacji, badań archeologicznych i konserwatorskich;

5) zasady podziału nieruchomości:

- w zakresie minimalnej powierzchni nowo wydzielonych działek obowiązują ustalenia §7 ust. 9;

6) zasady ochrony, nakazy, zakazy:

a) dopuszczalne poziomy hałasu obowiązują ustalenia §8 ust. 6 pkt 4,

b) w terenie 19.UK występuje obiekt wpisany do Rejestru Zabytków Województwa Pomorskiego, dla którego obowiązują ustalenia ujęte w §9 ust. 1 i 2,

c) teren 19.UK znajduje się w granicach pomnika historii – „Kwidzyn – zespół katedralno-zamkowy”, dla którego obowiązują ustalenia ujęte w §9 ust. 3,

d) teren 19.UK znajduje się w strefie ścisłej ochrony konserwatorskiej - obszarze Starego Miasta wraz ze strefą ochrony archeologicznej wpisanym do Rejestru Zabytków, dla którego obowiązują ustalenia ujęte w §9 ust. 4,

e) teren 19.UK znajduje się w strefie ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego, ujętego w ewidencji zabytków, dla której obowiązują ustalenia ujęte w §9 ust. 8.

15. **Tereny zieleni urządzonej:**

1) Oznaczenie terenu oraz powierzchnia:

- **20.ZP (pow. ok. 0,04 ha);**

2) przeznaczenie: tereny zieleni urządzonej;

3) obiekty towarzyszące: obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, skwerki, dojścia, dojazdy itp.;

4) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

a) obiekty budowlane infrastruktury technicznej wkomponowane w zieleń lub podziemne,

b) nawierzchnie utwardzone należy wykonać z materiałów takich jak: mineralne, kostka, bruk kamienny itd., dopuszcza się ochronę historycznych nawierzchni,

c) zakaz stosowania nawierzchni bitumicznych,

d) zakaz wprowadzania zieleni wysokiej przekraczającej wysokość trzech metrów;

5) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 20%,

b) gabaryty obiektów:

- wysokość obiektów budowlanych infrastruktury technicznej – nie więcej niż 1,0 m,
- geometria dachu i jego układ: dowolne;

6) zasady podziału nieruchomości:

- w zakresie minimalnej powierzchni nowo wydzielonych działek obowiązują ustalenia §7 ust. 9;

7) zasady ochrony, nakazy, zakazy:

a) dopuszczalne poziomy hałasu obowiązują ustalenia §8 ust. 6 pkt 3,

b) teren 20.ZP znajduje się w strefie ścisłej ochrony konserwatorskiej - Obszarze Starego Miasta wraz ze strefą ochrony archeologicznej wpisanym do Rejestru Zabytków, dla którego obowiązują ustalenia ujęte w §9 ust. 4,

c) teren 20.ZP znajduje się w strefie ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego, ujętego w Ewidencji Zabytków, dla której obowiązują ustalenia ujęte w §9 ust. 8.

16. **Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, wielorodzinnej oraz usługowej:**

1) Oznaczenia terenów oraz powierzchnie:

- **21.MU (pow. ok. 0,18 ha),**
- **22.MU (pow. ok. 0,25 ha);**

2) przeznaczenie: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, wielorodzinnej oraz usługowej;

3) obiekty towarzyszące: obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, dojścia, dojazdy itp.;

4) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

a) realizacja zabudowy jako śródmiejskiej kamienicowej,

b) dopuszcza się podpiwniczenie budynków;

5) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) intensywność zabudowy - maksymalnie – 5,0,

b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 0%,

c) powierzchnia zabudowy do 100%,

d) gabaryty obiektów:

- wysokość zabudowy mieszkaniowej – nie więcej niż 16,0 m,
- geometria dachu i jego układ: dla nowych budynków oraz przebudów – dachy dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia do 45^0,

e) w celu ochrony historycznych podziałów wzdłużnych, oznaczonych na rysunku jako historyczne linie podziału parcelacyjnego, zaleca się ich uczytelnienie w zagospodarowaniu terenu poprzez wystrój elewacji (w tym zaakcentowanie w nawierzchni);

6) zasady podziału nieruchomości:

- w zakresie minimalnej powierzchni nowo wydzielonych działek obowiązują ustalenia §7 ust. 9;

7) zasady ochrony, nakazy, zakazy:

a) nakaz stosowania naturalnych materiałów elewacyjnych, takich jak: tynki mineralne, kamień, drewno, cegła (w oszczędnych formach jako elementy uzupełniające wystrój elewacji – kamień w partii cokołowej, drewno w nawiązaniu do konstrukcji szachulcowej, cegła w konstrukcji szachulcowej, lub w formie detalu architektonicznego), dopuszcza się zastosowanie cegły jako wystroju elewacji frontowej; w zabudowie uzupełniającej historyczną dopuszcza się metal i szkło, nie więcej niż 30% wystroju elewacji (nie dotyczy otworów okiennych),

b) nakaz stosowania dachówki ceramicznej dla pokrycia dachów, dopuszcza się istniejącą blachę na rąbek;

c) nakaz stosowania stonowanych kolorów w odcieniach piaskowych, grafitowych, brązów, beżowego, szarości, bieli lub naturalnego koloru cegły dla ścian; zakazuje się stosowania okładzin ścian z tworzyw sztucznych,

d) nakaz stosowania tradycyjnego koloru dachówki ceramicznej (matowy ceglasty lub matowy w odcieniach czerwieni, brązów) dla dachów,

e) dopuszczalne poziomy hałasu obowiązują ustalenia §8 ust. 6 pkt 2,

f) tereny 21.MU, 22.MU znajdują się w strefie ścisłej ochrony konserwatorskiej - Obszarze Starego Miasta wraz ze strefą ochrony archeologicznej wpisanym do Rejestru Zabytków, dla którego obowiązują ustalenia ujęte w §9 ust. 4,

g) tereny 21.MU, 22.MU znajdują się w strefie ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego, ujętego w Ewidencji Zabytków, dla której obowiązują ustalenia ujęte w §9 ust. 8.

17. **Tereny zabudowy usługowej:**

1) Oznaczenie terenu oraz powierzchnia:

- **23.U (pow. ok. 0,03 ha);**

2) przeznaczenie: tereny zabudowy usługowej (teren dawnej Szkoły Łacińskiej);

3) obiekty towarzyszące: dopuszcza się lokalizację urządzeń i sieci infrastruktury technicznej oraz zieleni urządzonej, dopuszcza się mieszkania integralnie związane z prowadzoną działalnością;

4) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- dopuszcza się podpiwniczenie budynków;

5) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) intensywność zabudowy - maksymalnie – 4,0,

b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 0%,

c) powierzchnia zabudowy do 100%,

d) gabaryty obiektów:

- wysokość zabudowy – nie więcej niż 9,0 m,

- geometria dachu i jego układ: dachy dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia od 25^0 do 45^0,

e) w przypadku, gdy przebieg linii pozostałości murów historycznej zabudowy, odkrytych w wyniku badań archeologicznych, odbiega od przebiegu obowiązujących linii zabudowy, wyznaczonych na rysunku planu, obowiązującymi liniami zabudowy stają się historyczne przebiegi murów; w sytuacji, gdy wartość odkrytej substancji zabytkowej uniemożliwia budowę na tych liniach, należy dokonać stosownego przesunięcia linii zabudowy, calem zachowania i wyeksponowania reliktów architektonicznych,

f) nowoprojektowaną zabudowę należy sytuować na rzucie zbliżonym do rzutu historycznych fundamentów oraz o parametrach zbliżonych do parametrów budynku historycznego, dopuszcza się architekturę współczesną nawiązującą do form historycznych w oparciu o analizy materiałów archiwalnych i ikonograficznych; w przypadku potwierdzenia na podstawie źródeł ikonograficznych i archiwalnych dopuszcza się zwiększenie parametru wysokości zabudowy do maksymalnie 12,0 m;

6) zasady podziału nieruchomości:

- w zakresie minimalnej powierzchni nowo wydzielonych działek obowiązują ustalenia §7 ust. 9;

7) zasady ochrony, nakazy, zakazy:

a) nakaz stosowania naturalnych materiałów elewacyjnych, takich jak: tynki mineralne, kamień, drewno, cegła (w oszczędnych formach jako elementy uzupełniające wystrój elewacji – kamień w partii cokołowej, drewno w nawiązaniu do konstrukcji szachulcowej, cegła w konstrukcji szachulcowej, lub w formie detalu architektonicznego), dopuszcza się zastosowanie cegły jako wystroju elewacji frontowej; w zabudowie uzupełniającej historyczną dopuszcza się metal i szkło, nie więcej niż 30% wystroju elewacji (nie dotyczy otworów okiennych),

b) nakaz stosowania dachówki ceramicznej dla pokrycia dachów,

c) nakaz stosowania stonowanych kolorów w odcieniach piaskowych, grafitowych, brązów, beżowego, szarości, bieli lub naturalnego koloru cegły dla ścian; zakazuje się stosowania okładzin ścian z tworzyw sztucznych,

d) nakaz stosowania tradycyjnego koloru dachówki ceramicznej (matowy ceglasty lub matowy w odcieniach czerwieni, brązów) dla dachów,

e) dopuszczalne poziomy hałasu obowiązują ustalenia §8 ust. 6 pkt 2,

f) część terenu 23.U znajduje się w granicach pomnika historii – „Kwidzyn – zespół katedralno- zamkowy”, dla którego obowiązują ustalenia ujęte w §9 ust. 3,

g) teren 23.U znajduje się w strefie ścisłej ochrony konserwatorskiej - Obszarze Starego Miasta wraz ze strefą ochrony archeologicznej wpisanym do Rejestru Zabytków, dla którego obowiązują ustalenia ujęte w §9 ust. 4,

h) teren 23.U znajduje się w strefie ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego, ujętego

w Ewidencji Zabytków, dla której obowiązują ustalenia ujęte w §9 ust. 8,

i) dla terenów i obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych - obowiązują ustalenia §11.

18. **Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej:**

1) Oznaczenie terenu oraz powierzchnia:

- **24.MW (pow. ok. 1,23 ha);**

2) przeznaczenie: tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;

3) obiekty towarzyszące: obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, lokalizacja zabudowy towarzyszącej w formie wiat, garaży, budynków gospodarczych, dojścia, dojazdy, place zabaw itp.;

4) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

a) dopuszcza się realizację zabudowy jako śródmiejskiej kamienicowej,

b) dopuszcza się podpiwniczenie budynków,

c) dopuszcza się garaże i budynki gospodarcze we wnętrzach kwartałów lub na zapleczach działek, w częściach nieeksponowanych, maskowane w zieleni;

5) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) intensywność zabudowy - maksymalnie – 3,0,

b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 50%,

c) powierzchnia zabudowy do 40%,

d) gabaryty obiektów:

- wysokość zabudowy mieszkaniowej zlokalizowanej wzdłuż drogi 9.KDL - nie więcej niż 9,0 m,

- wysokość zabudowy mieszkaniowej zlokalizowanej wzdłuż drogi 20.KDZ - nie więcej niż 15,0 m,

- wysokość zabudowy mieszkaniowej narożnej zlokalizowanej pomiędzy drogami 9.KDL i 20.KDZ - nie więcej niż 12,0 m,

- geometria dachu i jego układ: dachy jedno-, dwu- lub wielospadowe o kącie nachylenia od 12^0 do 60^0 lub dachy płaskie; dla nowych budynków oraz przebudów – dachy dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia od 25^0 do 60^0,

- dopuszczenie dachów płaskich na istniejących budynkach gospodarczych i garażowych;

6) zasady podziału nieruchomości:

- w zakresie minimalnej powierzchni nowo wydzielonych działek obowiązują ustalenia §7 ust. 9;

7) zasady ochrony, nakazy, zakazy:

a) nakaz stosowania naturalnych materiałów elewacyjnych, takich jak: tynki mineralne, kamień, drewno, cegła (w oszczędnych formach jako elementy uzupełniające wystrój elewacji – kamień w partii cokołowej, drewno w nawiązaniu do konstrukcji szachulcowej, cegła w konstrukcji szachulcowej, lub w formie detalu architektonicznego), dopuszcza się zastosowanie cegły jako wystroju elewacji frontowej; w zabudowie uzupełniającej historyczną dopuszcza się metal i szkło, nie więcej niż 30% wystroju elewacji (nie dotyczy otworów okiennych),

b) nakaz stosowania dachówki ceramicznej dla pokrycia dachów (i połaci mansard); dopuszcza się papę i blachę na rąbek,

c) nakaz stosowania stonowanych kolorów w odcieniach piaskowych, grafitowych, brązów, beżowego, szarości, bieli lub naturalnego koloru cegły dla ścian; zakazuje się stosowania okładzin ścian z tworzyw sztucznych,

d) nakaz stosowania tradycyjnego koloru dachówki ceramicznej (matowy ceglasty lub matowy w odcieniach czerwieni) dla dachów o kącie powyżej 30˚, dopuszcza się stosowanie matowych odcieni szarości i grafitu dla pozostałych dachów,

e) dopuszczalne poziomy hałasu obowiązują ustalenia §8 ust. 6 pkt 1,

f) w terenie 24.MW występują obiekty ujęte w Gminnej Ewidencji Zabytków, dla których obowiązują ustalenia ujęte w §9 ust. 6 i 7,

g) część terenu 24.MW znajduje się w strefie historycznych zespołów urbanistycznych, obejmujących zespoły i układy zabudowy historycznej z zachowanym układem drogowym, istotne dla krajobrazu kulturowego miasta, dla której obowiązują ustalenia ujęte w §9 ust. 10,

h) część terenu 24.MW znajduje się w strefie ochrony ekspozycji i krajobrazu kulturowego, dla której obowiązują ustalenia ujęte w §9 ust. 11,

i) dla terenów i obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych - obowiązują ustalenia §11.

19. **Tereny infrastruktury technicznej – kanalizacja:**

1) Oznaczenie terenu oraz powierzchnia:

- **25.K (pow. ok. 1,66 ha);**

2) przeznaczenie: tereny infrastruktury technicznej - kanalizacja;

3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

a) obowiązek dostosowania architektury obiektów budowlanych infrastruktury technicznej do architektury zabudowy zlokalizowanej w sąsiedztwie,

b) wkomponowanie obiektów infrastruktury w zieleń urządzoną,

c) sieci infrastruktury technicznej należy realizować jako podziemne;

4) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 20%,

b) gabaryty obiektów:

- wysokość obiektów budowlanych infrastruktury technicznej – nie więcej niż 6,0 m,
- geometria dachu i jego układ: dowolne;

5) zasady podziału nieruchomości:

- w zakresie minimalnej powierzchni nowo wydzielonych działek obowiązują ustalenia §7 ust. 9;

6) zasady ochrony, nakazy, zakazy:

a) dopuszczalne poziomy hałasu obowiązują ustalenia §8 ust. 6 pkt 4,

b) część terenu 25.K znajduje się w strefie ochrony ekspozycji i krajobrazu kulturowego, dla której obowiązują ustalenia ujęte w §9 ust. 11.

20. **Tereny wód powierzchniowych śródlądowych:**

1) Oznaczenie terenu oraz powierzchnia:

- **26.WS (pow. ok. 0,13 ha);**

2) przeznaczenie: tereny wód powierzchniowych śródlądowych;

3) obiekty towarzyszące: obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, kładki piesze;

4) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego - nie ustala się;

5) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu - nie ustala się;

6) zasady podziału nieruchomości:

- w zakresie minimalnej powierzchni nowo wydzielonych działek obowiązują ustalenia §7 ust. 9;

7) zasady ochrony, nakazy, zakazy:

a) dopuszczalne poziomy hałasu obowiązują ustalenia §8 ust. 6 pkt 4,

b) dla terenów i obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych - obowiązują ustalenia §11.

21. **Tereny zabudowy usługowej, obiektów produkcyjnych, składów i magazynów:**

1) Oznaczenie terenu oraz powierzchnia:

- **27.PU (pow. ok. 0,60 ha);**

2) przeznaczenie: tereny zabudowy usługowej, obiektów produkcyjnych, składów i magazynów;

3) obiekty towarzyszące: obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, lokalizacja zabudowy towarzyszącej w formie wiat, garaży, budynków gospodarczych, dojścia, dojazdy itp.;

4) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

a) dopuszcza się mieszkania integralnie związane z prowadzoną działalnością,

b) realizacja maksymalnie jednego budynku mieszkalnego,

c) dopuszcza się podpiwniczenie budynków;

5) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) intensywność zabudowy - maksymalnie – 0,5,

b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 15%,

c) powierzchnia zabudowy do 50%,

d) gabaryty obiektów:

- wysokość zabudowy – nie więcej niż 9,0 m,

- geometria dachu i jego układ: dla nowych budynków oraz przebudów – dachy dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia od 25^0 do 45^0,

- dopuszcza się dachy płaskie na istniejących budynkach gospodarczych i garażowych;

6) zasady podziału nieruchomości:

- w zakresie minimalnej powierzchni nowo wydzielonych działek obowiązują ustalenia §7 ust. 9;

7) zasady ochrony, nakazy, zakazy:

a) nakaz stosowania stonowanych kolorów w odcieniach piaskowych, grafitowych, brązów, beżowego, szarości, bieli lub naturalnego koloru cegły dla ścian; zakazuje się stosowania okładzin ścian z tworzyw sztucznych,

b) nakaz stosowania tradycyjnego koloru dachówki ceramicznej (matowy ceglasty lub matowy w odcieniach czerwieni, brązu) dla dachów o kącie powyżej 30˚, dopuszcza się stosowanie matowych odcieni szarości i grafitu dla pozostałych dachów,

c) dopuszczalne poziomy hałasu obowiązują ustalenia §8 ust. 6 pkt 4,

d) w terenie 27.PU występuje obiekt o wartościach historyczno – kulturowych, dla którego obowiązują ustalenia §9 ust. 9.

22. **Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz usługowej:**

1) Oznaczenie terenu oraz powierzchnia:

- **28.MNU (pow. ok. 0,15 ha);**

2) przeznaczenie: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz usługowej;

3) obiekty towarzyszące: obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, lokalizacja zabudowy towarzyszącej w formie wiat, garaży, budynków gospodarczych, dojścia, dojazdy itp.;

4) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

a) realizacja zabudowy mieszkaniowej jako wolnostojącej,

b) realizacja zabudowy mieszkaniowo-usługowej łącznie lub rozdzielnie,

c) realizacja maksymalnie jednego budynku mieszkalnego na jednej działce budowlanej lub terenie objętym inwestycją i jednego budynku usługowego na jednej działce budowlanej lub terenie objętym inwestycją,

d) dopuszcza się garaże i budynki gospodarcze jako wolnostojące lub wbudowane, nie więcej niż jeden budynek garażowy i jeden budynek gospodarczy na działce lub terenie objętym inwestycją,

e) garaż maksymalnie dwustanowiskowy,

f) dopuszcza się podpiwniczenie budynków;

5) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) intensywność zabudowy - maksymalnie – 0,5,

b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 35%,

c) powierzchnia zabudowy do 40%,

d) gabaryty obiektów:

- wysokość zabudowy – nie więcej niż 9,0 m,

- geometria dachu i jego układ: dla nowych budynków oraz przebudów – dachy dwuspadowe o kącie nachylenia od 25^0 do 45^0,

- wysokość zabudowy gospodarczej i garażowej – nie więcej niż 6,0 m;

6) zasady podziału nieruchomości:

- w zakresie minimalnej powierzchni nowo wydzielonych działek obowiązują ustalenia §7 ust. 9;

7) zasady ochrony, nakazy, zakazy:

a) nakaz stosowania stonowanych kolorów w odcieniach piaskowych, grafitowych, brązów, beżowego, szarości, bieli lub naturalnego koloru cegły dla ścian; zakazuje się stosowania okładzin ścian z tworzyw sztucznych,

b) nakaz stosowania tradycyjnego koloru dachówki ceramicznej (matowy ceglasty lub matowy w odcieniach czerwieni, brązu) dla dachów o kącie powyżej 30˚, dopuszcza się stosowanie matowych odcieni szarości i grafitu dla pozostałych dachów,

c) dopuszczalne poziomy hałasu obowiązują ustalenia §8 ust. 6 pkt 2.

23. **Tereny zabudowy usługowej:**

1) Oznaczenie terenu oraz powierzchnia:

- **29.U (pow. ok. 0,14 ha);**

2) przeznaczenie: tereny zabudowy usługowej;

3) obiekty towarzyszące: dopuszcza się lokalizację urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, dopuszcza się mieszkania integralnie związane z prowadzoną działalnością;

4) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- dopuszcza się podpiwniczenie budynków;

5) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) intensywność zabudowy - maksymalnie – 1,0,

b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 50%,

c) powierzchnia zabudowy do 40%,

d) gabaryty obiektów:

- wysokość zabudowy – nie więcej niż 11,0 m,

- geometria dachu i jego układ: dla nowych budynków oraz przebudów – dachy dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia od 25^0 do 45^0, dopuszcza się dachy płaskie;

6) zasady podziału nieruchomości:

- w zakresie minimalnej powierzchni nowo wydzielonych działek obowiązują ustalenia §7 ust. 9;

7) zasady ochrony, nakazy, zakazy:

a) nakaz stosowania stonowanych kolorów w odcieniach piaskowych, grafitowych, brązów, beżowego, szarości, bieli lub naturalnego koloru cegły dla ścian; zakazuje się stosowania okładzin ścian z tworzyw sztucznych,

b) nakaz stosowania tradycyjnego koloru dachówki ceramicznej (matowy ceglasty lub matowy

w odcieniach czerwieni, brązu) dla dachów o kącie powyżej 30˚, dopuszcza się stosowanie matowych odcieni szarości i grafitu dla pozostałych dachów,

c) dopuszczalne poziomy hałasu obowiązują ustalenia §8 ust. 6 pkt 2,

d) część terenu 29.U znajduje się w strefie historycznych zespołów urbanistycznych, obejmujących zespoły i układy zabudowy historycznej z zachowanym układem drogowym, istotne dla krajobrazu kulturowego miasta, dla której obowiązują ustalenia ujęte w §9 ust. 10.

24. **Tereny zieleni urządzonej:**

1) Oznaczenie terenu oraz powierzchnia:

- **30.ZP (pow. ok. 0,25 ha);**

2) przeznaczenie: tereny zieleni urządzonej;

3) obiekty towarzyszące: obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, skwerki, place zabaw, punkty widokowe, lokalizacja sportowych urządzeń terenowych, urządzeń rekreacji, dojścia, dojazdy, ścieżki rowerowe itp.;

4) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

a) obiekty budowlane infrastruktury technicznej wkomponowane w zieleń,

b) zaleca się realizację obiektów infrastruktury technicznej jako podziemnych,

c) nawierzchnie utwardzone należy wykonać z materiałów takich jak: mineralne, kostka, bruk kamienny itd., dopuszcza się ochronę historycznych nawierzchni,

d) zakaz stosowania nawierzchni bitumicznych,

e) zaleca się uwzględnienie w zagospodarowaniu terenu istniejących ciągów pieszych o nawierzchni naturalnej,

f) zakaz podziałów przestrzennych terenu, z nakazem zachowania jednorodnego terenu zieleni;

5) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 50%,

b) gabaryty obiektów:

- wysokość obiektów budowlanych infrastruktury technicznej – nie więcej niż 4,0 m,

- geometria dachu i jego układ: dowolne;

6) zasady podziału nieruchomości:

- w zakresie minimalnej powierzchni nowo wydzielonych działek obowiązują ustalenia §7 ust. 9;

7) zasady ochrony, nakazy, zakazy:

a) dopuszczalne poziomy hałasu obowiązują ustalenia §8 ust. 6 pkt 3,

b) w terenie 30.ZP występuje miejski mur obronny wpisany do Rejestru Zabytków Województwa Pomorskiego, dla którego obowiązują ustalenia ujęte w §9 ust. 1 i 2,

c) teren 30.ZP znajduje się w strefie ścisłej ochrony konserwatorskiej - Obszarze Starego Miasta wraz ze strefą ochrony archeologicznej wpisanym do Rejestru Zabytków, dla którego obowiązują ustalenia ujęte w §9 ust. 4,

d) teren 30.ZP znajduje się w strefie ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego, ujętego w Ewidencji Zabytków, dla której obowiązują ustalenia ujęte w §9 ust. 8,

e) dla terenów i obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych - obowiązują ustalenia §11.

25. **Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej:**

1) Oznaczenie terenu oraz powierzchnia:

- **31.MW (pow. ok. 0,19 ha);**

2) przeznaczenie: tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;

3) obiekty towarzyszące: obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, dojścia, dojazdy itp.;

4) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

a) dopuszcza się podpiwniczenie budynków,

b) zakaz podziałów przestrzennych terenu, z nakazem zachowania przestrzeni jako jednorodnego, otwartego terenu;

5) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) intensywność zabudowy - maksymalnie – 3,5,

b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 30%,

c) powierzchnia zabudowy do 60%,

d) gabaryty obiektów:

- wysokość zabudowy mieszkaniowej – nie więcej niż 14,0 m,

- geometria dachu i jego układ: dla nowych budynków oraz przebudów – dachy dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia od 25^0 do 45^0,

- dla istniejącej zabudowy współczesnej (bloków mieszkalnych) – wysokość zabudowy i geometria dachu – jak w stanie istniejącym;

6) zasady podziału nieruchomości:

- w zakresie minimalnej powierzchni nowo wydzielonych działek obowiązują ustalenia §7 ust. 9;

7) zasady ochrony, nakazy, zakazy:

a) nakaz stosowania stonowanych kolorów w odcieniach piaskowych, grafitowych, brązów, beżowego, szarości, bieli lub naturalnego koloru cegły dla ścian; zakazuje się stosowania okładzin ścian z tworzyw sztucznych,

b) nakaz stosowania tradycyjnego koloru dachówki ceramicznej (matowy ceglasty lub matowy w odcieniach czerwieni, brązu) dla dachów o kącie powyżej 30˚, dopuszcza się stosowanie matowych odcieni szarości i grafitu dla pozostałych dachów,

c) dopuszczalne poziomy hałasu obowiązują ustalenia §8 ust. 6 pkt 1,

d) teren 31.MW znajduje się w strefie ścisłej ochrony konserwatorskiej - Obszarze Starego Miasta wraz ze strefą ochrony archeologicznej wpisanym do Rejestru Zabytków, dla którego obowiązują ustalenia ujęte w §9 ust. 4,

e) teren 31.MW znajduje się w strefie ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego, ujętego w Ewidencji Zabytków, dla której obowiązują ustalenia ujęte w §9 ust. 8,

f) dla terenów i obiektów podlegających ochronie, na podstawie przepisów odrębnych - obowiązują ustalenia §11.

26. **Tereny zabudowy usługowej:**

1) Oznaczenie terenu oraz powierzchnia:

- **32.U (pow. ok. 0,12 ha);**

2) przeznaczenie: tereny zabudowy usługowej;

3) obiekty towarzyszące: obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, dojścia, dojazdy itp.;

4) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

a) ustala się nakaz realizacji nowej zabudowy o gabarytach i formie zbliżonych do gabarytów i formy historycznego ratusza w terenie 32.U, z wkomponowaniem lub powiązaniem zachowanej wieży

z bryłą ratusza, jako jego dominanty architektonicznej,

b) dopuszcza się podpiwniczenie budynków;

5) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) intensywność zabudowy - maksymalnie – 3,0,

b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 20%,

c) powierzchnia zabudowy do 45%,

d) gabaryty obiektów:

- wysokość zabudowy – nie więcej niż 16,0 m (chyba, że analiza materiałów historycznych wykaże inaczej),

- dla dominant wysokościowych budynków (wieżyczki) - wysokość – nie ustala się,

- geometria dachu i jego układ: dachy dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia do 65^0,

e) w przypadku, gdy przebieg linii pozostałości murów historycznej zabudowy, odkrytych w wyniku badań archeologicznych, odbiega od przebiegu obowiązujących linii zabudowy, wyznaczonych na rysunku planu, obowiązującymi liniami zabudowy stają się historyczne przebiegi murów; w sytuacji, gdy wartość odkrytej substancji zabytkowej uniemożliwia budowę na tych liniach, należy dokonać stosownego przesunięcia linii zabudowy, calem zachowania i wyeksponowania reliktów architektonicznych;

6) zasady podziału nieruchomości:

- w zakresie minimalnej powierzchni nowo wydzielonych działek obowiązują ustalenia §7 ust. 9;

7) zasady ochrony, nakazy, zakazy:

a) nakaz stosowania naturalnych materiałów elewacyjnych, takich jak: cegła, tynki mineralne, kamień, (tynki mineralne w oszczędnych formach jako elementy uzupełniające wystrój elewacji, kamień w partii cokołowej, cegła w formie detalu architektonicznego), dopuszcza się zastosowanie cegły jako wystroju elewacji frontowej; w zabudowie uzupełniającej historyczną dopuszcza się metal i szkło, nie więcej niż 30% wystroju elewacji (nie dotyczy otworów okiennych),

b) nakaz stosowania dachówki ceramicznej dla pokrycia dachów, w tradycyjnym kolorze, matowe, dopuszcza się blachę miedzianą na rąbek w matowym odcieniu w kolorze szarym, grafitowym lub naturalnej patyny,

c) dopuszczalne poziomy hałasu obowiązują ustalenia §8 ust. 6 pkt 2,

d) w terenie 32.U występuje obiekt wpisany do Rejestru Zabytków Województwa Pomorskiego, dla którego obowiązują ustalenia ujęte w §9 ust. 1 i 2,

e) teren 32.U znajduje się w strefie ścisłej ochrony konserwatorskiej - Obszarze Starego Miasta wraz ze strefą ochrony archeologicznej wpisanym do Rejestru Zabytków, dla którego obowiązują ustalenia ujęte w §9 ust. 4,

f) teren 32.U znajduje się w strefie ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego, ujętego w Ewidencji Zabytków, dla której obowiązują ustalenia ujęte w §9 ust. 8.

27. **Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oraz usługowej:**

1) Oznaczenie terenu oraz powierzchnia:

- **33.MWU (pow. ok. 1,31 ha);**

2) przeznaczenie: tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oraz usługowej;

3) obiekty towarzyszące: obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, dojścia, dojazdy, place zabaw itp.;

4) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

a) realizacja zabudowy mieszkaniowo-usługowej łącznie lub rozdzielnie,

b) dopuszcza się realizację zabudowy jako śródmiejskiej kamienicowej,

c) dopuszcza się podpiwniczenie budynków,

d) zakaz podziałów przestrzennych terenu, z nakazem zachowania przestrzeni jako jednorodnego, otwartego terenu;

5) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) intensywność zabudowy - maksymalnie – 4,0,

b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 10%,

c) powierzchnia zabudowy do 80%,

d) gabaryty obiektów:

- wysokość zabudowy – nie więcej niż 15,0 m,

- geometria dachu i jego układ: dla nowych budynków oraz przebudów – dachy dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia od 25^0 do 45^0,

- wysokość i kształt dachu budynków zabytkowych – jak w stanie istniejącym,

- dla istniejącej zabudowy współczesnej - bloków mieszkalnych – wysokość zabudowy i geometria dachu – jak w stanie istniejącym,

e) w przypadku, gdy przebieg linii pozostałości murów historycznej zabudowy, odkrytych w wyniku badań archeologicznych, odbiega od przebiegu obowiązujących linii zabudowy, wyznaczonych na rysunku planu, obowiązującymi liniami zabudowy stają się historyczne przebiegi murów; w sytuacji, gdy wartość odkrytej substancji zabytkowej uniemożliwia budowę na tych liniach, należy dokonać stosownego przesunięcia linii zabudowy, calem zachowania i wyeksponowania reliktów architektonicznych;

6) zasady podziału nieruchomości:

- w zakresie minimalnej powierzchni nowo wydzielonych działek obowiązują ustalenia §7 ust. 9;

7) zasady ochrony, nakazy, zakazy:

a) nakaz stosowania naturalnych materiałów elewacyjnych, takich jak: tynki mineralne, kamień, cegła (w oszczędnych formach jako elementy uzupełniające wystrój elewacji – kamień w partii cokołowej, cegła w formie detalu architektonicznego), dopuszcza się zastosowanie cegły jako wystroju elewacji frontowej; w zabudowie uzupełniającej historyczną dopuszcza się metal i szkło, nie więcej niż 30% wystroju elewacji (nie dotyczy otworów okiennych), nie dotyczy współczesnej zabudowy wielorodzinnej – bloków mieszkalnych,

b) nakaz stosowania dachówki ceramicznej dla pokrycia dachów; dopuszcza się blachę na rąbek i papę,

c) nakaz stosowania stonowanych kolorów w odcieniach piaskowych, grafitowych, brązów, beżowego, szarości, bieli lub naturalnego koloru cegły dla ścian; zakazuje się stosowania okładzin ścian z tworzyw sztucznych,

d) nakaz stosowania tradycyjnego koloru dachówki ceramicznej (matowy ceglasty lub matowy

w odcieniach czerwieni, brązu) dla dachów o kącie powyżej 30˚, dopuszcza się stosowanie matowych odcieni szarości i grafitu dla pozostałych dachów,

e) dopuszczalne poziomy hałasu obowiązują ustalenia §8 ust. 6 pkt 2,

f) w terenie 33.MWU znajduje się strefa historycznego zespołu zabudowy, wskazana na rysunku planu, objęta ochroną, w której istnieje możliwość uzupełnienia pierzei,

g) teren 33.MWU znajduje się w strefie ścisłej ochrony konserwatorskiej - Obszarze Starego Miasta wraz ze strefą ochrony archeologicznej wpisanym do Rejestru Zabytków, dla którego obowiązują ustalenia ujęte w §9 ust. 4,

h) w terenie 33.MWU występują obiekty ujęte w Gminnej Ewidencji Zabytków, dla których obowiązują ustalenia ujęte w §9 ust. 6 i 7,

i) teren 33.MWU znajduje się w strefie ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego, ujętego w Ewidencji Zabytków, dla której obowiązują ustalenia ujęte w §9 ust. 8,

j) w terenie 33.MWU występuje obiekt o wartościach historyczno – kulturowych, dla którego obowiązują ustalenia §9 ust. 9.

28. **Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oraz usługowej:**

1) Oznaczenia terenów oraz powierzchnie:

- **34.MWU (pow. ok. 0,07 ha),**
- **35.MWU (pow. ok. 0,11 ha);**

2) przeznaczenie: tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oraz usługowej;

3) obiekty towarzyszące: obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, dojścia, dojazdy itp.;

4) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

a) realizacja zabudowy mieszkaniowo-usługowej łącznie lub rozdzielnie,

b) dopuszcza się podpiwniczenie budynków;

5) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) intensywność zabudowy dla terenu 34.MWU - maksymalnie – 3,5,

b) intensywność zabudowy dla terenu 35.MWU - maksymalnie – 2,4,

c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej dla terenu 34.MWU - 10%,

d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej dla terenu 35.MWU - 30%,

e) powierzchnia zabudowy dla terenu 34.MWU do 90%,

f) powierzchnia zabudowy dla terenu 35.MWU do 60%,

g) gabaryty obiektów:

- wysokość zabudowy – nie więcej niż 12,0 m,

- geometria dachu i jego układ: dla nowych budynków oraz przebudów – dachy dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia od 25^0 do 45^0,

- wysokość i kształt dachu budynków zabytkowych – jak w stanie istniejącym,

h) w przypadku, gdy przebieg linii pozostałości murów historycznej zabudowy, odkrytych w wyniku badań archeologicznych, odbiega od przebiegu obowiązujących linii zabudowy, wyznaczonych na rysunku planu, obowiązującymi liniami zabudowy stają się historyczne przebiegi murów; w sytuacji, gdy wartość odkrytej substancji zabytkowej uniemożliwia budowę na tych liniach, należy dokonać stosownego przesunięcia linii zabudowy calem zachowania i wyeksponowania reliktów architektonicznych,

i) w celu uwidocznienia historycznych podziałów parcelacyjnych w terenie 34.MWU strukturę kamienic należy podkreślić zróżnicowaną konstrukcją dachów w układach szczytowych i kalenicowych, wysokością, układem i kształtem okien oraz materiałów elewacyjnych,

j) realizacja zabudowy w formie architektury współczesnej, nawiązującej do form historycznych na podstawie analizy materiałów archiwalnych i ikonograficznych;

6) zasady podziału nieruchomości:

- w zakresie minimalnej powierzchni nowo wydzielonych działek obowiązują ustalenia §7 ust. 9;

7) zasady ochrony, nakazy, zakazy:

a) w terenie 34.MWU, należy zachować historyczne podziały wzdłużne, poprzez uczytelnienie w zagospodarowaniu terenu, w tym w wystroju elewacji i poprzez ich zaakcentowanie w nawierzchni,

b) nakaz stosowania naturalnych materiałów elewacyjnych, takich jak: tynki mineralne, kamień, cegła (w oszczędnych formach jako elementy uzupełniające wystrój elewacji – kamień w partii cokołowej, cegła w formie detalu architektonicznego), dopuszcza się zastosowanie cegły jako wystroju elewacji frontowej; w zabudowie uzupełniającej historyczną dopuszcza się metal i szkło, nie więcej niż 30% wystroju elewacji (nie dotyczy otworów okiennych),

c) nakaz stosowania dachówki ceramicznej dla pokrycia dachów; dopuszcza się blachę na rąbek i papę,

d) nakaz stosowania stonowanych kolorów w odcieniach piaskowych, brązów, beżowego, szarości, bieli lub naturalnego koloru cegły dla ścian,

e) nakaz stosowania tradycyjnego koloru dachówki ceramicznej (matowy ceglasty lub matowy w odcieniach czerwieni, brązu) dla dachów o kącie powyżej 30˚, dopuszcza się stosowanie matowych odcieni szarości i grafitu dla pozostałych dachów,

f) zakazuje się stosowania okładzin ścian z tworzyw sztucznych,

g) dopuszczalne poziomy hałasu obowiązują ustalenia §8 ust. 6 pkt 2,

h) w terenie 35.MWU występuje obiekt wpisany do Rejestru Zabytków Województwa Pomorskiego, dla którego obowiązują ustalenia ujęte w §9 ust. 1 i 2,

i) tereny 34.MWU, 35.MWU znajdują się w strefie ścisłej ochrony konserwatorskiej - Obszarze Starego Miasta wraz ze strefą ochrony archeologicznej wpisanym do Rejestru Zabytków, dla którego obowiązują ustalenia ujęte w §9 ust. 4,

j) w terenie 34.MWU występuje obiekt ujęty w Gminnej Ewidencji Zabytków, dla którego obowiązują ustalenia ujęte w §9 ust. 6 i 7,

k) tereny 34.MWU, 35.MWU znajdują się w strefie ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego, ujętego w Ewidencji Zabytków, dla której obowiązują ustalenia ujęte w §9 ust. 8,

l) w terenie 35.MWU występuje obiekt o wartościach historyczno-kulturowych, dla którego obowiązują ustalenia ujęte w §9 ust. 9,

m) dla terenów i obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych - obowiązują ustalenia §11.

29. **Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej:**

1) Oznaczenie terenu oraz powierzchnia:

- **36.MW (pow. ok. 0,19 ha);**

2) przeznaczenie: tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;

3) obiekty towarzyszące: obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, dojścia, dojazdy itp.;

4) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

a) dopuszcza się podpiwniczenie budynków,

b) zakaz podziałów przestrzennych terenu, z nakazem zachowania przestrzeni jako jednorodnego, otwartego terenu;

5) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) intensywność zabudowy - maksymalnie – 3,5,

b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 30%,

c) powierzchnia zabudowy do 70%,

d) gabaryty obiektów:

- wysokość zabudowy mieszkaniowej – nie więcej niż 14,0 m,

- geometria dachu i jego układ: dla nowych budynków oraz przebudów – dachy dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia od 25^0 do 45^0,

- dla istniejącej zabudowy współczesnej (bloków mieszkalnych) – wysokość zabudowy i geometria dachu – jak w stanie istniejącym;

6) zasady podziału nieruchomości:

- w zakresie minimalnej powierzchni nowo wydzielonych działek obowiązują ustalenia §7 ust. 9;

7) zasady ochrony, nakazy, zakazy:

a) nakaz stosowania stonowanych kolorów w odcieniach piaskowych, grafitowych, brązów, beżowego, szarości, bieli lub naturalnego koloru cegły dla ścian; zakazuje się stosowania okładzin ścian z tworzyw sztucznych,

b) nakaz stosowania tradycyjnego koloru dachówki ceramicznej (matowy ceglasty lub matowy

w odcieniach czerwieni, brązu) dla dachów o kącie powyżej 30˚, dopuszcza się stosowanie matowych odcieni szarości i grafitu dla pozostałych dachów,

c) dopuszczalne poziomy hałasu obowiązują ustalenia §8 ust. 6 pkt 1,

d) teren 36.MW znajduje się w strefie ścisłej ochrony konserwatorskiej - Obszarze Starego Miasta wraz ze strefą ochrony archeologicznej wpisanym do Rejestru Zabytków, dla którego obowiązują ustalenia ujęte w §9 ust. 4,

e) teren 36.MW znajduje się w strefie ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego, ujętego w Ewidencji Zabytków, dla której obowiązują ustalenia ujęte w §9 ust. 8,

f) dla terenów i obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych - obowiązują ustalenia §11.

30. **Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oraz usługowej:**

1) Oznaczenie terenu oraz powierzchnia:

- **37.MWU (pow. ok. 0,25 ha);**

2) przeznaczenie: tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oraz usługowej;

3) obiekty towarzyszące: obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, dojścia, dojazdy itp.;

4) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

a) realizacja zabudowy mieszkaniowo-usługowej łącznie lub rozdzielnie,

b) dopuszcza się realizację zabudowy jako śródmiejskiej kamienicowej,

c) dopuszcza się podpiwniczenie budynków;

5) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) intensywność zabudowy - maksymalnie – 3,5,

b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 30%,

c) powierzchnia zabudowy do 70%,

d) gabaryty obiektów:

- wysokość zabudowy – nie więcej niż 10,0 m,

- geometria dachu i jego układ: dachy jedno-, dwu- lub wielospadowe o kącie nachylenia od 25^0 do 45^0, dopuszcza się dachy płaskie,

- wysokość i kształt dachu budynków zabytkowych – jak w stanie istniejącym,

e) w przypadku, gdy przebieg linii pozostałości murów historycznej zabudowy, odkrytych w wyniku badań archeologicznych, odbiega od przebiegu nieprzekraczalnych i obowiązujących linii zabudowy, wyznaczonych na rysunku planu, nieprzekraczalnymi i obowiązującymi liniami zabudowy stają się historyczne przebiegi murów; w sytuacji, gdy wartość odkrytej substancji zabytkowej uniemożliwia budowę na tych liniach, należy dokonać stosownego przesunięcia linii zabudowy calem zachowania i wyeksponowania reliktów architektonicznych,

f) nowoprojektowaną zabudowę należy sytuować na rzucie zbliżonym do rzutu historycznych fundamentów oraz o parametrach zbliżonych do parametrów budynku historycznego, dopuszcza się architekturę współczesną nawiązującą do form historycznych w oparciu o analizy materiałów archiwalnych i ikonograficznych;

6) zasady podziału nieruchomości:

- w zakresie minimalnej powierzchni nowo wydzielonych działek obowiązują ustalenia §7 ust. 9;

7) zasady ochrony, nakazy, zakazy:

a) nakaz stosowania naturalnych materiałów elewacyjnych, takich jak: tynki mineralne, kamień, cegła (w oszczędnych formach jako elementy uzupełniające wystrój elewacji – kamień w partii cokołowej, cegła w formie detalu architektonicznego), dopuszcza się zastosowanie cegły jako wystroju elewacji frontowej; w zabudowie uzupełniającej historyczną dopuszcza się metal i szkło, nie więcej niż 30% wystroju elewacji (nie dotyczy otworów okiennych),

b) nakaz stosowania dachówki ceramicznej dla pokrycia dachów; dopuszcza się papę i blachę na rąbek,

c) nakaz stosowania stonowanych kolorów w odcieniach piaskowych, grafitowych, brązów, beżowego, szarości, bieli lub naturalnego koloru cegły dla ścian; zakazuje się stosowania okładzin ścian z tworzyw sztucznych,

d) nakaz stosowania tradycyjnego koloru dachówki ceramicznej (matowy ceglasty lub matowy w odcieniach czerwieni) dla dachów o kącie powyżej 30˚, dopuszcza się stosowanie matowych odcieni szarości i grafitu dla pozostałych dachów,

e) dopuszczalne poziomy hałasu obowiązują ustalenia §8 ust. 6 pkt 2,

f) w terenie 37.MWU występuje miejski mur obronny wpisany do Rejestru Zabytków Województwa Pomorskiego, dla których obowiązują ustalenia ujęte w §9 ust. 1 i 2,

g) teren 37.MWU znajduje się w strefie ścisłej ochrony konserwatorskiej - Obszarze Starego Miasta wraz ze strefą ochrony archeologicznej wpisanym do Rejestru Zabytków, dla którego obowiązują ustalenia ujęte w §9 ust. 4,

h) w terenie 37.MWU występują obiekty ujęte w Gminnej Ewidencji Zabytków, dla których obowiązują ustalenia ujęte w §9 ust. 6 i 7,

i) teren 37.MWU znajduje się w strefie ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego, ujętego w Ewidencji Zabytków, dla której obowiązują ustalenia ujęte w §9 ust. 8,

j) w terenie 37.MWU występuje obiekt o wartościach historyczno – kulturowych, dla którego obowiązują ustalenia §9 ust. 9,

k) dla terenów i obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych - obowiązują ustalenia §11.

31. **Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej:**

1) Oznaczenie terenu oraz powierzchnia:

- **38.MW (pow. ok. 0,42 ha);**

2) przeznaczenie: tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;

3) obiekty towarzyszące: obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, dojścia, dojazdy itp.;

4) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

a) dopuszcza się podpiwniczenie budynków,

b) zakaz podziałów przestrzennych terenu, z nakazem zachowania przestrzeni jako jednorodnego, otwartego terenu;

5) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) intensywność zabudowy - maksymalnie – 2,0,

b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 30%,

c) powierzchnia zabudowy do 50%,

d) gabaryty obiektów:

- wysokość zabudowy mieszkaniowej – nie więcej niż 10,0 m,

- geometria dachu i jego układ: dla nowych budynków oraz przebudów – dachy dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia od 25^0 do 45^0,

- dla istniejącej zabudowy współczesnej (bloków mieszkalnych) – wysokość zabudowy i geometria dachu – jak w stanie istniejącym,

- dopuszcza się dachy płaskie na istniejących budynkach gospodarczych i garażowych;

6) zasady podziału nieruchomości:

- w zakresie minimalnej powierzchni nowo wydzielonych działek obowiązują ustalenia §7 ust. 9;

7) zasady ochrony, nakazy, zakazy:

a) nakaz stosowania stonowanych kolorów w odcieniach piaskowych, grafitowych, brązów, beżowego, szarości, bieli lub naturalnego koloru cegły dla ścian; zakazuje się stosowania okładzin ścian z tworzyw sztucznych,

b) nakaz stosowania tradycyjnego koloru dachówki ceramicznej (matowy ceglasty lub matowy w odcieniach czerwieni, brązu) dla dachów o kącie powyżej 30˚, dopuszcza się stosowanie matowych odcieni szarości i grafitu dla pozostałych dachów,

c) dopuszczalne poziomy hałasu obowiązują ustalenia §8 ust. 6 pkt 1,

d) część terenu 38.MW znajduje się w strefie ścisłej ochrony konserwatorskiej - Obszarze Starego Miasta wraz ze strefą ochrony archeologicznej wpisanym do Rejestru Zabytków, dla którego obowiązują ustalenia ujęte w §9 ust. 4,

e) teren 38.MW znajduje się w strefie ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego, ujętego w Ewidencji Zabytków, dla której obowiązują ustalenia ujęte w §9 ust. 8,

f) dla terenów i obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych - obowiązują ustalenia §11.

32. **Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oraz usługowej:**

1) Oznaczenie terenu oraz powierzchnia:

- **39.MWU (pow. ok. 0,23 ha);**

2) przeznaczenie: tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oraz usługowej;

3) obiekty towarzyszące: obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, lokalizacja zabudowy towarzyszącej w formie wiat, garaży, budynków gospodarczych, dojścia, dojazdy itp.;

4) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

a) dopuszcza się garaże i budynki gospodarcze jako wolnostojące lub wbudowane, nie więcej niż jeden budynek garażowy i jeden budynek gospodarczy na działce lub terenie objętym inwestycją,

b) realizacja zabudowy mieszkaniowo-usługowej łącznie lub rozdzielnie,

c) realizacja zabudowy jako śródmiejskiej kamienicowej,

d) dopuszcza się podpiwniczenie budynków;

5) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) intensywność zabudowy - maksymalnie – 4,0,

b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 10%,

c) powierzchnia zabudowy do 90%,

d) gabaryty obiektów:

- wysokość zabudowy – nie więcej niż 15,0 m,

- geometria dachu i jego układ: dachy dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia od 25^0 do 60^0, dopuszcza się dachy płaskie,

- wysokość i kształt dachu budynków zabytkowych – jak w stanie istniejącym,

- wysokość zabudowy gospodarczej i garażowej – nie więcej niż 6,0 m,

- dopuszcza się dachy płaskie na istniejących budynkach gospodarczych i garażowych;

6) zasady podziału nieruchomości:

- w zakresie minimalnej powierzchni nowo wydzielonych działek obowiązują ustalenia §7 ust. 9;

7) zasady ochrony, nakazy, zakazy:

a) nakaz stosowania naturalnych materiałów elewacyjnych, takich jak: tynki mineralne, kamień, cegła (w oszczędnych formach jako elementy uzupełniające wystrój elewacji – kamień w partii cokołowej, cegła w formie detalu architektonicznego), dopuszcza się zastosowanie cegły jako wystroju elewacji frontowej,

b) nakaz stosowania dachówki ceramicznej dla pokrycia dachów (i połaci mansard); dopuszcza się papę i blachę na rąbek,

c) nakaz stosowania stonowanych kolorów w odcieniach piaskowych, grafitowych, brązów, beżowego, szarości, bieli lub naturalnego koloru cegły dla ścian i; zakazuje się stosowania okładzin ścian z tworzyw sztucznych,

d) nakaz stosowania tradycyjnego koloru dachówki ceramicznej (matowy ceglasty lub matowy

w odcieniach czerwieni) dla dachów o kącie powyżej 30˚, dopuszcza się stosowanie matowych odcieni szarości i grafitu dla pozostałych dachów,

e) dopuszczalne poziomy hałasu obowiązują ustalenia §8 ust. 6 pkt 2,

f) w terenie 39.MWU występują obiekty ujęte w Gminnej Ewidencji Zabytków, dla których obowiązują ustalenia ujęte w §9 ust. 6 i 7,

g) teren 39.MWU znajduje się w strefie ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego, ujętego w Ewidencji Zabytków, dla której obowiązują ustalenia ujęte w §9 ust. 8,

h) w terenie 39.MWU występują obiekty o wartościach historyczno – kulturowych, dla których obowiązują ustalenia §9 ust. 9,

i) dla terenów i obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych - obowiązują ustalenia §11.

33. **Tereny infrastruktury technicznej – elektroenergetyka:**

1) Oznaczenie terenów oraz powierzchnie:

- **40.E (pow. ok. 0,01 ha),**
- **41.E (pow. ok. 0,01 ha),**
- **42.E (pow. ok.0,004 ha);**

2) przeznaczenie: tereny infrastruktury technicznej - elektroenergetyka;

3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

a) obowiązek dostosowania architektury obiektów budowlanych infrastruktury technicznej do architektury zabudowy zlokalizowanej w sąsiedztwie,

b) wkomponowanie obiektów infrastruktury w zieleń urządzoną;

4) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) gabaryty obiektów:

- wysokość obiektów budowlanych infrastruktury technicznej – nie więcej niż 6,0 m,
- geometria dachu i jego układ: dowolne;

5) zasady podziału nieruchomości:

- w zakresie minimalnej powierzchni nowo wydzielonych działek obowiązują ustalenia §7 ust. 9;

6) zasady ochrony, nakazy, zakazy:

a) dopuszczalne poziomy hałasu obowiązują ustalenia §8 ust. 6 pkt 4,

b) tereny 40.E i 42.E znajdują się w strefie ścisłej ochrony konserwatorskiej - Obszarze Starego Miasta wraz ze strefą ochrony archeologicznej wpisanym do Rejestru Zabytków, dla którego obowiązują ustalenia ujęte w §9 ust. 4,

c) tereny 40.E i 42.E znajdują się w strefie ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego, ujętego w Ewidencji Zabytków, dla której obowiązują ustalenia ujęte w §9 ust. 8,

d) teren 41.E znajduje się w strefie historycznych zespołów urbanistycznych, obejmujących zespoły

i układy zabudowy historycznej z zachowanym układem drogowym, istotne dla krajobrazu kulturowego miasta, dla której obowiązują ustalenia ujęte w §9 ust. 10.

34. **Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej:**

1) Oznaczenie terenów oraz powierzchnie:

- **43.MW (pow. ok. 0,35 ha),**
- **44.MW (pow. ok. 0,24 ha),**
- **45.MW (pow. ok. 0,08 ha);**

2) przeznaczenie: tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;

3) obiekty towarzyszące: obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, dojścia, dojazdy itp.;

4) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

a) dopuszcza się podpiwniczenie budynków,

b) zakaz podziałów przestrzennych terenu, z nakazem zachowania przestrzeni jako jednorodnego, otwartego terenu;

5) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) intensywność zabudowy - maksymalnie – 3,5,

b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 30%,

c) powierzchnia zabudowy do 70%,

d) gabaryty obiektów:

- wysokość zabudowy mieszkaniowej – nie więcej niż 14,0 m,

- geometria dachu i jego układ: dla nowych budynków oraz przebudów – dachy dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia od 25^0 do 45^0,

- dla istniejącej zabudowy współczesnej (bloków mieszkalnych) – wysokość zabudowy i geometria dachu – jak w stanie istniejącym;

6) zasady podziału nieruchomości:

- w zakresie minimalnej powierzchni nowo wydzielonych działek obowiązują ustalenia §7 ust. 9;

7) zasady ochrony, nakazy, zakazy:

a) nakaz stosowania stonowanych kolorów w odcieniach piaskowych, grafitowych, brązów, beżowego, szarości, bieli lub naturalnego koloru cegły dla ścian; zakazuje się stosowania okładzin ścian z tworzyw sztucznych,

b) nakaz stosowania tradycyjnego koloru dachówki ceramicznej (matowy ceglasty lub matowy w odcieniach czerwieni) dla dachów o kącie powyżej 30˚, dopuszcza się stosowanie matowych odcieni szarości i grafitu dla pozostałych dachów,

c) dopuszczalne poziomy hałasu obowiązują ustalenia §8 ust. 6 pkt 1,

d) w terenie 44.MW występuje miejski mur obronny wpisany do Rejestru Zabytków Województwa Pomorskiego, dla którego obowiązują ustalenia ujęte w §9 ust. 1 i 2,

e) tereny 43.MW, 44.MW, 45.MW znajdują się w strefie ścisłej ochrony konserwatorskiej - Obszarze Starego Miasta wraz ze strefą ochrony archeologicznej wpisanym do Rejestru Zabytków, dla którego obowiązują ustalenia ujęte w §9 ust. 4,

f) tereny 43.MW, 44.MW, 45.MW znajdują się w strefie ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego, ujętego w Ewidencji Zabytków, dla której obowiązują ustalenia ujęte w §9 ust. 8,

g) dla terenów i obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych - obowiązują ustalenia §11.

35. **Tereny dróg publicznych klasy lokalnej:**

1) Oznaczenie terenu oraz powierzchnia:

- **1.KDL (pow. ok. 0,23 ha);**

2) przeznaczenie: tereny dróg publicznych klasy lokalnej;

3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

a) szerokość drogi w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,

b) minimalnie jedna jezdnia,

c) chodnik minimalnie jednostronny,

d) dopuszcza się ścieżki rowerowe,

e) dopuszcza się zieleń przyuliczną w postaci drzew i skwerów,

f) dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych infrastruktury technicznej bez określenia parametrów,

g) sieci infrastruktury technicznej zaleca się lokalizować podziemnie;

4) zasady podziału nieruchomości:

- w zakresie minimalnej powierzchni nowo wydzielonych działek obowiązują ustalenia §7 ust. 9;

5) zasady ochrony, nakazy, zakazy:

a) dopuszczalne poziomy hałasu obowiązują ustalenia §8 ust. 6 pkt 4,

b) część terenu 1.KDL znajduje się w strefie ścisłej ochrony konserwatorskiej - Obszarze Starego Miasta wraz ze strefą ochrony archeologicznej wpisanym do Rejestru Zabytków, dla którego obowiązują ustalenia ujęte w §9 ust. 4,

c) część terenu 1.KDL znajduje się w strefie ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego, ujętego w Ewidencji Zabytków, dla której obowiązują ustalenia ujęte w §9 ust. 8,

d) dla terenów i obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych - obowiązują ustalenia §11.

36. **Tereny ciągów pieszych:**

1) Oznaczenie terenu oraz powierzchnia:

- **2.KX (pow. ok. 0,09 ha);**

2) przeznaczenie: tereny ciągów pieszych;

3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

a) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,

b) dopuszcza się realizacje jako pieszo-jezdni,

c) dopuszcza się zieleń w postaci drzew i skwerów,

d) dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych infrastruktury technicznej bez określenia parametrów,

e) sieci infrastruktury technicznej zaleca się lokalizować podziemnie;

4) zasady podziału nieruchomości:

- w zakresie minimalnej powierzchni nowo wydzielonych działek obowiązują ustalenia §7 ust. 9;

5) zasady ochrony, nakazy, zakazy:

a) dopuszczalne poziomy hałasu obowiązują ustalenia §8 ust. 6 pkt 4,

b) część terenu 2.KX znajduje się w strefie ścisłej ochrony konserwatorskiej - Obszarze Starego Miasta wraz ze strefą ochrony archeologicznej wpisanym do Rejestru Zabytków, dla którego obowiązują ustalenia ujęte w §9 ust. 4,

c) teren 2.KX znajduje się w strefie ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego, ujętego w Ewidencji Zabytków, dla której obowiązują ustalenia ujęte w §9 ust. 8,

d) dla terenów i obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych - obowiązują ustalenia §11.

37. **Tereny dróg publicznych klasy dojazdowej:**

1) Oznaczenie terenu oraz powierzchnia:

- **3.KDD (pow. ok. 0,31 ha);**

2) przeznaczenie: tereny dróg publicznych klasy dojazdowej;

3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

a) szerokość drogi w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,

b) realizacja drogi jako pieszo-jezdni (o przekroju jednoprzestrzennym),

c) część terenu 3.KDD wraz z terenami 5.KP i 6.KP stanowiła historycznie wspólny Plac Regencji,

w związku z czym ustala się jego uczytelnienie poprzez zagospodarowanie tych terenów oraz zakaz wprowadzania podziałów przestrzennych i nakaz zachowania przestrzeni placów jako jednorodnych, otwartych terenów,

d) w terenie 3.KDD znajdowała się historyczna brama wjazdowa do miasta – Brama Zamkowa, której orientacyjną lokalizację przedstawiono na rysunku planu,

e) zakaz wprowadzania zieleni wysokiej przekraczającej wysokość trzech metrów, za wyjątkiem zieleni wysokiej istniejącej,

f) dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych infrastruktury technicznej bez określenia parametrów,

g) sieci infrastruktury technicznej zaleca się lokalizować podziemnie;

4) zasady podziału nieruchomości:

- w zakresie minimalnej powierzchni nowo wydzielonych działek obowiązują ustalenia §7 ust. 9;

5) zasady ochrony, nakazy, zakazy:

a) ustala się ochronę i zachowanie historycznej nawierzchni w miejscach jej występowania,

b) dopuszczalne poziomy hałasu obowiązują ustalenia §8 ust. 6 pkt 4,

c) część terenu 3.KDD znajduje się w granicach pomnika historii – „Kwidzyn – zespół katedralno-zamkowy”, dla którego obowiązują ustalenia ujęte w §9 ust. 3,

d) część terenu 3.KDD znajduje się w strefie ścisłej ochrony konserwatorskiej - Obszarze Starego Miasta wraz ze strefą ochrony archeologicznej wpisanym do Rejestru Zabytków, dla którego obowiązują ustalenia ujęte w §9 ust. 4,

e) teren 3.KDD znajduje się w strefie ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego, ujętego w Ewidencji Zabytków, dla której obowiązują ustalenia ujęte w §9 ust. 8,

f) dla terenów i obiektów podlegających ochronie, na podstawie przepisów odrębnych - obowiązują ustalenia §11.

38. **Tereny ciągów pieszo-jezdnych:**

1) Oznaczenie terenu oraz powierzchnia:

- **4.KDX (pow. ok. 0,14 ha);**

2) przeznaczenie: tereny ciągów pieszo-jezdnych;

3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

a) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,

b) jednoprzestrzenny ciąg pieszo-jezdny,

c) dopuszcza się realizacje jako pieszo-jezdni,

d) dopuszcza się zieleń w postaci drzew i skwerów,

e) dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych infrastruktury technicznej bez określenia parametrów,

f) sieci infrastruktury technicznej zaleca się lokalizować podziemnie;

4) zasady podziału nieruchomości:

- w zakresie minimalnej powierzchni nowo wydzielonych działek obowiązują ustalenia §7 ust. 9;

5) zasady ochrony, nakazy, zakazy:

a) dopuszczalne poziomy hałasu obowiązują ustalenia §8 ust. 6 pkt 4,

b) część terenu 4.KDX znajduje się w strefie ścisłej ochrony konserwatorskiej - Obszarze Starego Miasta wraz ze strefą ochrony archeologicznej wpisanym do Rejestru Zabytków, dla którego obowiązują ustalenia ujęte w §9 ust. 4,

c) teren 4.KDX znajduje się w strefie ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego, ujętego w Ewidencji Zabytków, dla której obowiązują ustalenia ujęte w §9 ust. 8.

39. **Tereny komunikacji:**

1) Oznaczenia terenów oraz powierzchnie:

- **5.KP (pow. ok. 0,18 ha),**
- **6.KP (pow. ok. 0,14 ha);**

2) przeznaczenie: tereny komunikacji – plac miejski;

3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

a) w przypadku, gdy przebieg linii pozostałości murów historycznej zabudowy, występującej w terenie 7.U lub 9.U odkrytych w wyniku badań archeologicznych, przebiega w granicach terenów 5.KP lub 6.KP, dopuszcza się budowę budynków, zgodnie z przebiegiem tych murów; w sytuacji, gdy wartość odkrytej substancji zabytkowej uniemożliwia budowę na tych liniach, należy dokonać stosownego przesunięcia linii zabudowy calem zachowania i wyeksponowania reliktów architektonicznych,

b) obowiązek realizacji nawierzchni jako utwardzonej, zakaz stosowania nawierzchni bitumicznej,

c) tereny 5.KP i 6.KP wraz z częścią terenu 3.KDD pomiędzy nimi stanowiły historycznie wspólny Plac Regencji, w związku z czym ustala się jego uczytelnienie poprzez zagospodarowanie tych terenów oraz zakaz wprowadzania podziałów przestrzennych i nakaz zachowania przestrzeni placów jako jednorodnych, otwartych terenów,

d) dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych infrastruktury technicznej bez określenia parametrów,

e) sieci infrastruktury technicznej zaleca się lokalizować podziemnie,

f) dopuszcza się zieleń w postaci drzew i skwerów;

4) zasady podziału nieruchomości:

- w zakresie minimalnej powierzchni nowo wydzielonych działek obowiązują ustalenia §7 ust. 9;

5) zasady ochrony, nakazy, zakazy:

a) dopuszczalne poziomy hałasu obowiązują ustalenia §8 ust. 6 pkt 4,

b) tereny 5.KP, 6.KP znajdują się w strefie ścisłej ochrony konserwatorskiej - Obszarze Starego Miasta wraz ze strefą ochrony archeologicznej wpisanym do Rejestru Zabytków, dla którego obowiązują ustalenia ujęte w §9 ust. 4,

c) tereny 5.KP, 6.KP znajdują się w strefie ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego, ujętego w Ewidencji Zabytków, dla której obowiązują ustalenia ujęte w §9 ust. 8,

d) dla terenów i obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych - obowiązują ustalenia §11.

40. **Tereny dróg wewnętrznych:**

1) Oznaczenie terenu oraz powierzchnia:

- **7.KDW (pow. ok. 0,13 ha);**

2) przeznaczenie: tereny dróg wewnętrznych;

3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

a) szerokość drogi w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,

b) realizacja drogi jako pieszo-jezdni (o przekroju jednoprzestrzennym),

c) zakaz wprowadzania zieleni wysokiej przekraczającej wysokość trzech metrów, za wyjątkiem zieleni wysokiej istniejącej,

d) dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych infrastruktury technicznej bez określenia parametrów,

e) sieci infrastruktury technicznej zaleca się lokalizować podziemnie;

4) zasady podziału nieruchomości:

- w zakresie minimalnej powierzchni nowo wydzielonych działek obowiązują ustalenia §7 ust. 9;

5) zasady ochrony, nakazy, zakazy:

a) dopuszczalne poziomy hałasu obowiązują ustalenia §8 ust. 6 pkt 4,

b) teren 7.KDW znajduje się w strefie ścisłej ochrony konserwatorskiej - Obszarze Starego Miasta wraz ze strefą ochrony archeologicznej wpisanym do Rejestru Zabytków, dla którego obowiązują ustalenia ujęte w §9 ust. 4,

c) teren 7.KDW znajduje się w strefie ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego, ujętego w Ewidencji Zabytków, dla której obowiązują ustalenia ujęte w §9 ust. 8.

41. **Tereny komunikacji:**

1) Oznaczenie terenu oraz powierzchnia:

- **8.KP (pow. ok. 0,25 ha);**

2) przeznaczenie: tereny komunikacji – plac miejski;

3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

a) w przypadku, gdy przebieg linii pozostałości murów historycznej zabudowy, występującej w terenie 9.U odkrytych w wyniku badań archeologicznych, przebiega w granicach terenu 8.KP, dopuszcza się budowę budynków, zgodnie z przebiegiem tych murów; w sytuacji, gdy wartość odkrytej substancji zabytkowej uniemożliwia budowę na tych liniach, należy dokonać stosownego przesunięcia linii zabudowy calem zachowania i wyeksponowania reliktów architektonicznych,

b) obowiązek realizacji nawierzchni jako utwardzonej, zakaz stosowania nawierzchni bitumicznej,

c) zakaz podziałów przestrzennych placu miejskiego, z nakazem zachowania przestrzeni placu jako jednorodnego, otwartego terenu, za wyjątkiem elementów infrastruktury drogowej,

d) dopuszcza się zieleń w postaci drzew i skwerów, zakaz wprowadzania zieleni wysokiej przekraczającej wysokość trzech metrów,

e) dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych infrastruktury technicznej bez określenia parametrów,

f) sieci infrastruktury technicznej zaleca się lokalizować podziemnie;

4) zasady podziału nieruchomości:

- w zakresie minimalnej powierzchni nowo wydzielonych działek obowiązują ustalenia §7 ust. 9;

5) zasady ochrony, nakazy, zakazy:

a) dopuszczalne poziomy hałasu obowiązują ustalenia §8 ust. 6 pkt 4,

b) teren 8.KP znajduje się w strefie ścisłej ochrony konserwatorskiej - Obszarze Starego Miasta wraz ze strefą ochrony archeologicznej wpisanym do Rejestru Zabytków, dla którego obowiązują ustalenia ujęte w §9 ust. 4,

c) teren 8.KP znajduje się w strefie ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego, ujętego

w Ewidencji Zabytków, dla której obowiązują ustalenia ujęte w §9 ust. 8.

42. **Tereny dróg publicznych klasy lokalnej:**

1) Oznaczenie terenu oraz powierzchnia:

- **9.KDL (pow. ok. 0,47 ha);**

2) przeznaczenie: tereny dróg publicznych klasy lokalnej;

3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

a) szerokość drogi w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,

b) minimalnie jedna jezdnia,

c) chodnik minimalnie jednostronny,

d) dopuszcza się ścieżki rowerowe,

e) dopuszcza się zieleń przyuliczną w postaci drzew i skwerów,

f) dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych infrastruktury technicznej bez określenia parametrów,

g) sieci infrastruktury technicznej zaleca się lokalizować podziemnie;

4) zasady podziału nieruchomości:

- w zakresie minimalnej powierzchni nowo wydzielonych działek obowiązują ustalenia §7 ust. 9;

5) zasady ochrony, nakazy, zakazy:

a) dopuszczalne poziomy hałasu obowiązują ustalenia §8 ust. 6 pkt 4,

b) część terenu 9.KDL znajduje się w granicach pomnika historii – „Kwidzyn – zespół katedralno-zamkowy”, dla którego obowiązują ustalenia ujęte w §9 ust. 3,

c) część terenu 9.KDL znajduje się w strefie ścisłej ochrony konserwatorskiej - Obszarze Starego Miasta wraz ze strefą ochrony archeologicznej wpisanym do Rejestru Zabytków, dla którego obowiązują ustalenia ujęte w §9 ust. 4,

d) część terenu 9.KDL znajduje się w strefie ochrony konserwatorskiej – Otoczenie Zamku – wpisanej do Rejestru Zabytków, dla której obowiązują ustalenia ujęte w §9 ust. 5,

e) teren 9.KDL znajduje się w strefie ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego, ujętego w Ewidencji Zabytków, dla której obowiązują ustalenia ujęte w §9 ust. 8,

f) część terenu 9.KDL znajduje się w strefie historycznych zespołów urbanistycznych, obejmujących zespoły i układy zabudowy historycznej z zachowanym układem drogowym, istotne dla krajobrazu kulturowego miasta, dla której obowiązują ustalenia ujęte w §9 ust. 10,

g) dla terenów i obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych - obowiązują ustalenia §11.

43. **Tereny ciągów pieszo-jezdnych:**

1) Oznaczenie terenu oraz powierzchnia:

- **10.KDX (pow. ok. 0, 10 ha);**

2) przeznaczenie: tereny ciągów pieszo-jezdnych;

3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

a) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,

b) jednoprzestrzenny ciąg pieszo-jezdny,

c) dopuszcza się realizacje jako pieszo-jezdni,

d) dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych infrastruktury technicznej bez określenia parametrów,

e) sieci infrastruktury technicznej zaleca się lokalizować podziemnie,

f) zakaz wprowadzania zieleni wysokiej przekraczającej wysokość trzech metrów, za wyjątkiem zieleni wysokiej istniejącej;

4) zasady podziału nieruchomości:

- w zakresie minimalnej powierzchni nowo wydzielonych działek obowiązują ustalenia §7 ust. 9;

5) zasady ochrony, nakazy, zakazy:

a) dopuszczalne poziomy hałasu obowiązują ustalenia §8 ust. 6 pkt 4,

b) teren 10.KDX znajduje się w granicach pomnika historii – „Kwidzyn – zespół katedralno-zamkowy”, dla którego obowiązują ustalenia ujęte w §9 ust. 3,

c) teren 10.KDX znajduje się w strefie ścisłej ochrony konserwatorskiej - Obszarze Starego Miasta wraz ze strefą ochrony archeologicznej wpisanym do Rejestru Zabytków, dla którego obowiązują ustalenia ujęte w §9 ust. 4,

d) teren 10.KDX znajduje się w strefie ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego, ujętego w Ewidencji Zabytków, dla której obowiązują ustalenia ujęte w §9 ust. 8.

44. **Tereny dróg publicznych klasy dojazdowej:**

1) Oznaczenia terenów oraz powierzchnie:

- **11.KDD (pow. ok. 0,12 ha),**
- **12.KDD (pow. ok. 0,11 ha);**

2) przeznaczenie: tereny dróg publicznych klasy dojazdowej;

3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

a) szerokość drogi w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,

b) minimalnie jedna jezdnia,

c) chodnik minimalnie jednostronny,

d) dopuszcza się ścieżki rowerowe,

e) dopuszcza się realizacje drogi jako pieszo-jezdni (o przekroju jednoprzestrzennym),

f) dopuszcza się zieleń przyuliczną w postaci skwerów,

g) zakaz wprowadzania zieleni wysokiej przekraczającej wysokość trzech metrów, za wyjątkiem zieleni wysokiej istniejącej,

h) sieci infrastruktury technicznej zaleca się lokalizować podziemnie,

i) dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych infrastruktury technicznej bez określenia parametrów;

4) zasady podziału nieruchomości:

- w zakresie minimalnej powierzchni nowo wydzielonych działek obowiązują ustalenia §7 ust. 9;

5) zasady ochrony, nakazy, zakazy:

a) ustala się ochronę i zachowanie historycznej nawierzchni w miejscach jej występowania,

b) dopuszczalne poziomy hałasu obowiązują ustalenia §8 ust. 6 pkt 4,

c) część terenów 11.KDD, 12.KDD znajduje się w granicach pomnika historii – „Kwidzyn – zespół katedralno-zamkowy”, dla którego obowiązują ustalenia ujęte w §9 ust. 3,

d) tereny 11.KDD, 12.KDD znajdują się w strefie ścisłej ochrony konserwatorskiej - Obszarze Starego Miasta wraz ze strefą ochrony archeologicznej wpisanym do Rejestru Zabytków, dla którego obowiązują ustalenia ujęte w §9 ust. 4,

e) tereny 11.KDD, 12.KDD znajdują się w strefie ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego, ujętego w Ewidencji Zabytków, dla której obowiązują ustalenia ujęte w §9 ust. 8,

f) dla terenów i obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych - obowiązują ustalenia §11.

45. **Tereny ciągów pieszych:**

1) Oznaczenie terenu oraz powierzchnia:

- **13.KX (pow. ok. 0,04 ha);**

2) przeznaczenie: tereny ciągów pieszych;

3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

a) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,

b) dopuszcza się zieleń w postaci drzew i skwerów,

c) dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych infrastruktury technicznej bez określenia parametrów,

d) sieci infrastruktury technicznej zaleca się lokalizować podziemnie;

4) zasady podziału nieruchomości:

- w zakresie minimalnej powierzchni nowo wydzielonych działek obowiązują ustalenia §7 ust. 9;

5) zasady ochrony, nakazy, zakazy:

a) dopuszczalne poziomy hałasu obowiązują ustalenia §8 ust. 6 pkt 4,

b) teren 13.KX stanowi historyczne przejście łączące ul. Gdańską ze Starym Miastem („Schody kawowe") podlegające ochronie i zachowaniu,

c) część terenu 13.KX znajduje się w granicach pomnika historii – „Kwidzyn – zespół katedralno-zamkowy", dla którego obowiązują ustalenia ujęte w §9 ust. 3,

d) teren 13.KX znajduje się w strefie ścisłej ochrony konserwatorskiej - Obszarze Starego Miasta wraz ze strefą ochrony archeologicznej wpisanym do Rejestru Zabytków, dla którego obowiązują ustalenia ujęte w §9 ust. 4,

e) część terenu 13.KX znajduje się w strefie ochrony konserwatorskiej – Otoczenie Zamku – wpisanej do Rejestru Zabytków, dla której obowiązują ustalenia ujęte w §9 ust. 5,

f) teren 13.KX znajduje się w strefie ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego, ujętego w Ewidencji Zabytków, dla której obowiązują ustalenia ujęte w §9 ust. 8,

g) dla terenów i obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych - obowiązują ustalenia §11.

46. **Tereny dróg wewnętrznych:**

1) Oznaczenie terenu oraz powierzchnia:

- **14.KDW (pow. ok. 0,03 ha);**

2) przeznaczenie: tereny dróg wewnętrznych;

3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

a) szerokość drogi w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,

b) minimalnie jedna jezdnia,

c) chodnik minimalnie jednostronny,

d) dopuszcza się realizacje drogi jako pieszo-jezdni,

e) dopuszcza się zieleń przyuliczną w postaci skwerów,

f) dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych infrastruktury technicznej bez określenia parametrów,

g) sieci infrastruktury technicznej zaleca się lokalizować podziemnie;

4) zasady podziału nieruchomości:

- w zakresie minimalnej powierzchni nowo wydzielonych działek obowiązują ustalenia §7 ust. 9;

5) zasady ochrony, nakazy, zakazy:

a) dopuszczalne poziomy hałasu obowiązują ustalenia §8 ust. 6 pkt 4,

b) teren 14.KDW znajduje się w strefie ścisłej ochrony konserwatorskiej - Obszarze Starego Miasta wraz ze strefą ochrony archeologicznej wpisanym do Rejestru Zabytków, dla którego obowiązują ustalenia ujęte w §9 ust. 4,

c) teren 14.KDW znajduje się w strefie ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego, ujętego w Ewidencji Zabytków, dla której obowiązują ustalenia ujęte w §9 ust. 8.

47. **Tereny dróg publicznych klasy dojazdowej:**

1) Oznaczenia terenów oraz powierzchnie:

- **15.KDD (pow. ok. 0,25 ha),**
- **16.KDD (pow. ok. 0,49 ha),**
- **17.KDD (pow. ok. 0,36 ha),**
- **18.KDD (pow. ok. 0,13 ha);**

2) przeznaczenie: tereny dróg publicznych klasy dojazdowej;

3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

a) szerokość drogi w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,

b) minimalnie jedna jezdnia,

c) chodnik minimalnie jednostronny,

d) dopuszcza się ścieżki rowerowe,

e) dopuszcza się realizacje drogi jako pieszo-jezdni (o przekroju jednoprzestrzennym),

f) w terenie 15.KDD znajdowała się historyczna brama wjazdowa do miasta – Brama Malborska, w terenie 17.KDD znajdowała się historyczna brama wjazdowa do miasta – Brama Grudziądzka, w terenie 18.KDD znajdowała się historyczna brama wjazdowa do miasta – Brama Nizinna, których orientacyjną lokalizację przedstawiono na rysunku planu,

g) zakaz wprowadzania zieleni wysokiej w terenie 15.KDD, dopuszcza się skwery oraz zieleń istniejącą,

h) dopuszcza się zieleń przyuliczną w postaci drzew i skwerów w terenie 16.KDD,

i) zakaz wprowadzania zieleni wysokiej przekraczającej wysokość trzech metrów w terenie 17.KDD, za wyjątkiem zieleni wysokiej istniejącej,

j) zakaz wprowadzania nowych nasadzeń zieleni w terenie 18.KDD,

k) sieci infrastruktury technicznej zaleca się lokalizować podziemnie,

l) dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych infrastruktury technicznej bez określenia parametrów;

4) zasady podziału nieruchomości:

- w zakresie minimalnej powierzchni nowo wydzielonych działek obowiązują ustalenia §7 ust. 9;

5) zasady ochrony, nakazy, zakazy:

a) ustala się ochronę i zachowanie historycznej nawierzchni w miejscach jej występowania,

b) dopuszczalne poziomy hałasu obowiązują ustalenia §8 ust. 6 pkt 4,

c) tereny 15.KDD, 17.KDD oraz część terenów 16.KDD, 18.KDD znajdują się w strefie ścisłej ochrony konserwatorskiej - Obszarze Starego Miasta wraz ze strefą ochrony archeologicznej wpisanym do Rejestru Zabytków, dla którego obowiązują ustalenia ujęte w §9 ust. 4,

d) tereny 15.KDD, 16.KDD, 17.KDD, 18.KDD znajdują się w strefie ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego, ujętego w Ewidencji Zabytków, dla której obowiązują ustalenia ujęte w §9 ust. 8,

e) dla terenów i obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych - obowiązują ustalenia §11.

48. **Tereny dróg wewnętrznych:**

1) Oznaczenie terenu oraz powierzchnia:

- **19.KDW (pow. ok. 0,05 ha);**

2) przeznaczenie: tereny dróg wewnętrznych;

3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

a) szerokość drogi w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,

b) minimalnie jedna jezdnia,

c) chodnik minimalnie jednostronny,

d) dopuszcza się realizacje drogi jako pieszo-jezdni,

e) dopuszcza się zieleń przyuliczną w postaci drzew i skwerów,

f) dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych infrastruktury technicznej bez określenia parametrów,

g) sieci infrastruktury technicznej zaleca się lokalizować podziemnie;

4) zasady podziału nieruchomości:

- w zakresie minimalnej powierzchni nowo wydzielonych działek obowiązują ustalenia §7 ust. 9;

5) zasady ochrony, nakazy, zakazy:

a) dopuszczalne poziomy hałasu obowiązują ustalenia §8 ust. 6 pkt 4,

b) część terenu 19.KDW znajduje się w strefie historycznych zespołów urbanistycznych, obejmujących zespoły i układy zabudowy historycznej z zachowanym układem drogowym, istotne dla krajobrazu kulturowego miasta, dla której obowiązują ustalenia ujęte w §9 ust. 10.

49. **Tereny dróg publicznych klasy zbiorczej:**

1) Oznaczenie terenu oraz powierzchnia:

- **20.KDZ (pow. ok. 0,93 ha);**

2) przeznaczenie: tereny dróg publicznych klasy zbiorczej;

3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

a) szerokość drogi w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,

b) minimalnie jedna jezdnia,

c) chodnik minimalnie jednostronny,

d) dopuszcza się ścieżki rowerowe,

e) dopuszcza się zieleń przyuliczną w postaci drzew i skwerów,

f) dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych infrastruktury technicznej bez określenia parametrów,

g) sieci infrastruktury technicznej zaleca się lokalizować podziemnie;

4) zasady podziału nieruchomości:

- w zakresie minimalnej powierzchni nowo wydzielonych działek obowiązują ustalenia §7 ust. 9;

5) zasady ochrony, nakazy, zakazy:

a) dopuszczalne poziomy hałasu obowiązują ustalenia §8 ust. 6 pkt 4,

b) część terenu 20.KZ znajduje się w strefie ścisłej ochrony konserwatorskiej - Obszarze Starego Miasta wraz ze strefą ochrony archeologicznej wpisanym do Rejestru Zabytków, dla którego obowiązują ustalenia ujęte w §9 ust. 4,

c) część terenu 20.KDZ znajduje się w strefie ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego, ujętego w Ewidencji Zabytków, dla której obowiązują ustalenia ujęte w §9 ust. 8,

d) część terenu 20.KDZ znajduje się w strefie historycznych zespołów urbanistycznych, obejmujących zespoły i układy zabudowy historycznej z zachowanym układem drogowym, istotne dla krajobrazu kulturowego miasta, dla której obowiązują ustalenia ujęte w §9 ust. 10,

e) dla terenów i obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych - obowiązują ustalenia §11.

50. **Tereny dróg publicznych klasy lokalnej:**

1) Oznaczenie terenu oraz powierzchnia:

- **21.KDL (pow. ok. 0,08 ha);**

2) przeznaczenie: tereny dróg publicznych klasy lokalnej;

3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

a) szerokość drogi w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,

b) minimalnie jedna jezdnia,

c) chodnik minimalnie jednostronny,

d) dopuszcza się ścieżki rowerowe,

e) dopuszcza się zieleń przyuliczną w postaci drzew i skwerów,

f) dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych infrastruktury technicznej bez określenia parametrów,

g) sieci infrastruktury technicznej zaleca się lokalizować podziemnie;

4) zasady podziału nieruchomości:

- w zakresie minimalnej powierzchni nowo wydzielonych działek obowiązują ustalenia §7 ust. 9;

5) zasady ochrony, nakazy, zakazy:

a) dopuszczalne poziomy hałasu obowiązują ustalenia §8 ust. 6 pkt 4,

b) część terenu 21.KDL znajduje się w strefie ścisłej ochrony konserwatorskiej - Obszarze Starego Miasta wraz ze strefą ochrony archeologicznej wpisanym do Rejestru Zabytków, dla którego obowiązują ustalenia ujęte w §9 ust. 4,

c) część terenu 21.KDL znajduje się w strefie ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego, ujętego w Ewidencji Zabytków, dla której obowiązują ustalenia ujęte w §9 ust. 8.

51. **Tereny ciągów pieszo-jezdnych:**

1) Oznaczenie terenu oraz powierzchnia:

- **22.KDX (pow. ok. 0, 03 ha);**

2) przeznaczenie: tereny ciągów pieszo-jezdnych;

3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

a) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,

b) jednoprzestrzenny ciąg pieszo-jezdny,

c) dopuszcza się realizacje jako pieszo-jezdni,

d) dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych infrastruktury technicznej bez określenia parametrów,

e) sieci infrastruktury technicznej zaleca się lokalizować podziemnie,

f) zakaz wprowadzania zieleni wysokiej przekraczającej wysokość trzech metrów, za wyjątkiem zieleni wysokiej istniejącej,

g) teren 22.KDX stanowi historyczny ciąg komunikacyjny, który należy uwidocznić poprzez zagospodarowanie terenu;

4) zasady podziału nieruchomości:

- w zakresie minimalnej powierzchni nowo wydzielonych działek obowiązują ustalenia §7 ust. 9;

5) zasady ochrony, nakazy, zakazy:

a) dopuszczalne poziomy hałasu obowiązują ustalenia §8 ust. 6 pkt 4,

b) teren 22.KDX znajduje się w strefie ścisłej ochrony konserwatorskiej - Obszarze Starego Miasta wraz ze strefą ochrony archeologicznej wpisanym do Rejestru Zabytków, dla którego obowiązują ustalenia ujęte w §9 ust. 4,

c) teren 22.KDX znajduje się w strefie ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego, ujętego w Ewidencji Zabytków, dla której obowiązują ustalenia ujęte w §9 ust. 8,

d) dla terenów i obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych - obowiązują ustalenia §11.

52. **Tereny ciągów pieszych:**

1) Oznaczenia terenów oraz powierzchnie:

- **23.KX (pow. ok. 0,08 ha),**
- **24.KX (pow. ok. 0,05 ha);**

2) przeznaczenie: tereny ciągów pieszych;

3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

a) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,

b) zakaz wprowadzania nowych nasadzeń zieleni w obrębie murów historycznych,

c) dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych infrastruktury technicznej bez określenia parametrów,

d) sieci infrastruktury technicznej zaleca się lokalizować podziemnie,

e) tereny 23.KX i 24.KX stanowią historyczne ciągi komunikacyjne, które należy uwidocznić poprzez zagospodarowanie terenu;

4) zasady podziału nieruchomości:

- w zakresie minimalnej powierzchni nowo wydzielonych działek obowiązują ustalenia §7 ust. 9;

5) zasady ochrony, nakazy, zakazy:

a) dopuszczalne poziomy hałasu obowiązują ustalenia §8 ust. 6 pkt 4,

b) tereny 23.KX i 24.KX znajdują się w strefie ścisłej ochrony konserwatorskiej - Obszarze Starego Miasta wraz ze strefą ochrony archeologicznej wpisanym do Rejestru Zabytków, dla którego obowiązują ustalenia ujęte w §9 ust. 4,

c) tereny 23.KX i 24.KX znajdują się w strefie ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego, ujętego w Ewidencji Zabytków, dla której obowiązują ustalenia ujęte w §9 ust. 8,

d) dla terenów i obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych - obowiązują ustalenia §11.

Rozdział 4.
Przepisy końcowe.

§ 16. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Kwidzyna.

§ 17. 1. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego.

2. Uchwała, o której mowa w §1, podlega publikacji na stronie internetowej Miasta Kwidzyna.

Przewodniczący Rady
Miejskiej w Kwidzynie

Mariusz Wesołowski

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO "OBSZAR STAREGO MIASTA" W KWIDZYNIE

ZAŁĄCZNIK NR 1 DO UCHWAŁY NR XVIII/187/20 RADY MIEJSKIEJ W KWIDZYNIE Z DNIA 31 sierpnia 2020 roku

SKALA 1:1 000

1 cm - 10 m

50 0 50 100 150 m

N

GMINA KWIDZYN

Liwa

Kanał Palemona

1.WS 5594 m2
2.ZP 40949 m2
3.MNU 746 m2
4.E 83 m2
5.MWU 1116 m2
6.U 3812 m2
7.U 766 m2
1.KDL 2304 m2
2.KX 862 m2
4.KDX 1409 m2
5.KP 1841 m2
8.U 739 m2
6.KP 1442 m2
9.U 2374 m2
11.MU 1160 m2
3.KDD 3114 m2
7.KDW 1288 m2
40.E 64 m2
8.KP 2507 m2
10.MU 1381 m2
25.K 16554 m2
13.UP 99 m2
14.UP 17 m2
15.UP 19 m2
16.UP 19 m2
17.UP 14 m2
12.ZP 6489 m2
18.UP 2072 m2
9.KDL 4736 m2
19.UK 3854 m2
23.U 320 m2
10.KDX 1018 m2
12.KDD 1107 m2
11.KDD 1211 m2
20.ZP 401 m2
13.KX 393 m2
22.MU 2495 m2
21.MU 1795 m2
14.KDW 329 m2
15.KDD 2537 m2
32.U 1168 m2
26.WS 1306 m2
27.PU 5973 m2
28.MNU 1490 m2
29.U 1361 m2
19.KDW 506 m2
41.E 103 m2
24.MW 12152 m2
30.ZP 2517 m2
31.MW 1903 m2
38.MW 4162 m2
18.KDD 1260 m2
36.MW 1939 m2
33.MWU 13115 m2
22.KDX 340 m2
42.E 42 m2
16.KDD 4870 m2
39.MWU 2255 m2
37.MWU 2548 m2
17.KDD 3602 m2
23.KX 778 m2
43.MW 3509 m2
20.KDZ 9317 m2
44.MW 2376 m2
24.KX 517 m2
35.MWU 1133 m2
34.MWU 728 m2
45.MW 754 m2
21.KDL 759 m2

Oznaczenia

USTALENIA

- Granice obszaru objętego planem miejscowym
- Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- Obowiązujące linie zabudowy
- Nieprzekraczalne linie zabudowy

PRZEZNACZENIA TERENÓW

- MW - Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej
- MNU - Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz usługowej
- MWU - Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oraz usługowej
- MU - Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, wielorodzinnej oraz usługowej
- U - Tereny zabudowy usługowej
- UK - Tereny zabudowy usług kultu religijnego
- UP - Tereny zabudowy usług publicznych
- PU - Tereny zabudowy usługowej, obiektów produkcyjnych, składów i magazynów
- WS - Tereny wód powierzchniowych śródlądowych
- ZP - Tereny zieleni urządzonej
- E - Tereny infrastruktury technicznej - elektroenergetyka
- K - Tereny infrastruktury technicznej - kanalizacja
- KDZ - Tereny dróg publicznych klasy zbiorczej
- KDL - Tereny dróg publicznych klasy lokalnej
- KDD - Tereny dróg publicznych klasy dojazdowej
- KDW - Tereny dróg wewnętrznych
- KDX - Tereny ciągów pieszo-jezdnych
- KX - Tereny ciągów pieszych
- KP - Tereny komunikacji - plac miejski

OCHRONA DZIEDZICTWA KULTUROWEGO

- Obiekty wpisane do Rejestru Zabytków Województwa Pomorskiego
- Pomnik historii - "Kwidzyn - zespół katedralno-zamkowy"
- Strefa ścisłej ochronu konserwatorskiej - Obszar Starego Miasta wraz ze strefą ochrony archeologicznej, wpisany do Rejestru Zabytków
- Strefa ochrony konserwatorskiej - Otoczenie Zamku - wpisana do Rejestru Zabytków
- Obiekty ujęte w Gminnej Ewidencji Zabytków
- Strefa ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego ujętego w Ewidencji Zabytków
- Obiekty o wartościach historyczno - kulturowych
- Strefa historycznych zespołów urbanistycznych obejmujących zespoły i układy zabudowy historycznej z zachowanym układem drogowym, istotne dla krajobrazu kulturowego miasta
- Strefa ochrony ekspozycji i krajobrazu kulturowego
- Strefa historycznego zespołu zabudowy
- Historyczne mury i ogrodzenia
- Historyczne przejścia i przejazdy w terenach funkcjonalnych - do ochrony i zachowania
- Historyczne linie podziału parcelacyjnego w obrębie Starego Miasta
- Historyczne wjazdy i przejścia na posesje - do ochrony i zachowania

OBSZARY I OBIEKTY OBJĘTE OCHRONĄ NA PODSTAWIE PRZEPISÓW ODRĘBNYCH

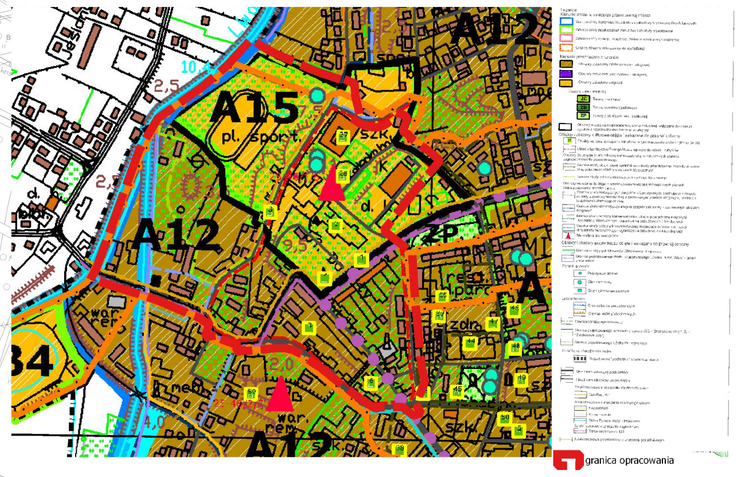
- Tereny zagrożone ruchami masowymi ziemi
- Obszary szczególnego zagrożenia powodziowego
- Pomniki przyrody

OZNACZENIA INFORMACYJNE

- B Orientacyjna lokalizacja historycznej bramy wjazdowej do miasta

Oznaczenia wykraczające poza granice obszaru objętego planem mają charakter informacyjny i nie stanowią ustaleń planu

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA KWIDZYNA



Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XVIII/187/20
Rady Miejskiej w Kwidzynie
z dnia 31 sierpnia 2020 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu

W trakcie wyłożenia do publicznego wglądu, w dniach od 15 czerwca 2020 r. do 7 lipca 2020 r. projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „OBSZAR STAREGO MIASTA" w Kwidzynie wraz z prognozą oddziaływania na środowisko oraz w wyznaczonym nieprzekraczalnym terminie składania uwag, tzn. do dnia 22 lipca 2020 r. wpłynęły 3 uwagi dotyczące wyłożonego projektu planu:

1) Uwagi A. Jaworskiej z dnia 8.07.2020 r. (data wpływu do tut. urzędu: 9.07.2020 r.):

·uwaga dotycząca dz. nr 6/2 i 7 obręb 10: *„Nie zgadzam się na dopuszczenie zabudowy na przedmiotowym obszarze ze względu na fakt, że nieruchomości te stanowią część terenów zieleni i nie ma podstaw do ich przekształcenia",*

·uwaga dotycząca dz. nr 25/6 obręb 10: *„Nie zgadzam się na dopuszczenie jakiejkolwiek zabudowy na przedmiotowej działce. Wskazany teren powinien w całości zostać oznaczony jako ZP – teren zieleni publicznej i stanowić plac z tarasem widokowym. Uważam, że dopuszczona może zostać lokalizacja sezonowych ogródków restauracyjnych, ale tylko na części tego terenu",*

·uwaga dotycząca dz. nr 22/6 obręb 10: *„Nie zgadzam się na lokalizację zabudowy na wskazanej działce w postaci budynku usługowego w formie starego ratusza. Uważam, że docelowo wskazana inwestycja może zostać zrealizowana, ale nie w najbliższym dziesięcioleciu. Aktualny plan powinien skupić się na rozwiązaniu problemu parkowania na obszarze Starego Miasta, zanim zlokalizowane zostaną jakiekolwiek nowe budynki. Ponadto analiza obecnej sytuacji lokalowej pokazuje, że w mieście mamy zdecydowaną nadwyżkę lokali usługowych. Dodatkowo realizowane nowe inwestycje w obrębie Starego Miasta i obrzeży pokazują, że nowi mieszkańcy korzystają z parkingów ogólnodostępnych dodatkowo zwiększając problem z parkowaniem.",*

·uwaga dotycząca dz. nr 40/4 obręb 10: „*Nie zgadzam się z zabudową wskazanego obszaru i przekształceniem terenu zieleni. Lokalizacja budynku niesie problemy związane z miejscami parkingowymi i dojazdem do budynku. Poza tym sprzeciwiam się przekształceniu ZP.".*

ROZSTRZYGNIĘCIE: UWAGA NIEUWZGLĘDNIONA

UZASADNIENIE:

Wprowadzenie w terenach 8.U, 23.U i 32.U zabudowy jest odpowiedzią na zapotrzebowanie na usługi w ścisłym centrum miasta. Przyjęta funkcja terenu 34.MWU umożliwia powstanie nowych mieszkań, a także towarzyszących usług (np. w parterach budynku mieszkalnego). Wyznaczone funkcje terenów umożliwiają rozwój i przywrócenie życia w obszarze Starego Miasta oraz ponowne zainteresowanie mieszkańców tym obszarem, co sprzyja jego rewitalizacji. Zabudowa we wskazanych miejscach uwarunkowana jest historycznie, na co wskazują uzgodnienia projektu planu z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków, a kształt, parametry i cechy określone w planie wskazują odbudowę istniejącej niegdyś zabudowy, która będzie lokalizowana w miejscach odkrycia fundamentów zabudowy historycznej. Szczególnie dotyczy to terenu 23.U, gdzie od roku 1998 r. obowiązuje ustalenie dotyczące tzw. Szkoły Łacińskiej – wprowadzone przez Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Elblągu, a wynikające z uwzględnienia wyników badań archeologiczno-architektonicznych przeprowadzonych przez dr Antoniego Pawłowskiego. Szkoła Łacińska stanowiła charakterystyczny element sylwety miasta od strony zachodniej obok zamku kapituły pomezańskiej.

Także ustalenia dla terenu 32.U obowiązują od roku 1998 i wynikają z uwzględnienia wyników badań archeologiczno-architektonicznych przeprowadzonych przez dr Antoniego Pawłowskiego. Ustalenia, które wprowadza plan miejscowy są ustaleniami docelowymi terenów, jednakże ich realizacja rozłożona jest na szereg lat i zależy od wielu czynników. Reasumując, obowiązujące do tej pory MPZP również przewidują w tych miejscach analogiczną zabudowę, nie natomiast tereny zieleni, jak wskazuje wnioskodawca.

W zakresie miejsc parkingowych w planie przyjęto odpowiednie wskaźniki dotyczące liczby miejsc w przeliczeniu na budynki o określonych funkcjach. Miejsca te realizowane będą w granicach terenów funkcjonalnych i mogą obejmować też miejsca w garażach (w tym podziemnych).

Tereny zieleni urządzonej w granicach przedmiotowego opracowania obejmują łącznie obszar ponad 5 ha, co stanowi niemalże 25% powierzchni całego planu, co uznaje się za wystarczającą powierzchnię.

We wniosku błędnie wskazano, że dz. nr 40/4 znajduje się w granicach terenu 34.MWU, podczas gdy faktycznie znajduje się ona w granicach terenu 33.MWU. Oba te tereny dopuszczają realizację zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej, co tłumaczą powyższe argumenty.

2) Uwagi K. Mirosław z dnia 8.07.2020 r. (data wpływu do tut. urzędu: 9.07.2020 r.):

·uwaga dotycząca dz. nr 6/2 i 7 obręb 10: *„Nie zgadzam się na dopuszczenie zabudowy*

na przedmiotowym obszarze ze względu na fakt, że nieruchomości te stanowią część terenów zieleni i nie ma podstaw do ich przekształcenia”,

·uwaga dotycząca dz. nr 25/6 obręb 10: *„Nie zgadzam się na dopuszczenie jakiejkolwiek zabudowy na przedmiotowej działce. Wskazany teren powinien w całości zostać oznaczony jako ZP – teren zieleni publicznej i stanowić plac z tarasem widokowym. Uważam, że dopuszczona może zostać lokalizacja sezonowych ogródków restauracyjnych, ale tylko na części tego terenu”,*

·uwaga dotycząca dz. nr 22/6 obręb 10: *„Nie zgadzam się na lokalizację zabudowy na wskazanej działce w postaci budynku usługowego w formie starego ratusza. Uważam, że docelowo wskazana inwestycja może zostać zrealizowana, ale nie w najbliższym dziesięcioleciu. Aktualny plan powinien skupić się na rozwiązaniu problemu parkowania na obszarze Starego Miasta, zanim zlokalizowane zostaną jakiekolwiek nowe budynki. Ponadto analiza obecnej sytuacji lokalowej pokazuje, że w mieście mamy zdecydowaną nadwyżkę lokali usługowych. Dodatkowo realizowane nowe inwestycje w obrębie Starego Miasta i obrzeży pokazują, że nowi mieszkańcy korzystają z parkingów ogólnodostępnych dodatkowo zwiększając problem z parkowaniem.”,*

·uwaga dotycząca dz. nr 40/4 obręb 10: „*Nie zgadzam się z zabudową wskazanego obszaru*

i przekształceniem terenu zieleni. Lokalizacja budynku niesie problemy związane z miejscami parkingowymi i dojazdem do budynku. Poza tym sprzeciwiam się przekształceniu ZP.”.

ROZSTRZYGNIĘCIE: UWAGA NIEUWZGLĘDNIONA

UZASADNIENIE:

Wprowadzenie w terenach 8.U, 23.U i 32.U zabudowy jest odpowiedzią na zapotrzebowanie na usługi w ścisłym centrum miasta. Przyjęta funkcja terenu 34.MWU umożliwia powstanie nowych mieszkań, a także towarzyszących usług (np. w parterach budynku mieszkalnego). Wyznaczone funkcje terenów umożliwiają rozwój i przywrócenie życia w obszarze Starego Miasta oraz ponowne zainteresowanie mieszkańców tym obszarem, co sprzyja jego rewitalizacji. Zabudowa we wskazanych miejscach uwarunkowana jest historycznie, na co wskazują uzgodnienia projektu planu z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków, a kształt, parametry i cechy określone w planie wskazują odbudowę istniejącej niegdyś zabudowy, która będzie lokalizowana w miejscach odkrycia fundamentów zabudowy historycznej. Szczególnie dotyczy to terenu 23.U, gdzie od roku 1998 r. obowiązuje ustalenie dotyczące tzw. Szkoły Łacińskiej – wprowadzone przez Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Elblągu, a wynikające z uwzględnienia wyników badań archeologiczno-architektonicznych przeprowadzonych przez dr Antoniego Pawłowskiego. Szkoła Łacińska stanowiła charakterystyczny element sylwety miasta od strony zachodniej obok zamku kapituły pomezańskiej.

Także ustalenia dla terenu 32.U obowiązują od roku 1998 i wynikają z uwzględnienia wyników badań archeologiczno-architektonicznych przeprowadzonych przez dr Antoniego Pawłowskiego. Ustalenia, które wprowadza plan miejscowy są ustaleniami docelowymi terenów, jednakże ich realizacja rozłożona jest na szereg lat i zależy od wielu czynników. Reasumując, obowiązujące do tej pory MPZP również przewidują w tych miejscach analogiczną zabudowę, nie natomiast tereny zieleni, jak wskazuje wnioskodawca.

W zakresie miejsc parkingowych w planie przyjęto odpowiednie wskaźniki dotyczące liczby miejsc w przeliczeniu na budynki o określonych funkcjach. Miejsca te realizowane będą w granicach terenów funkcjonalnych i mogą obejmować też miejsca w garażach (w tym podziemnych).

Tereny zieleni urządzonej w granicach przedmiotowego opracowania obejmują łącznie obszar ponad 5 ha, co stanowi niemalże 25% powierzchni całego planu, co uznaje się za wystarczającą powierzchnię.

We wniosku błędnie wskazano, że dz. nr 40/4 znajduje się w granicach terenu 34.MWU, podczas gdy faktycznie znajduje się ona w granicach terenu 33.MWU. Oba te tereny dopuszczają realizację zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej, co tłumaczą powyższe argumenty.

3) Uwagi A. Parulskiej z dnia 8.07.2020 r. (data wpływu do tut. urzędu: 9.07.2020 r.):

·uwaga dotycząca dz. nr 6/2 i 7 obręb 10: *„Nie zgadzam się na dopuszczenie zabudowy*

na przedmiotowym obszarze ze względu na fakt, że nieruchomości te stanowią część terenów zieleni i nie ma podstaw do ich przekształcenia”,

·uwaga dotycząca dz. nr 25/6 obręb 10: *„Nie zgadzam się na dopuszczenie jakiejkolwiek zabudowy na przedmiotowej działce. Wskazany teren powinien w całości zostać oznaczony jako ZP – teren zieleni publicznej i stanowić plac z tarasem widokowym. Uważam, że dopuszczona może zostać lokalizacja sezonowych ogródków restauracyjnych, ale tylko na części tego terenu”,*

·uwaga dotycząca dz. nr 22/6 obręb 10: *„Nie zgadzam się na lokalizację zabudowy*

na wskazanej działce w postaci budynku usługowego w formie starego ratusza. Uważam,

że docelowo wskazana inwestycja może zostać zrealizowana, ale nie w najbliższym dziesięcioleciu. Aktualny plan powinien skupić się na rozwiązaniu problemu parkowania na obszarze Starego Miasta, zanim zlokalizowane zostaną jakiekolwiek nowe budynki. Ponadto analiza obecnej sytuacji lokalowej pokazuje, że w mieście mamy zdecydowaną nadwyżkę lokali usługowych. Dodatkowo realizowane nowe inwestycje w obrębie Starego Miasta i obrzeży pokazują, że nowi mieszkańcy korzystają z parkingów ogólnodostępnych dodatkowo zwiększając problem z parkowaniem.”,

·uwaga dotycząca dz. nr 40/4 obręb 10: „*Nie zgadzam się z zabudową wskazanego obszaru*

i przekształceniem terenu zieleni. Lokalizacja budynku niesie problemy związane z miejscami parkingowymi i dojazdem do budynku. Poza tym sprzeciwiam się przekształceniu ZP.”.

ROZSTRZYGNIĘCIE: UWAGA NIEUWZGLĘDNIONA

UZASADNIENIE:

Wprowadzenie w terenach 8.U, 23.U i 32.U zabudowy jest odpowiedzią na zapotrzebowanie na usługi w ścisłym centrum miasta. Przyjęta funkcja terenu 34.MWU umożliwia powstanie nowych mieszkań, a także towarzyszących usług (np. w parterach budynku mieszkalnego). Wyznaczone funkcje terenów umożliwiają rozwój i przywrócenie życia w obszarze Starego Miasta oraz ponowne zainteresowanie mieszkańców tym obszarem, co sprzyja jego rewitalizacji. Zabudowa we wskazanych miejscach uwarunkowana jest historycznie, na co wskazują uzgodnienia projektu planu z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków, a kształt, parametry i cechy określone w planie wskazują odbudowę istniejącej niegdyś zabudowy, która będzie lokalizowana w miejscach odkrycia fundamentów zabudowy historycznej. Szczególnie dotyczy to terenu 23.U, gdzie od roku 1998 r. obowiązuje ustalenie dotyczące tzw. Szkoły Łacińskiej – wprowadzone przez Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Elblągu, a wynikające z uwzględnienia wyników badań archeologiczno-architektonicznych przeprowadzonych przez dr Antoniego Pawłowskiego. Szkoła Łacińska stanowiła charakterystyczny element sylwety miasta od strony zachodniej obok zamku kapituły pomezańskiej.

Także ustalenia dla terenu 32.U obowiązują od roku 1998 i wynikają z uwzględnienia wyników badań archeologiczno-architektonicznych przeprowadzonych przez dr Antoniego Pawłowskiego. Ustalenia, które wprowadza plan miejscowy są ustaleniami docelowymi terenów, jednakże ich realizacja rozłożona jest na szereg lat i zależy od wielu czynników. Reasumując, obowiązujące do tej pory MPZP również przewidują w tych miejscach analogiczną zabudowę, nie natomiast tereny zieleni, jak wskazuje wnioskodawca.

W zakresie miejsc parkingowych w planie przyjęto odpowiednie wskaźniki dotyczące liczby miejsc w przeliczeniu na budynki o określonych funkcjach. Miejsca te realizowane będą w granicach terenów funkcjonalnych i mogą obejmować też miejsca w garażach (w tym podziemnych).

Tereny zieleni urządzonej w granicach przedmiotowego opracowania obejmują łącznie obszar ponad 5 ha, co stanowi niemalże 25% powierzchni całego planu, co uznaje się za wystarczającą powierzchnię.

We wniosku błędnie wskazano, że dz. nr 40/4 znajduje się w granicach terenu 34.MWU, podczas gdy faktycznie znajduje się ona w granicach terenu 33.MWU. Oba te tereny dopuszczają realizację zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej, co tłumaczą powyższe argumenty.

Przewodniczący Rady
Miejskiej w Kwidzynie

Mariusz Wesołowski

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XVIII/187/20

Rady Miejskiej w Kwidzynie

z dnia 31 sierpnia 2020 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania.

§ 1. Przez budowę urządzeń infrastruktury technicznej rozumie się zgodnie z art. 143 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz.U. z 2020 r. poz. 65 ze zm.) budowę drogi oraz wybudowanie pod ziemią, na ziemi albo nad ziemią przewodów lub urządzeń wodociągowych, kanalizacyjnych, ciepłowniczych, elektrycznych, gazowych i telekomunikacyjnych.

§ 2. Zaspokajanie zbiorowych potrzeb mieszkańców, w tym m.in. sprawy gminnych dróg, ulic, mostów, placów oraz sprawy wodociągów i zaopatrzenia w wodę, kanalizacji, zaopatrzenia w energię elektryczną i cieplną oraz gaz stanowią, zgodnie z art. 7 ust. 1 pkt 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz.U. z 2020 r. poz. 713 ze zm.), zadania własne gminy.

§ 3. Sposób realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej w zakresie planowania, wykonania i eksploatacji, określają obowiązujące przepisy szczególne, w tym:

1) art. 18 ust. 1 i art. 7 ust. 4. ustawy z dnia 10 kwietnia 1997r. Prawo energetyczne (t.j. Dz.U. z 2020 r. poz. 833 ze zm.) określa, iż do zadań własnych gminy w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną, ciepło i paliwa gazowe należy:
   - planowanie i organizacja zaopatrzenia w ciepło, energię elektryczną i paliwa gazowe na obszarze gminy,
   - planowanie oświetlenia miejsc publicznych i dróg znajdujących się na terenie gminy,
   - finansowanie oświetlenia ulic, placów i dróg, znajdujących się na terenie gminy,
   - planowanie i organizacja działań mających na celu racjonalizację zużycia energii i promocję rozwiązań zmniejszających zużycie energii na obszarze gminy, natomiast przedsiębiorstwa energetyczne zajmujące się przesyłaniem i dystrybucją energii elektrycznej, paliw gazowych lub ciepła są obowiązane zapewniać realizację i finansowanie budowy i rozbudowy sieci;
2) art. 3. ust. 1 ustawy z dnia 7 czerwca 2001r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków (t.j. Dz.U. z 2019 r. poz. 1437 ze zm.) określa, iż zbiorowe zaopatrzenie w wodę i zbiorowe odprowadzanie ścieków jest zadaniem własnym gminy.

§ 4. 1. Finansowanie inwestycji, o których mowa w § 2 podlega przepisom szczególnym, w tym m.in.: ustawie z dnia 27 sierpnia 2009r. o finansach publicznych (t.j. Dz.U. z 2019 r. poz. 869 ze zm.), ustawie z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz.U. z 2020 r. poz. 713 ze zm.) oraz ustawie z dnia 29 stycznia 2004r. Prawo zamówień publicznych (t.j. Dz.U. z 2019 r. poz.1843 ze zm.).

2. Wydatki inwestycyjne finansowane z budżetu gminy (w tym inwestycje, których okres realizacji przekracza jeden rok budżetowy) ujmowane są w uchwale budżetowej Rady Miejskiej w Kwidzynie.

3. Zadania w zakresie realizacji inwestycji infrastrukturalnych finansowane będą zgodnie z obowiązującymi przepisami i zawartymi umowami, z budżetu gminy i ze źródeł zewnętrznych, tj. m.in.: ze środków własnych przedsiębiorstw wodociągowo-kanalizacyjnych, energetycznych, gazowniczych i telekomunikacyjnych, kredytów i pożyczek, funduszy unijnych i innych.

Przewodniczący Rady
Miejskiej w Kwidzynie

Mariusz Wesołowski