Załącznik Nr 5
do protokołu Nr XXIX/17
z sesji Rady Miejskiej w Kwidzynie
z dnia 30 marca 2017r.

UCHWAŁA NR XXIX/176/17
RADY MIEJSKIEJ W KWIDZYNIE

z dnia 30 marca 2017 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego MALBORSKA-WSCHÓD II w Kwidzynie

Na podstawie art. 20 ust. 1 i art. 27, w związku z art. 15, art. 16 ust. 1, art. 17, art. 29 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2016r. poz. 778, zm.: Dz.U. z 2016r. poz. 904, 961, 1250 i 1579) oraz art. 18 ust. 2 pkt 5, art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (j.t. Dz.U. z 2016r. poz. 446 zm.: Dz.U. z 2016 poz. 1579 i 1948), w związku z uchwałą Nr XXI/134/16 Rady Miejskiej w Kwidzynie z dnia 25 sierpnia 2016r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „MALBORSKA-WSCHÓD I" pod nazwą „MALBORSKA-WSCHÓD II" w Kwidzynie

Rada Miejska w Kwidzynie uchwala, co następuje:

Rozdział 1.
PRZEPISY OGÓLNE

§ 1.

1. Stwierdza się, że projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „MALBORSKA-WSCHÓD II" nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego uchwalonego uchwałą Rady Miejskiej w Kwidzynie Nr XXXVII/222/10 z dnia 28.01.2010r. zmienioną uchwałą Rady Miejskiej w Kwidzynie Nr XXXIV/226/13 z dnia 28 listopada 2013r.

2. Plan obejmuje obszar o powierzchni ok.18,50ha, którego granice stanowią:

- od strony zachodniej: ulica Malborska,
- od strony północno-wschodniej: ul. Władysława Jagiełły (droga krajowa nr 55),
- od strony południowo-wschodniej i południowej: ul. Graniczna.

§ 2.

Integralnymi częściami uchwały są:

1) rysunek w skali 1:1000, zwany dalej rysunkiem planu, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
2) rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Kwidzynie o sposobie rozpatrzenia uwag złożonych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, stanowiące załącznik nr 2 do niniejszej uchwały;
3) rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Kwidzynie o sposobie realizacji zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, stanowiące załącznik nr 3 do niniejszej uchwały.

§ 3.

1. Ustalenia planu zawarte są w części tekstowej - niniejszej uchwale i w części graficznej - na rysunku planu w skali 1:1000, stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

2. Ustalenia tekstowe planu składają się z:

1) ustaleń ogólnych obowiązujących na całym obszarze objętym planem;
2) ustaleń szczegółowych - kart terenów, obowiązujących dla poszczególnych terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi, określonych w kartach tych terenów zawartych w §15 i w §16.

3. Na rysunku planu występują następujące oznaczenia graficzne o charakterze obowiązującym:

1) granice i zasady zagospodarowania terenów:

a) granice obszaru objętego planem;

b) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

c) nieprzekraczalne linii zabudowy;

2) przeznaczenia terenów:

a) MN/MW - tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i jednorodzinnej,

b) MN/MW/U - tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i jednorodzinnej, zabudowy usługowej,

c) MU - tereny zabudowy mieszkaniowej i usługowej,

d) MN - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,

e) ZP – tereny zieleni urządzonej,

f) KS - teren obiektów obsługi komunikacji samochodowej,

g) KDL - tereny dróg publicznych – droga lokalna,

h) KDD - tereny dróg publicznych – droga dojazdowa,

i) KDW - tereny dróg wewnętrznych,

j) KDX - ciągi piesze;

3) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

a) „a”, „b” - budynki zabytkowe – wpisane do gminnej ewidencji zabytków;

b) „c”, „d”, „ e”, „f”, „g”, „h”, „i”, „j”, "k„ - budynki zabytkowe - objęte ochroną ustaleniami planu;

c) K- strefa ochrony konserwatorskiej historycznych zespołów zabudowy;

d) strefa ochrony konserwatorskiej - ochrony ekspozycji i krajobrazu historycznego – cały obszar objęty planem;

e) punkt widokowy na zespół katedralno-zamkowy;

f) pole ekspozycji z punktu widokowego na zespół katedralno-zamkowy;

4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

a) zieleń izolacyjno – krajobrazowa;

b) RW – rów melioracyjny;

c) spadki o nachyleniu powyżej 15%;

5) oznaczenia identyfikacyjne terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi, tj. symbole literowo-cyfrowe, zawierające kolejny numer terenu i symbol literowy oznaczający przeznaczenie terenu wg §15 i w §16 niniejszej uchwały;

6) pozostałe oznaczenia zawarte na rysunku planu mają charakter informacyjny.

4. Ustalenia planu określają:

a) definicje pojęć używanych w planie - zawarte w §4 niniejszej uchwały;

b) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego - zawarte w §5 niniejszej uchwały;

c) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, zasady kształtowania krajobrazu - zawarte w §6 niniejszej uchwały;

d) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków - zawarte w §7 niniejszej uchwały;

e) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych - zawarte w §8 niniejszej uchwały;

f) sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych - zawarte w §9 niniejszej uchwały;

g) szczegółowe zasady i warunki scalenia i podziału nieruchomości - zawarte w §10 niniejszej uchwały;

h) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji - zawarte w §11 niniejszej uchwały;

i) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej - zawarte w §12 niniejszej uchwały;

j) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów - zawarte w §13 niniejszej uchwały;

k) tereny inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym - zawarte w §14 niniejszej uchwały;

l) przeznaczenie poszczególnych terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi, zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenów, szczególne warunki zagospodarowania terenów w tym zakaz zabudowy, wysokość stawki procentowej, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, dla poszczególnych terenów położonych na obszarze objętym planem – podano w kartach zawartych §15 i w §16.

5. Ze względu na brak występowania w granicach planu terenów i obiektów stanowiących do tego podstawę, nie ustala się:

a) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej,

b) zasad ochrony krajobrazu kulturowego,

c) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa.

Rozdział 2.
USTALENIA OGÓLNE

§ 4.

1. **Ustala się podział obszaru objętego planem na tereny wydzielone liniami rozgraniczającymi, oznaczone w sposób następujący:**

1) tereny nie będące terenami komunikacji (karty terenu zawarte w §15):

   a) poz.1: numer jednocyfrowy lub dwucyfrowy, oznaczający numer porządkowy terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi od 1 do 18;

   b) poz.2: symbol literowy, oznaczający przeznaczenie terenu, zgodnie z klasyfikacją opisaną w §3 ust.3 pkt 2 lit a-e;

2) tereny będące terenami komunikacji - dróg publicznych i dróg wewnętrznych (karty terenu zawarte w §16)

   a) poz.1. numer trzycyfrowy od 001 do 010;

   b) poz.2. symbol literowy, oznaczający przeznaczenie terenu zgodnie z klasyfikacją podaną w §3 ust. 3 pkt 2 lit f-i;

2. Ustala się następujące definicje pojęć używanych w planie:

1) **bryła główna budynku**: podstawowa, największa bryła budynku; za bryłę główną nie uważa się ryzalitu oraz części takich jak: dobudowany garaż, weranda, ganek itp. w części parterowej budynku;

2) **budynki istniejące**: budynki zrealizowane do dnia wejścia w życie niniejszej uchwały oraz budynki, dla których uzyskano pozwolenie na budowę ważne w dniu wejścia w życie niniejszej uchwały;

3) **budynki pomocnicze**: budynki związane z funkcją podstawową, mieszczące pomieszczenia gospodarcze, garaże, kiosk;

4) **dach dwuspadowy**: dach, którego podstawowym układem jest dach dwuspadowy z dopuszczeniem różnych kierunków i wysokości;

5) **dach wielospadowy**: dach o więcej niż dwóch połaciach z kalenicą lub bez kalenicy;

6) **dachy symetryczny**: dach o jednakowych kątach nachylenia połaci dachowych;

7) **infrastruktura techniczna**: sieci, urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej zaopatrzenia w wodę, ciepło, gaz, telekomunikację, odprowadzenia ścieków sanitarnych i wód opadowych (w tym zbiorniki retencyjne), melioracji, elektroenergetyki (w tym ogniwa słoneczne i turbiny wiatrowe dla potrzeb własnych o mocy do 20kW);

8) **intensywność zabudowy**: wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej lub terenu objętego inwestycją; powierzchnia całkowita zabudowy rozumiana jest jako łączna powierzchnia kondygnacji nadziemnych i podziemnych wszystkich budynków występujących na działce budowlanej lub na terenie objętym inwestycją;

9) **kalenica główna budynków**: najwyżej położona kalenica nad bryłą główną budynku, będąca krawędzią przecięcia połaci wyznaczających przeciwległe kierunki spadku;

10) **kąt nachylenia dachu**: kąt nachylenia płaszczyzny połaci dachu względem płaszczyzny poziomej stropu; dach spełnia wymogi w zakresie ustalonego kąta nachylenia dachu jeśli przykrywa minimum 75% powierzchni rzutu poziomego kondygnacji pod nim; podany w ustaleniach szczegółowych kąt nachylenia dachu nie dotyczy takich elementów jak: lukarny, naczółki, dachy nad wejściami, werandy, ogrody zimowe;

11) **linie rozgraniczające**: linia będąca granicą pomiędzy terenami o różnym przeznaczeniu (różnej funkcji) lub różnym sposobie użytkowania lub zagospodarowania, opisanymi innym symbolem cyfrowo – literowym;

12) **miejsca postojowe**: miejsca postojowe dla samochodów na powierzchni terenu lub w garażach, wiatach;

13) **nieprzekraczalne linie zabudowy**: linie ustalone niniejszym planem, określające maksymalne wysunięcie ścian zewnętrznych budynków; linia ta nie dotyczy:

   a) schodów, okapów, ganków, balkonów, wykuszy, ryzalitu, które mogą być wysunięte przed tą linię do 1,0m

   b) chodników, parkingów, miejsc postojowych, dojazdów, infrastruktury technicznej itp.- przy zachowania wymogów przepisów odrębnych;

   c) kiosków dostępnych od strony drogi publicznej lub wewnętrznej, przy której są usytuowane;

14) **zieleń izolacyjno-krajobrazowa**: grupy roślinności (krzewów, zieleni niskiej, pojedynczych drzew) spełniające cele izolacji akustycznej, przestrzennej i krajobrazowej pomiędzy budynkami i zagospodarowaniem na działce budowlanej a terenami otaczającymi.

15) **powierzchnia biologicznie czynna**: zgodnie z przepisami odrębnymi (prawa budowlanego);

16) **powierzchnia zabudowy**: zgodnie z przepisami odrębnymi (prawa budowlanego);

17) **przepisy odrębne**: należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi do tych ustaw;

18) **rysunek planu**: należy przez to rozumieć rysunek w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;

19) **teren**: teren o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem cyfrowo-literowym zgodnie z rysunkiem planu, dla którego obowiązuje przeznaczenie i zasady zagospodarowania określone w ustaleniach szczegółowych zawartych w §15 i w §16;

20) **uchwała**: należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Miejskiej w Kwidzynie w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;

21) **ustawa**: należy przez to rozumieć ustawę z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2016r. poz. 778 z późn. zm.);

22) **wskaźnik zabudowy**: należy przez to rozumieć iloraz sumy powierzchni zabudowy (rozumianej według definicji podanej w pkt 16) wszystkich budynków znajdujących się na terenie działki budowlanej lub terenie objętym inwestycją do powierzchni tego terenu;

23) **wysokość budynków**: wysokość mierzona od naturalnej warstwicy terenu w najniższym punkcie obrysu budynku do kalenicy lub najwyższego punktu na pokryciu kubatury;

§ 5.

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.

1. Dla poszczególnych terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego zostały również określone poprzez zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów ustalone w §15 niniejszej uchwały.

2. Na obszarze objętym planem dopuszcza się lokalizację kiosków w liniach rozgraniczających dróg, z wyłączeniem terenów położonych w granicach strefy ochrony konserwatorskiej „K", w granicach pola ekspozycji zespołu katedralno-zamkowego oraz w odległości mniejszej niż 20 metrów od obiektów zabytkowych ujętych w Gminnej Ewidencji Zabytków i budynków zabytkowych o wartościach historyczno – kulturowych oznaczonych na rysunku planu.

3. W odniesieniu do istniejących budynków (zrealizowanych przed dniem wejście w życie planu oraz, dla których uzyskano ważne w tym dniu pozwolenia na budowę) ustala się:

1) dla rozbudowy budynków (powiększenia powierzchni zabudowy) dopuszcza się stosowanie dachów jak w budynku istniejącym;

2) dla nadbudowy budynków parterowych wymagane jest uwzględnienie dachów jak podano w karcie danego terenu;

3) jeśli istniejące wskaźniki zabudowy, intensywność zabudowy, przekraczają wartości ustalone w planie, dopuszcza się ich zwiększenie o 10% istniejących wskaźników;

4) ustalone w planie wskaźniki powierzchni biologicznie czynnej i liczby miejsc postojowych dla danej działki budowlanej nie dotyczą działek, o których mowa w ust.4, jeśli istniejący stan zagospodarowania nie pozwala na ich zastosowanie;

5) dopuszcza się przebudowę i nadbudowę budynków położonych poza nieprzekraczalną linią zabudowy z uwzględnieniem przepisów odrębnych; nie dopuszcza się rozbudowy (powiększenia powierzchni zabudowy) części położonych poza nieprzekraczalną linią zabudowy.

4. Dla kiosków ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy: powierzchnia zabudowy do $10m^2$, wysokość do 4m, dach - nie ustala się;

5. Dopuszcza się sytuowanie budynków garażowych i gospodarczych bezpośrednio przy granicy lub w odległości 1,5m od granicy z sąsiednią działką budowlaną.

§ 6.

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu.

1. Na obszarze objętym planem obowiązują następujące ustalenia:

1) zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów art. 59 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 3 października 2008r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie (nie dotyczy infrastruktury technicznej i dróg);

2) zakaz realizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów art. 59 ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 3 października 2008r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie za wyjątkiem:

a) zabudowy usługowej - wraz z towarzyszącą infrastrukturą;

b) zabudowy mieszkaniowej - wraz z towarzyszącą infrastrukturą;

c) stacji paliw;

d) garaży, parkingów - wraz z towarzyszącą infrastrukturą;

e) infrastruktury technicznej i dróg;

3) zasięg uciążliwości dla środowiska prowadzonej działalności usługowej winien być ograniczony do granic obszaru, do którego inwestor posiada tytuł prawny, a znajdujące się na nim pomieszczenia na pobyt ludzi muszą być wyposażone w techniczne środki ochrony przed uciążliwościami;

4) dla prowadzonej działalności usługowej ustala się wymóg spełnienia obowiązujących przepisów szczególnych ochrony środowiska (w tym w zakresie ochrony wód powierzchniowych i podziemnych oraz hałasu) gwarantujących zabezpieczenie środowiska przed zanieczyszczeniami oraz zabezpieczenia funkcji mieszkaniowej przed uciążliwościami innych funkcji;

5) zakaz wprowadzania zmian w ukształtowania terenu powodujących negatywny wpływ na działki sąsiednie; w wypadku niezbędnych zmian należy zabezpieczyć sąsiednie działki przed negatywnym wpływem przekształceń, w tym przed spływem wód powierzchniowych;

6) zapewnienie ochrony siedlisk i stanowisk chronionych gatunków, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa dotyczącymi ochrony gatunkowej: dziko występujących roślin objętych ochroną, dziko występujących zwierząt objętych ochroną, dziko występujących grzybów objętych ochroną;

7) dopuszczenie skanalizowania rowów melioracyjnych oznaczonych na rysunku planu z zachowaniem przepływu wód;

8) poziom hałasu na całym obszarze objętym planem ustala jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

9) ustalenia wynikające z sąsiedztwa drogi krajowej nr 55 (ul. Władysława Jagiełły):

a) budynki przeznaczone na pobyt ludzi powinny być wznoszone poza zasięgiem zagrożeń i uciążliwości wynikających z funkcjonowania drogi krajowej nr 55 zgodnie z wymogami przepisów odrębnych;

b) na terenach położonych w sąsiedztwie drogi krajowej nr 55 należy wprowadzić odpowiednie rozwiązania techniczne ograniczające przenikanie hałasu do nowoprojektowanych obiektów budowlanych;

10) w obszarze objętym planem wprowadza się ograniczenia niwelacji terenu do niezbędnych dla posadowienia budynków oraz realizacji elementów infrastruktury technicznej, w tym infrastruktury komunikacyjnej. Po zakończeniu prac teren ukształtować w sposób zbliżony do pierwotnego;

11) przed przystąpieniem do prowadzenia prac ziemnych należy zebrać wierzchnią warstwę gleby w celu jej późniejszego wykorzystania do prac pielęgnacyjno–porządkowych.

2. Zasady zachowania równowagi przyrodniczej oraz prawidłowych warunków życia zostały określone również poprzez zasady zagospodarowania terenów zawarte w ustaleniach szczegółowych podanych w §15 niniejszej uchwały oraz poprzez zasady rozwiązania systemów infrastruktury technicznej określone w §12 niniejszej uchwały.

§ 7.

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków.

1. Na obszarze objętym planem występują obiekty zabytkowe ujęte w Gminnej Ewidencji Zabytków;

1) wykaz obiektów:

a) dom mieszkalny, ul. Malborska 12 (róg ul. Granicznej), działka nr ewidencji gruntów 374, oznaczony na rysunku planu symbolem „a”;

b) dom mieszkalny, ul. Malborska 99, działka nr ewidencji gruntów 115/1, oznaczony na rysunku planu symbolem „b”;

2) dla w/w obiektów ustala się:

a) ochronę historycznej formy architektonicznej obiektu obejmującej: bryłę budynku (wysokość, kształt dachu, rodzaj pokrycia), kompozycję elewacji (wielkość i rozmieszczenie otworów okiennych i drzwiowych), materiał budowlany elewacji z detalem architektonicznym i formę stolarki okiennej i drzwiowej);

b) zakaz realizacji dodatkowych lukarn i balkonów w elewacji frontowej (poza występującymi w historycznej formie);

c) możliwość rozbudowy budynków:

- wyłącznie od strony tylnej, powierzchnia części rozbudowanej do 20% istniejącej powierzchni zabudowy,
- forma części dobudowanej musi nawiązywać do formy budynku istniejącego (wysokość górnej krawędzi ściany elewacji i kalenicy nie może przekraczać wysokości jak w budynku istniejącym oraz musi mieć taki sam kąt nachylenia dachu); dopuszcza się współczesną interpretację formy historycznej; forma dobudowana nie może zaburzać wartości oraz ekspozycji budynku zabytkowego;

d) możliwość rozbiórki budynków w sytuacjach uzasadnionych ich złym stanem technicznym, stwarzającym zagrożenie dla życia lub mienia ludzkiego, po wykonaniu dokumentacji konserwatorskiej;

e) dla w/w obiektów obowiązuje wymóg uzgadniania zmian w zakresie elementów chronionych z właściwym terenowo konserwatorem zabytków;

2. Ustala się strefę ochrony konserwatorskiej zespołów zabudowy z zachowanym układem drogowym, oznaczoną na rysunku planu symbolem „K”, obejmującą zespoły zabudowy położonej wzdłuż ul. Malborskiej oraz wzdłuż ul. Granicznej. Dla terenów położonych w strefie ustala się:

a) stosowanie dla nowej zabudowy form stanowiących kontynuację form budynków zabytkowych występujących wzdłuż ul. Malborskiej na odcinku położonym w obszarze objętym planem lub po zachodniej stronie ul. Malborskiej w nawiązaniu do wielkości, proporcji, form dachu; szczegółowe zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów dla poszczególnych terenów położonych w obrębie strefy podano w kartach terenów zawartych w ustaleniach szczegółowych w §15;

b) wymóg zachowania i kontynuowania zasad przebiegu historycznych podziałów ewidencyjnych w sąsiedztwie obiektów, o których mowa w §7 ust. 1 pkt 1 i ust. 4 pkt 1;

3. Dla całego obszaru objętego planem ustala się strefę ochrony konserwatorskiej ochrony ekspozycji i krajobrazu historycznego; dla strefy ustala się:

- ograniczenie wysokości budynków mieszkalnych jednorodzinnych do 2 kondygnacji do 10,50m, mieszkalnych wielorodzinnych do 3 kondygnacji do 12,00m – według zasad podanych w kartach terenów zawartych w ustaleniach szczegółowych w §15 ,
- zasady kształtowania ładu przestrzennego według zasad podanych w §5.

4. Na obszarze objętym planem występują budynki zabytkowe o wartościach historyczno-kulturowych, objęte ochroną ustaleniami niniejszego planu;

1) wykaz obiektów:

a) budynek przy ul. Granicznej 35, działka ewidencji gruntów nr 198, oznaczony na rysunku planu symbolem „c”; dla budynku obowiązują ustalenia podane w §7 ust.4 pkt 2;

b) budynek przy ul. Malborskiej 36, działka ewidencji gruntów nr 231/1, oznaczony na rysunku planu symbolem „d”; dla budynku obowiązują ustalenia podane w §7 ust.4 pkt 2;

c) budynek przy ul. Malborskiej 56, działka ewidencji gruntów nr 252 i 251/3, oznaczony na rysunku planu symbolem „e”; dla budynku obowiązują ustalenia podane w §7 ust.4 pkt 2;

d) budynek przy ul. Malborskiej 60, działka ewidencji gruntów nr 259/2, oznaczony na rysunku planu symbolem „f”; dla budynku obowiązują ustalenia podane w §7 ust.4 pkt 2;

e) budynek przy ul. Malborskiej 64, działka ewidencji gruntów nr 264/4, 263/2, oznaczony na rysunku planu symbolem „g”; dla budynku obowiązują ustalenia podane w §7 ust.4 pkt 2;

f) budynek przy ul. Malborskiej 72 (działka ewidencji gruntów nr 272), ul. Malborskiej 74 (działka ewidencji gruntów nr 274), ul. Malborskiej 76 (działka ewidencji gruntów nr 275), ul. Malborskiej 78 (działka ewidencji gruntów nr 276) oznaczony na rysunku planu symbolem „h"; dla budynku obowiązują ustalenia podane w §7 ust.4 pkt 2;

g) budynek przy ul. Brodnickiej 1, działka ewidencji gruntów nr 213/2, oznaczony na rysunku planu symbolem „i"; dla budynku obowiązują ustalenia podane w §7 ust.4 pkt 2;

h) budynek przy ul. Granicznej 33, działka ewidencji gruntów nr 196, oznaczony na rysunku planu symbolem „j"; dla budynku obowiązują ustalenia podane w §7 ust.4 pkt 2;

i) budynek przy ul. Granicznej 25, działka ewidencji gruntów nr 187/1, oznaczony na rysunku planu symbolem „k"; dla budynku obowiązują ustalenia podane w §7 ust.4 pkt 2;

2) dla w/w budynków ustala się:

a) ochronę historycznej formy architektonicznej obiektu obejmującej: bryłę budynku (wysokość, kształt dachu, rodzaj pokrycia), kompozycję elewacji (wielkość i rozmieszczenie otworów okiennych i drzwiowych), materiał budowlany elewacji z detalem architektonicznym i formę stolarki okiennej i drzwiowej;

b) zakaz realizacji dodatkowych lukarn i balkonów w elewacji frontowej (poza występującymi w historycznej formie);

c) możliwość rozbudowy budynków:

- wyłącznie od strony tylnej, powierzchnia części rozbudowanej do 20% istniejącej powierzchni zabudowy,
- forma części dobudowanej musi nawiązywać do formy budynku istniejącego (wysokość górnej krawędzi ściany elewacji i kalenicy nie może przekraczać wysokości jak w budynku istniejącym oraz musi mieć taki sam kąt nachylenia dachu); dopuszcza się współczesną interpretację formy historycznej; forma dobudowana nie może zaburzać wartości oraz ekspozycji budynku zabytkowego;

d) możliwość rozbiórki budynków w sytuacjach uzasadnionych ich złym stanem technicznym, stwarzającym zagrożenie dla życia lub mienia ludzkiego, po wykonaniu dokumentacji konserwatorskiej.

5. Na obszarze objętym planem występują historyczne podziały ewidencyjne, oznaczone informacyjnie na rysunku planu; dla podziałów ustala się: przy wtórnych podziałach na działki zachować kierunek linii podziałów historycznych i stosować linie prostopadłe jako linie wydzieleń geodezyjnych działek; ustalenie nie dotyczy wydzieleń zgodnych z liniami rozgraniczającymi terenów; w uzasadnionych przypadkach dopuszcza się odstępstwa od tej zasady.

6. Na obszarze objętym planem w obrębie terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 010.KDX wyznacza się punkt widokowy na zespół katedralno-zamkowy. Z punktu widokowego wyznacza się pole ekspozycji, w którym ustala się:

1) zakaz nasadzeń drzew i krzewów, których wysokość może przekroczyć 53m nad poziom morza;

2) zakaz lokalizacji budynków, których wysokość może przekroczyć 53m nad poziom morza;

3) przy lokalizacji budynków i ustalaniu ich wysokości uwzględnić zachowanie ekspozycji na zespół katedralno-zamkowy;

§ 8.

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

Na obszarze objętym planem nie wyznacza się obszarów przestrzeni publicznej, wskazanych w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Kwidzyna.

§ 9.

Ustalenia dotyczące sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych.

1. Dla obszaru objętego planem nie mają zastosowania przepisy ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych z dnia 3 lutego 1995r. (j.t. Dz.U. z 2015 r. poz. 909 z późn. zm.)

2. W obszarze objętym planem występują spadki powyżej 15% - oznaczone na rysunku planu; na terenach tych może wystąpić erozja i osuwanie się gruntów; przy zagospodarowaniu i zabudowie tych terenów należy uwzględnić następuję wymogi:

1) w przypadku niezbędnego do zagospodarowania terenu podcinania zboczy i tworzenia skarp, w celu przeciwdziałania potencjalnym zagrożeniom morfodynamicznym, należy:
   a) zapewnić stabilność geodynamiczną skarpy metodami technicznymi i biologicznymi, przy wizualnej dominacji elementów naturalnych;
   b) stosować takie rozwiązania techniczne, technologiczne i organizacyjne, aby na tych terenach i na terenach przyległych zagwarantować bezpieczeństwo przeciw osuwiskowe;
   c) w nasadzeniach roślinności zastosować zróżnicowaną roślinność rodzimą, zielną i krzewiastą, w tym krzewy kolczaste utrudniające penetrację skarpy przez ludzi;
   d) nie skierowywać wód opadowych z terenu przyległej wierzchowiny wysoczyzny na skarpę, zapewnić odwodnienie podnóża skarpy;
   e) nie używać gruzu i innych odpadów do ukształtowania skarpy.
2) w przypadku projektowania i realizacji inwestycji na tych terenach wymagane jest wykonanie opinii geotechnicznej celem ustalenia kategorii geotechnicznej budynku.

§ 10.

Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości.

1. Na obszarze objętym planem nie ustala się terenów wymagających scalenia i podziału nieruchomości w rozumieniu przepisów odrębnych.

2. Dopuszcza się łączenie wydzielonych działek ewidencyjnych i ich nowy podział według zasad podanych w ustaleniach szczegółowych zawartych w §15 - w kartach terenów. Podana w kartach terenów minimalna powierzchnia działek oraz zasady podziału dotyczą nowych podziałów na działki budowlane, dokonywanych po wejściu w życiu planu; minimalna powierzchnia nowych działek nie dotyczy: działek wydzielanych pod infrastrukturę techniczną, działek wydzielanych dla dróg wewnętrznych i poszerzenia dróg publicznych, podziału działek w celu przyłączenia ich do działek przyległych w celu poprawy warunków zagospodarowania działki.

3. Dla nowo wydzielanych dróg wewnętrznych oznaczonych i nieoznaczonych na rysunku planu należy przyjmować następujące zasady:

a) szerokość minimum 8m (nie dotyczy wydzieleń dla poszerzenia istniejących dróg wewnętrznych);

b) drogi projektować jako przelotowe - to jest połączone z drogami publicznymi lub z drogami wewnętrznymi oznaczonymi na rysunku planu; w sytuacji braku takiej możliwości, drogi nieprzelotowe muszą być zakończone zatoczką do zawracania o wymiarach minimum 15m x 15m.

4. Dla terenów przeznaczonych pod zabudowę zasady podziału terenów na działki budowlane podano w ustaleniach szczegółowych zawartych w §15 - w kartach terenów.

5. Wyklucza się podziały geodezyjne powodujące konieczność budowy zjazdów z drogi krajowej nr 55.

6. Na obszarze objętym planem występują historyczne podziały ewidencyjne, oznaczone na rysunku planu- obowiązują ustalenia §7 ust. 5.

§ 11.

Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji.

1. W zakresie modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się przebieg dróg:

1) dróg publicznych - gminnych:

a) ul. Malborskiej (istniejącej) - oznaczonej na rysunku planu symbolem 001.KDL;

b) ulicy projektowanej pomiędzy ul. Malborską i ul. Graniczną - oznaczonej na rysunku planu symbolem 002.KDD;

c) ulicy projektowanej pomiędzy ul. Malborską i ul. Graniczną - oznaczonej na rysunku planu symbolem 003.KDD;

d) ulicy projektowanej pomiędzy 002.KDD i 003.KDD - oznaczonej na rysunku planu symbolem 004.KDD;

e) ulicy projektowanej pomiędzy 002.KDD i 003.KDD - oznaczonej na rysunku planu symbolem 005.KDD;

2) dróg wewnętrznych istniejących i projektowanych zapewniających dojazdy do istniejących i planowanych terenów inwestycyjnych i stanowiących tereny dla przebiegu infrastruktury technicznej - oznaczonych na rysunku planu symbolami 006.KDW, 007.KDW, 008.KDW, 009.KDW;

3) drogi pożarowe i drogi dojazdowe wyznaczyć i wykonywać zgodnie z obowiązującymi przepisami;

4) przebieg ciągu pieszego, stanowiącego powiązanie dróg publicznych i dróg wewnętrznych a także teren dla przebiegu infrastruktury technicznej – oznaczony na rysunku planu symbolem 010.KDX.

2. Na obszarze objętym planem ustala się następujące minimalne wskaźniki ilości wymaganych miejsc postojowych do realizacji w obrębie działki – terenu objętego inwestycją:

a) dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej: minimum 2 miejsca postojowe/1 mieszkanie, (jako jedno miejsce postojowe uznaje się miejsce w garażu); dla terenów mieszkaniowej wielorodzinnej: minimum 1,2 miejsca postojowe/ 1 mieszkanie;

b) dla usług turystyki i gastronomi:

- minimum 1 miejsce postojowe na jeden pokój gościnny (lub apartament);

- minimum 1 miejsca postojowe na 4 miejsca gastronomiczne;

c) dla innych usług: minimum 1 miejsce postojowe na każde 30m^2 powierzchni użytkowej obiektów usługowych jednak nie mniej niż 2 miejsca postojowe/obiekt z zastrzeżeniem, że dla terenów 3.MU i 7.MN/MW/U ustala się: minimum 1 miejsce postojowe na każde 100m^2 powierzchni użytkowej obiektów usługowych jednak nie mniej niż 2 miejsca postojowe /obiekt;

d) przy realizacji na działce zabudowy mieszkaniowo-usługowej zapewnić miejsca postojowe dla każdej funkcji.

3. Szczegółowe zasady obsługi komunikacyjnej terenów określono w kartach terenów zawartych w §15.

§ 12.

Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej.

1. Zaopatrzenie w wodę:

a) z sieci wodociągowej;

b) niezależnie od zasilania z sieci wodociągowej należy przewidzieć zaopatrzenie ludności w wodę z awaryjnych studni publicznych zgodnie z przepisami odrębnymi;

c) planowaną sieć wodociągową należy sytuować w liniach rozgraniczających dróg i ciągów pieszych; w przypadku braku takiej możliwości lub ekonomicznego uzasadnienia, dopuszcza się sytuowanie sieci wodociągowej w innych terenach pod warunkiem zapewnienia dostępu do sieci dla celów eksploatacji;

d) przy planowaniu sieci wodociągowej należy uwzględnić przeciwpożarowe zaopatrzenie wodne oraz zapewnić wymaganą ilość wody do zewnętrznego gaszenia pożaru zgodnie z obowiązującymi przepisami w sprawie przeciwpożarowego zaopatrzenia wodnego oraz dróg pożarowych.

2. Odprowadzanie ścieków:

a) ustala się odprowadzenie ścieków komunalnych do kanalizacji sanitarnej;

b) w uzasadnionych przypadkach, etapowo, do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej dopuszcza się zastosowanie zbiorników bezodpływowych; po realizacji kanalizacji sanitarnej budynki należy podłączyć do kanalizacji a zbiorniki zlikwidować;

c) planowaną sieć kanalizacyjną należy sytuować w liniach rozgraniczających dróg i ciągów pieszych; w przypadku braku takiej możliwości lub ekonomicznego uzasadnienia, dopuszcza się sytuowanie sieci w innych terenach pod warunkiem zapewnienia dostępu do sieci dla celów eksploatacji;

3. Odprowadzanie wód deszczowych:

a) z dachów budynków: w obrębie terenu działki budowlanej lub terenu objętego inwestycją; dopuszcza się odprowadzenie do odbiornika poza terenem działki lub terenu objętego inwestycją – na podstawie stosownych umów z właścicielem tego terenu;

b) z parkingów, placów i innych powierzchni utwardzonych: na powierzchnię terenu, do studni chłonnych lub do kanalizacji deszczowej, a następnie do odbiornika (gruntu, zbiorników wodnych, cieków); wody opadowe przed wprowadzeniem do odbiornika oczyścić w separatorach substancji ropopochodnych i podczyszczalniach zgodnie z przepisami odrębnymi; dopuszcza się odprowadzenie do odbiornika poza terenem działki lub terenu objętego inwestycją – na podstawie stosownych umów z właścicielem terenu;

c) z terenów dróg publicznych: do kanalizacji deszczowej lub rowów odwodnieniowych w tych drogach lub w drogach przyległych, z którymi są połączone lub powierzchniowo w obrębie terenów;

d) z terenów dróg wewnętrznych: powierzchniowo w obrębie terenów, do kanalizacji deszczowej w drogach publicznych lub powierzchniowo do odbiornika (gruntu, zbiorników wodnych, cieków);

e) wody opadowe przed wprowadzeniem do odbiornika oczyścić w separatorach substancji ropopochodnych i podczyszczalniach, zgodnie z przepisami odrębnymi oraz w stopniu zapewniającym spełnienie wymagań określonych w obowiązujących przepisach;

f) planowaną sieć kanalizacji deszczowej należy sytuować w liniach rozgraniczających dróg i ciągów pieszych; w przypadku braku takiej możliwości lub ekonomicznego uzasadnienia, dopuszcza się sytuowanie sieci w innych terenach pod warunkiem zapewnienia dostępu do sieci dla celów eksploatacji;

g) wyklucza się odprowadzenie wód opadowych do systemu odwodnienia drogi krajowej nr 55;

4. Zaopatrzenie w energię elektryczną:

a) w oparciu o istniejące i projektowane przewody i urządzenia elektroenergetyczne na podstawie warunków przyłączeniowych wydanych przez dostawcę energii lub z własnych ekologicznych źródeł energii;

b) projektowaną sieć elektroenergetyczną należy przyjąć jako kablową (podziemną), usytuowaną w liniach rozgraniczających dróg lub w uzasadnionych przypadkach jako napowietrzną - prowadzoną wzdłuż dróg lub wzdłuż granic działek, w sposób jak najmniej ograniczający możliwości zabudowy terenów; w przypadku braku takiej możliwości lub ekonomicznego uzasadnienia, dopuszcza się sytuowanie sieci w innych terenach pod warunkiem zapewnienia dostępu do sieci dla celów eksploatacji;

c) budowa sieci energetycznych średniego napięcia 15kV i niskiego napięcia 0,4kV, wynikająca ze szczegółowych uzgodnień na etapie projektowania, winna być realizowana w pasach technicznych, drogach oraz po trasach wynikających ze szczegółowych uzgodnień na etapie projektowania z zarządcą sieci;

d) dopuszcza się możliwość przebudowy istniejących linii elektroenergetycznych i zastępowania ich nowymi odcinkami (napowietrznymi lub kablowymi) stosownie do potrzeb, dopuszcza się możliwość budowy nowych stacji transformatorowych w obrębie terenów przeznaczonych pod zabudowę;

e) dopuszcza się wykorzystanie proekologicznych źródeł energii. Zasięg uciążliwości dla środowiska wynikający z eksploatacji różnego rodzaju odnawialnych źródeł energii w tym wiatraków wytwarzających prąd dla potrzeb własnych oraz ogniw słonecznych i towarzyszącej infrastruktury technicznej winien być bezwzględnie ograniczony do granic terenu, do którego właściciel posiada tytuł prawny.

5. Zaopatrzenie w ciepło: z indywidualnych źródeł ciepła niskoemisyjnych lub nieemisyjnych lub z sieci miejskiej.

6. Zaopatrzenie w gaz: z sieci gazowej średniego lub niskiego ciśnienia lub gaz bezprzewodowy; projektowaną sieć gazową należy sytuować w liniach rozgraniczających dróg, ciągów pieszych; w przypadku braku takiej możliwości lub ekonomicznego uzasadnienia, dopuszcza się sytuowanie sieci w innych terenach pod warunkiem zapewnienia dostępu do sieci dla celów eksploatacji;

7. Gospodarka odpadami: gromadzenie i unieszkodliwianie zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

8. Infrastruktura telekomunikacyjna: w obszarze objętym planem dopuszcza się lokalizację infrastruktury telekomunikacyjnej zgodne z przepisami odrębnymi.

9. Nową infrastrukturę techniczną (w tym liniową) lokalizować w odległości zgodnej z przepisami odrębnymi dotyczącymi dróg publicznych.

§ 13.

Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

1. Nie ustala się sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów położonych na obszarze opracowania planu.

2. Dopuszcza się użytkowanie rolnicze terenów rolniczych do czasu zagospodarowania terenów na funkcje ustalone w planie.

§ 14.

Ustalenia dotyczące terenów inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym

1. Na obszarze objętym planem terenami dla realizacji inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym są tereny:

1) dróg publicznych oznaczone na rysunku planu symbolami: 001.KDL, 002.KDD, 003.KDD, 004.KDD, 005.KDD;

2) ciągu pieszego oznaczonego na rysunku planu symbolem 010.KDX.

2. Cele publiczne mogą być też realizowane w obrębie innych terenów.

Rozdział 3.
USTALENIA SZCZEGÓŁOWE

§ 15.

1. **KARTA TERENU: 1.MU (powierzchnia ok. 1,32 ha), 2.MU (powierzchnia ok. 1,83 ha)**

1) PRZEZNACZENIE TERENÓW:

a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna (wolnostojąca, bliźniacza, szeregowa - do 4 budynków w jednym szeregu);

b) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;

c) zabudowa usługowa;

d) dopuszcza się:

- budynki pomocnicze,

- obiekty budowlane niezbędne dla funkcji wymienionych powyżej i zagospodarowania terenu,

- budynek usługowy i budynek mieszkalny jednorodzinny na jednej działce budowlanej,
- miejsca postojowe, zieleń, dojścia i dojazdy, infrastrukturę techniczną związaną z zabudową,
- infrastrukturę telekomunikacyjną według ustaleń podanych w §12 ust.8,
- infrastrukturę techniczną niezwiązaną z użytkowaniem terenu,
- drogi wewnętrzne - wydzielenie nowych dróg wewnętrznych według zasad podanych w §10 ust. 3;

e) wyklucza się:

- stacje paliw,
- usługi mogące potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych;

2) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY:

a) w strefie ochrony konserwatorskiej oznaczonej na rysunku planu symbolem „K”:

- budynki mieszkalne jednorodzinne: 1 lub 2 kondygnacje nadziemne (druga kondygnacja w poddaszu), wysokość do 8,50m, dachy dwuspadowe symetryczne o kącie nachylenia połaci dachowych od 40^0 do 50^0 i; proporcje wymiarów boku krótszego do boku dłuższego: 1 do 1,4-2; poziom posadowienia parteru do 0,60m,
- budynki usługowe, budynki mieszkalne wielorodzinne, budynki mieszkalno-usługowe: 1 lub 2 kondygnacje nadziemne (druga kondygnacja w poddaszu), wysokość do 10,50 m, dachy dwuspadowe symetryczne o kącie nachylenia połaci dachowych od 40^0 do 50^0; proporcje wymiarów boku krótszego do boku dłuższego: 1 do 1,4-2;
- dla budynku położonego przy ul. Malborskiej 70 dopuszcza się: dobudowę na terenie działki nr 269/1, rozbudowę oraz nadbudowę o jedną kondygnację w poddaszu (maksymalnie 3 kondygnacje, ostatnia kondygnacja w poddaszu), wysokość nadbudowanego budynku przy ul. Malborskiej 70 - nie wyżej niż budynek na działkach ew. nr 272, 274, 275, 276; dach dwuspadowy symetryczny o kącie nachylenia połaci dachowych od 40^0 do 50^0 lub jak w budynku położonym na działkach ew. nr 272, 274,275, 276;

b) poza strefą ochrony konserwatorskiej oznaczoną na rysunku planu symbolem „K”:

- budynki mieszkalne, budynki usługowe, budynki mieszkalno-usługowe: 1 lub 2 kondygnacje nadziemne (druga kondygnacja w poddaszu), wysokość do 10,50 m, dachy dwuspadowe symetryczne o kącie nachylenia połaci dachowych od 40^0 do 50^0 lub 3 kondygnacje nadziemne (3 kondygnacja w poddaszu), wysokość do 12,00 m, dachy dwuspadowe symetryczne o kącie nachylenia połaci dachowych od 20^0 do 30^0; rzut prostokątny (z dopuszczeniem wysunięć i wcięć na maksimum 20% powierzchni zabudowy budynku); poziom posadowienia parteru budynków mieszkalnych jednorodzinnych do 0,60m;

c) na całym terenie ustala się:

- długość budynku (i łączna długość zespołu budynków szeregowych) do 40m,
- w części działek przyległych do drogi 001.KDL: dłuższy bok i kalenica nad bryłą główną budynku usytuowane równolegle do linii rozgraniczającej z drogą 001.KDL na odcinku przyległym do działki (z dopuszczeniem odchylenia do 10^0 - budynki pomocnicze: dłuższy bok i kalenica usytuowane równolegle lub prostopadle do linii rozgraniczającej z drogą 001.KDL (z dopuszczeniem odchylenia do 10^0),
- powierzchnia zabudowy jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego do $200m^2$, jednego mieszkalnego wielorodzinnego i jednego mieszkalno - usługowego do $400m^2$,
- budynki pomocnicze, trafostacje: 1 kondygnacja nadziemna, wysokość do 6m,; dachy płaskie lub dachy dwuspadowe symetryczne o kącie nachylenia do 45^0; powierzchnia zabudowy 1 budynku pomocniczego do $50m^2$, trafostacji do $80m^2$;

- budynki o różnych funkcjach (budynki mieszkalne, budynki usługowe, budynki pomocnicze) mogą być połączone lub usytuowane jako budynki wolnostojące; dopuszcza się usytuowanie budynków przy granicy działki budowlanej lub w odległości 1,5m od granicy działki budowlanej;

- kolorystyka: dachy strome w odcieniach koloru czerwonego lub brązowego, dachy płaskie – nie ustala się; elewacje: w kolorach pastelowych;

3) WSKAŹNIKI ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW:

a) wskaźniki zabudowy: minimalny 0,00, maksymalny do 0,25 powierzchni działki budowlanej lub terenu objętego inwestycją;

b) intensywność zabudowy: minimalna 0,00, maksymalna do 0,90 w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej lub terenu objętego inwestycją;

c) powierzchnia biologicznie czynna: minimum 40% powierzchni działki budowlanej lub terenu objętego inwestycją;

d) nieprzekraczalne linie zabudowy:

- teren 1.MU: w odległości 6m od linii rozgraniczającej z terenem 001.KDL, w odległości 4m od linii rozgraniczającej teren od strony północnej, w odległości 6m od linii rozgraniczającej z terenem 002.KDD i 006.KDW - jak oznaczono na rysunku planu,

- teren 2.MU: w odległości od 6m do 14,50m od linii rozgraniczającej z terenem 001.KDL, w odległości 6m od linii rozgraniczającej z terenem 002.KDD, 004.KDW i 008.KDW - jak oznaczono na rysunku planu;

e) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych:

- dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej minimum 540m^2, dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej minimum 400m^2, dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej minimum 225m^2,

- dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej minimum 800m^2,

- dla zabudowy usługowej i usługowej z budynkiem mieszkalnym minimum 800m^2;

f) minimalne szerokości frontów nowo wydzielanych działek budowlanych:

- dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej minimum 16m, dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej minimum 12m, dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej minimum 7m,

- dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej minimum 16m,

- dla zabudowy usługowej i usługowej z budynkiem mieszkalnym minimum 16m;

g) kąt położenia granic nowo wydzielanych działek budowlanych w stosunku do pasa drogowego – od 45^0 do 90^0;

4) ZASADY OBSŁUGI W ZAKRESIE KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ:

a) dojazd do działek budowlanych:

- teren 1.MU: z drogi publicznej 001.KDL i 002.KDD, z drogi wewnętrznej 006.KDW i z dróg wewnętrznych, które mogą być wydzielone w obrębie terenu; wyklucza się wjazdy na teren z drogi krajowej nr 55 (ul.Wł. Jagiełły), położonej po wschodniej stronie obszaru objętego planem,

- teren 2.MU: z drogi publicznej 001.KDL, 002.KDD, 004.KDD, z drogi wewnętrznej 007.KDW i 008.KDW, z dróg wewnętrznych, które mogą być wydzielone w obrębie terenu;

b) liczba miejsc postojowych i zasady ich realizacji: według §11 ust.2.

c) zasady obsługi infrastrukturą techniczną: według §12;

5) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW ORAZ OGRANICZENIA W ICH UŻYTKOWANIU, W TYM ZAKAZ ZABUDOWY:

a) zachodnia część terenów – w części oznaczonej na rysunku planu, położona jest w strefie ochrony konserwatorskiej „K”- obowiązują ustalenia zawarte w §7 ust.2;

b) tereny położone są w strefie ochrony konserwatorskiej ochrony ekspozycji i krajobrazu historycznego - obowiązują ustalenia zawarte w §7 ust.3;

c) w obrębie terenów występują historyczne podziały ewidencyjne (oznaczone informacyjnie na rysunku planu); dla linii historycznych podziałów obowiązują ustalenia podane w §7 ust.5;

d) w obrębie terenów występują budynki zabytkowe (w terenie 1.MU oznaczone na rysunku planu symbolami „e”, „f”, „g”, „h”, w terenie 2.MU oznaczone na rysunku planu symbolami „d”, „i”) - dla budynków obowiązują ustalenia zawarte w §7 ust.4;

e) tereny położone pomiędzy nieprzekraczalnymi liniami zabudowy a liniami rozgraniczającymi terenów zagospodarować zielenią izolacyjno-krajobrazową – w miejscach oznaczonych na rysunku planu, przez zieleń izolacyjno-krajobrazową dopuszcza się wjazdy i wejścia na teren, prowadzenie sieci infrastruktury technicznej;

f) w obrębie terenów występują spadki powyżej 15% - jak oznaczono na rysunku planu; dla tych terenów obowiązują ustalenia zawarte w §9 ust.2;

g) teren 1.MU:

- lokalizacja budynków przeznaczonych na pobyt ludzi zgodnie z ustaleniami podanymi w §6 ust. 1 pkt 9;

- wyklucza się podziały geodezyjne powodujące konieczność budowy zjazdów z drogi krajowej nr 55;

h) tereny wyłączone z zabudowy (lokalizacji budynków): tereny położone pomiędzy nieprzekraczalną linią zabudowy a linią rozgraniczającą terenu (nie dotyczy elementów, o których mowa w §4 ust. 2 pkt 13);

6) WYSOKOŚĆ STAWKI PROCENTOWEJ, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2016r. poz. 778 z późn. zm.):

a) dla działek stanowiących własność Miasta Kwidzyn (z wyłączeniem nieruchomości obciążonych prawami rzeczowymi na rzecz osób trzecich) – nie stosuje się;

b) dla działek pozostałych – w wysokości 30%.

2. **KARTA TERENU: 3.MU (powierzchnia ok. 0,85 ha)**

1) PRZEZNACZENIE TERENÓW:

a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna (wolnostojąca, bliźniacza, szeregowa - do 4 budynków w jednym szeregu);

b) zabudowa usługowa; dopuszczalny zakres usług: usługi zdrowia, usługi opieki zdrowotnej i społecznej, usługi kultury;

c) dopuszcza się:

- budynki pomocnicze,

- obiekty budowlane niezbędne dla funkcji wymienionych powyżej i zagospodarowania terenu,

- miejsca postojowe, zieleń, dojścia i dojazdy, infrastrukturę techniczną związaną z zabudową,

- infrastrukturę techniczną niezwiązaną z użytkowaniem terenu,

- drogi wewnętrzne - wydzielenie nowych dróg wewnętrznych według zasad podanych w §10 ust. 3;

d) wyklucza się: nie ustala się;

2) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY:

a) budynki mieszkalne jednorodzinne: 1 lub 2 kondygnacje nadziemne (druga kondygnacja w poddaszu), wysokość do 8,50m, dachy dwuspadowe symetryczne o kącie nachylenia połaci dachowych od 40^0 do 50^0; proporcje wymiarów boku krótszego do boku dłuższego: 1 do 1,4 -2,

- budynki mieszkalno-usługowe: 1 lub 2 kondygnacje nadziemne, wysokość do 10,50m, dachy dwuspadowe symetryczne o kącie nachylenia połaci dachowych od 40^0 do 50^0; proporcje wymiarów boku krótszego do boku dłuższego: 1 do 1,4 -2,
- poziom posadowienia parteru do 0,60m;

b) budynki usługowe:

- do 3 kondygnacji (ostatnia kondygnacja w poddaszu), wysokość do 12,00m, dachy dwuspadowe symetryczne lub wielospadowe, kąt nachylenia połaci dachowych od 30^0 do 50^0,
- dopuszcza się jedną kondygnację podziemną,
- rzut prostokątny (z dopuszczeniem wysunięć i wcięć na maksimum 20% powierzchni zabudowy budynku), długość budynku do 55m,

c) budynki pomocnicze, trafostacje: 1 kondygnacja nadziemna, wysokość do 6m, dachy płaskie lub dachy dwuspadowe symetryczne o kącie nachylenia do 45^0;

d) budynki o różnych funkcjach (budynki mieszkalne, budynki usługowe, budynki pomocnicze) mogą być połączone lub usytuowane jako budynki wolnostojące;

e) kolorystyka:

- dachy: dachy strome w odcieniach koloru szarego, dachy płaskie – nie ustala się;
- elewacje: w kolorach pastelowych;

3) WSKAŹNIKI ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW:

a) wskaźniki zabudowy: minimalny 0,00, maksymalny do 0,30 powierzchni działki budowlanej lub terenu objętego inwestycją;

b) intensywność zabudowy: minimalna 0,00, maksymalna do 1,10 w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej lub terenu objętego inwestycją;

c) powierzchnia biologicznie czynna: minimum 30% powierzchni działki budowlanej lub terenu objętego inwestycją;

d) nieprzekraczalne linie zabudowy: w odległości od 6m od linii rozgraniczającej z terenem 001.KDL, w odległości 5m od linii rozgraniczającej z terenem 003.KDD na odcinku zachodnim - jak oznaczono na rysunku planu;

e) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: 800 m^2;

f) minimalne szerokości frontów nowo wydzielanych działek budowlanych: minimum 16 m;

g) kąt położenia granic nowo wydzielanych działek budowlanych w stosunku do pasa drogowego – od 45^0 do 90^0;

4) ZASADY OBSŁUGI W ZAKRESIE KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ:

a) dojazd do działek budowlanych: z drogi publicznej 001.KDL i 003.KDD;

b) liczba miejsc postojowych i zasady ich realizacji: według §11 ust.2.

c) zasady obsługi infrastrukturą techniczną: według §12;

5) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW ORAZ OGRANICZENIA W ICH UŻYTKOWANIU, W TYM ZAKAZ ZABUDOWY:

a) teren położony jest w strefie ochrony konserwatorskiej „K” - obowiązują ustalenia zawarte w §7 ust.2;

b) teren położony jest w strefie ochrony konserwatorskiej ochrony ekspozycji i krajobrazu historycznego - obowiązują ustalenia zawarte w §7 ust.3;

c) w obrębie terenu występują historyczne podziały ewidencyjne (oznaczone na rysunku planu); dla linii historycznych podziałów obowiązują ustalenia podane w §7 ust.5;

d) tereny położone pomiędzy nieprzekraczalnymi liniami zabudowy a liniami rozgraniczającymi terenów zagospodarować zielenią izolacyjno-krajobrazową – w miejscach oznaczonych na rysunku planu, przez teren zieleni izolacyjno-krajobrazowej dopuszcza się wjazdy i wejścia na teren, prowadzenie sieci infrastruktury technicznej;

e) tereny wyłączone z zabudowy (lokalizacji budynków): tereny położone pomiędzy nieprzekraczalną linią zabudowy a linią rozgraniczającą terenu (nie dotyczy elementów, o których mowa w §4 ust. 2 pkt 13);

6) WYSOKOŚĆ STAWKI PROCENTOWEJ, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2016r. poz. 778 z późn. zm.): 30%.

3. **KARTA TERENU: 4.MU (powierzchnia ok. 0,31 ha);**

1) PRZEZNACZENIE TERENÓW:

a) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;

b) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna (wolnostojąca, bliźniacza);

c) zabudowa usługowa (budynki usługowe, usługi w budynku mieszkalnym wielorodzinnym – wyłącznie na pierwszej kondygnacji nadziemnej);

d) dopuszcza się:

- budynek usługowy i budynek mieszkalny jednorodzinny na jednej działce budowlanej (nie dotyczy działki ze stacją paliw),
- obiekty budowlane niezbędne dla funkcji wymienionych powyżej,
- budynki pomocnicze,
- miejsca postojowe, zieleń, dojścia i dojazdy, infrastrukturę techniczną związaną z zabudową,
- infrastrukturę telekomunikacyjną według ustaleń podanych w §12 ust.8,
- infrastrukturę techniczną niezwiązaną z użytkowaniem terenu,
- drogi wewnętrzne - wydzielenie nowych dróg wewnętrznych według zasad podanych w §10 ust. 3,
- stację paliw;

2) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY:

a) w strefie ochrony konserwatorskiej oznaczonej na rysunku planu symbolem K:

- budynki mieszkalne jednorodzinne: 1 lub 2 kondygnacje nadziemne (druga kondygnacja w poddaszu), wysokość do 8,50m, dachy dwuspadowe symetryczne o kącie nachylenia połaci dachowych od 40^0 do 50^0; proporcje wymiarów boku krótszego do boku dłuższego: 1 do 1,4-2,
- budynki mieszkalne wielorodzinne, budynki usługowe, budynki mieszkalno-usługowe: 1 lub 2 kondygnacje nadziemne (druga kondygnacja w poddaszu), wysokość do 10,50m, dachy dwuspadowe symetryczne o kącie nachylenia połaci dachowych od 40^0 do 50^0; proporcje wymiarów boku krótszego do boku dłuższego: 1 do 1,4-2,
- poziom posadowienia parteru budynków mieszkalnych jednorodzinnych do 0,60m;

b) w pozostałym terenie budynki mieszkalne, budynki usługowe, budynki mieszkalno-usługowe:

- 1 lub 2 kondygnacje nadziemne (druga kondygnacja w poddaszu), wysokość do 9,00m, dachy dwuspadowe symetryczne o kącie nachylenia połaci dachowych od 40^0 do 50^0 lub 30^0,
- 3 kondygnacje nadziemne (3 kondygnacja w poddaszu), wysokość do 12,00m, dachy dwuspadowe symetryczne o kącie nachylenia połaci dachowych od 20^0 do 30^0,
- rzut prostokątny (z dopuszczeniem wysunięć i wcięć na maksimum 20% powierzchni zabudowy budynku), długość budynku (i łączna długość zespołu budynków szeregowych) do 30m,
- dopuszcza się jedną kondygnację podziemną,

- budynki usytuowane w części działek przyległych do ulicy 001.KDL: dłuższy bok i kalenica nad bryłą główna budynku usytuowane równolegle do linii rozgraniczającej z drogą 001.KDL na odcinku przyległym do działki (z dopuszczeniem odchylenia do 10^0 - budynki pomocnicze: dłuższy bok i kalenica usytuowane równolegle lub prostopadle do linii rozgraniczającej z drogą 001.KDL (z dopuszczeniem odchylenia do 10^0),

- poziom posadowienia parteru do 0,60m;

c) budynki pomocnicze, trafostacje:

- 1 kondygnacja nadziemna, wysokość do 6m, dachy płaskie lub dachy dwuspadowe symetryczne o kącie nachylenia do 45 stopni;

d) budynki o różnych funkcjach (budynki mieszkalne, budynki usługowe, budynki pomocnicze) mogą być połączone lub usytuowane jako budynki wolnostojące; dopuszcza się usytuowanie budynków przy granicy działki budowlanej lub w odległości 1,5m od granicy działki budowlanej;

e) kolorystyka:

- dachy: dachy strome w odcieniach koloru czerwonego lub brązowego, dachy płaskie – nie ustala się;

- elewacje: w kolorach pastelowych;

3) WSKAŹNIKI ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW:

a) wskaźniki zabudowy: minimalny 0,00, maksymalny do 0,30 powierzchni działki budowlanej lub terenu objętego inwestycją;

b) intensywność zabudowy: minimalna 0,00, maksymalna do 1,10 w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej lub terenu objętego inwestycją;

c) powierzchnia biologicznie czynna: minimum 30% powierzchni działki budowlanej lub terenu objętego inwestycją;

d) nieprzekraczalne linie zabudowy: w odległości 4 m i 6m od linii rozgraniczającej z terenem 001.KDL, w odległości 4m od linii rozgraniczającej terenu od strony południowej - jak oznaczono na rysunku planu;

e) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych:

- dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej minimum 540 m^2, dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej minimum 400 m^2,

- dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej minimum 800 m^2,

- dla zabudowy usługowej i usługowej z budynkiem mieszkalnym minimum 800 m^2;

f) minimalne szerokości frontów nowo wydzielanych działek budowlanych:

- dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej minimum 16m, dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej minimum 12m,

- dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej minimum 16m,

- dla zabudowy usługowej i usługowej z budynkiem mieszkalnym minimum 16m;

g) kąt położenia granic nowo wydzielanych działek budowlanych w stosunku do pasa drogowego – od 45^0 do 90^0;

4) ZASADY OBSŁUGI W ZAKRESIE KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ:

a) dojazd do działek budowlanych: z drogi publicznej 001.KDL, z drogi publicznej przyległej do terenu od strony południowej (ul. Granicznej);

b) liczba miejsc postojowych i zasady ich realizacji: według §11 ust.2,

c) zasady obsługi infrastrukturą techniczną: według §12;

5) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW ORAZ OGRANICZENIA W ICH UŻYTKOWANIU, W TYM ZAKAZ ZABUDOWY:

a) tereny położone pomiędzy nieprzekraczalnymi liniami zabudowy a liniami rozgraniczającymi terenów zagospodarować zielenią izoalcyjno-krajobrazową - w miejscach oznaczonych na rysunku planu, przez teren zieleni izolacyjno-krajobrazowej dopuszcza się wjazdy i wejścia na teren, prowadzenie sieci infrastruktury technicznej;

b) w obrębie terenu znajduje się budynek zabytkowy (oznaczony na rysunku planu symbolem „a") – dla budynku obowiązują ustalenia zawarte w §7 ust.1;

c) teren położony jest w strefie ochrony konserwatorskiej ochrony ekspozycji i krajobrazu historycznego - obowiązują ustalenia zawarte w §7 ust.3;

d) teren położony jest w strefie ochrony konserwatorskiej „K"- obowiązują ustalenia zawarte w §7 ust.2;

e) w obrębie terenu występują historyczne podziały ewidencyjne (oznaczone na rysunku planu); dla linii historycznych podziałów obowiązują ustalenia podane w §7 ust.5;

f) w obrębie terenu wyznaczono pole ekspozycji z punktu widokowego w terenie 010.KDX (oznaczonego na rysunku planu); w polu ekspozycji obowiązują ustalenia podane w §7 ust. 6;

g) tereny wyłączone z zabudowy (lokalizacji budynków): tereny położone pomiędzy nieprzekraczalną linią zabudowy a linią rozgraniczającą terenu (nie dotyczy elementów, o których mowa w §4 ust. 2 pkt 13);

6) WYSOKOŚĆ STAWKI PROCENTOWEJ, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2016r. poz. 778 z późn. zm.):

a) dla działek stanowiących własność Miasta Kwidzyn (z wyłączeniem nieruchomości obciążonych prawami rzeczowymi na rzecz osób trzecich) – nie stosuje się;

b) dla działek pozostałych – w wysokości 30%.

4. **KARTA TERENU: 5.MN (powierzchnia ok. 1,34 ha);**

1) PRZEZNACZENIE TERENÓW:

a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna (wolnostojąca, bliźniacza, szeregowa - do 4 budynków w jednym szeregu);

b) dopuszcza się:

- usługi w paterach budynków mieszkalnych,
- budynki pomocnicze,
- obiekty budowlane niezbędne dla funkcji wymienionych powyżej,
- miejsca postojowe, zieleń, dojścia i dojazdy, infrastrukturę techniczną związaną z zabudową,
- infrastrukturę telekomunikacyjną według ustaleń podanych w §12 ust.8,
- infrastrukturę techniczną niezwiązaną z użytkowaniem terenu,
- drogi wewnętrzne - wydzielenie nowych dróg wewnętrznych według zasad podanych w §10 ust. 3;

c) wyklucza się:

- usługi związane z naprawą i obsługą samochodów,
- usługi mogące potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych,

2) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY:

a) budynki mieszkalne jednorodzinne: 2 kondygnacje nadziemne (druga kondygnacja w poddaszu), wysokość do 9,00m, dachy dwuspadowe symetryczne o kącie nachylenia połaci dachowych od 40^0 do 50^0; poziom posadowienia parteru budynków mieszkalnych jednorodzinnych do 0,60m;

b) na całym terenie ustala się:

- łączna długość zespołu budynków szeregowych do 40m,
- powierzchnia zabudowy jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego do 200m^2,
- dopuszcza się jedną kondygnację podziemną,
- budynki pomocnicze, trafostacje: 1 kondygnacja nadziemna, wysokość do 6m, dachy płaskie lub dachy dwuspadowe symetryczne o kącie nachylenia do 45^0; powierzchnia zabudowy jednego budynku pomocniczego do 50m^2, trafostacji do 80m^2,
- kolorystyka: dachy strome w odcieniach koloru czerwonego lub brązowego, dachy płaskie – nie ustala się; elewacje: w kolorach pastelowych;

3) WSKAŹNIKI ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW:

a) wskaźniki zabudowy: minimalny 0,00, maksymalny do 0,30 powierzchni działki budowlanej lub terenu objętego inwestycją;

b) intensywność zabudowy: minimalna 0,00, maksymalna do 1,10 w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej lub terenu objętego inwestycją;

c) powierzchnia biologicznie czynna: minimum 40% powierzchni działki budowlanej lub terenu objętego inwestycją;

d) nieprzekraczalne linie zabudowy: w odległości od 6m od linii rozgraniczającej z terenem 002.KDD, w odległości 6m od linii rozgraniczającej z terenem 006.KDW, w odległości 4m i 6m od linii rozgraniczającej z terenem 010.KDX - jak oznaczono na rysunku planu,

e) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych:

- dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej minimum 540m^2, dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej minimum 400m^2, dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej minimum 225m$^{2;}$

f) minimalne szerokości frontów nowo wydzielanych działek budowlanych:

- dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej minimum 16m, dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej minimum 12m, dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej minimum 7m,

g) kąt położenia granic nowo wydzielanych działek budowlanych w stosunku do pasa drogowego – od 45^0 do 90^0;

4) ZASADY OBSŁUGI W ZAKRESIE KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ:

a) dojazd do działek budowlanych:

- z drogi publicznej 002.KDD, z drogi wewnętrznej 006.KDW i z dróg wewnętrznych, które mogą być wydzielone w obrębie terenu; wyklucza się wjazdy na teren z drogi krajowej nr 55 (ul.Wł. Jagiełły), położonej po wschodniej stronie obszaru objętego planem,

b) liczba miejsc postojowych i zasady ich realizacji: według §11 ust. 2;

c) zasady obsługi infrastrukturą techniczną: według §12;

5) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW ORAZ OGRANICZENIA W ICH UŻYTKOWANIU, W TYM ZAKAZ ZABUDOWY:

a) teren położony jest w strefie ochrony konserwatorskiej ochrony ekspozycji i krajobrazu historycznego - obowiązują ustalenia zawarte w §7 ust.3,

b) w obrębie terenów występują historyczne podziały ewidencyjne (oznaczone orientacyjnie na rysunku planu); dla linii historycznych podziałów obowiązują ustalenia podane w §7 ust.5;

c) w obrębie terenu wyznaczono pole ekspozycji z punktu widokowego w terenie 010.KDX (oznaczonego na rysunku planu); w polu ekspozycji obowiązują ustalenia podane w §7 ust.6;

d) tereny położone pomiędzy nieprzekraczalnymi liniami zabudowy a liniami rozgraniczającymi terenu zagospodarować zielenią izoalcyjno-krajobrazową – w miejscach oznaczonych na rysunku planu, przez teren zieleni izolacyjno-krajobrazowej dopuszcza się wjazdy i wejścia na teren, prowadzenie sieci infrastruktury technicznej,

e) w obrębie terenu występują spadki powyżej 15% - jak oznaczono na rysunku planu; dla tych terenów obowiązują ustalenia zawarte w §9 ust.2,

f) lokalizacja budynków przeznaczonych na pobyt ludzi zgodnie z ustaleniami podanymi w §6 ust.1 pkt 9,

g) wyklucza się podziały geodezyjne powodujące konieczność budowy zjazdów z drogi krajowej nr 55;

6) WYSOKOŚĆ STAWKI PROCENTOWEJ, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2016r. poz. 778 z późn. zm.):

a) dla działek stanowiących własność Miasta Kwidzyn (z wyłączeniem nieruchomości obciążonych prawami rzeczowymi na rzecz osób trzecich) – nie stosuje się,

b) dla działek pozostałych – w wysokości 30%.

5. **KARTA TERENU: 6.MN/MW (powierzchnia ok. 2,39 ha);**

1) PRZEZNACZENIE TERENÓW:

a) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna i jednorodzinna (wolnostojąca, bliźniacza, szeregowa – do 4 budynków w jednym szeregu);

b) dopuszcza się:

- usługi w paterach budynków mieszkalnych,
- budynki pomocnicze,
- obiekty budowlane niezbędne dla funkcji wymienionych powyżej,
- miejsca postojowe, zieleń, dojścia i dojazdy, infrastrukturę techniczną związaną z zabudową,
- infrastrukturę telekomunikacyjną według ustaleń podanych w §12 ust.8,
- infrastrukturę techniczną niezwiązaną z użytkowaniem terenu,
- drogi wewnętrzne - wydzielenie nowych dróg wewnętrznych według zasad podanych w §10 ust. 3;

c) wyklucza się:

- usługi związane z naprawą i obsługą samochodów,
- usługi mogące potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych,

2) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY:

a) budynki mieszkalne jednorodzinne: do 2 kondygnacji nadziemnych (druga kondygnacja w poddaszu), wysokość do 9,00m, dachy dwuspadowe symetryczne o kącie nachylenia połaci dachowych od 40^0 do 50^0; - poziom posadowienia parteru budynków mieszkalnych jednorodzinnych do 0,60m;

b) budynki mieszkalne wielorodzinne: wysokość do 12,00m, 2 kondygnacje nadziemne (druga kondygnacja w poddaszu), dachy dwuspadowe symetryczne o kącie nachylenia połaci dachowych od 40^0 do 50^0 lub 3 kondygnacje nadziemne (trzecia kondygnacja w poddaszu), dachy dwuspadowe symetryczne o kącie nachylenia połaci dachowych od 20 stopni do 30 stopni,

c) długość budynku mieszkalnego wielorodzinnego (i łączna długość zespołu budynków szeregowych) do 40m;

d) dopuszcza się jedną kondygnację podziemną,

e) powierzchnia zabudowy jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego do $200m^2$, jednego budynku mieszkalnego wielorodzinnego do $400m^2$;

f) budynki pomocnicze, trafostacje: 1 kondygnacja nadziemna, wysokość do 6m, dachy płaskie lub dachy dwuspadowe symetryczne o kącie nachylenia do 45 stopni; powierzchnia zabudowy jednego budynku pomocniczego do 50m^2, trafostacji do 80m^2,

g) kolorystyka: dachy strome w odcieniach koloru czerwonego lub brązowego, dachy płaskie – nie ustala się; elewacje: w kolorach pastelowych;

3) WSKAŹNIKI ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW:

a) wskaźniki zabudowy: minimalny 0,00, maksymalny do 0,30 powierzchni działki budowlanej lub terenu objętego inwestycją;

b) intensywność zabudowy: minimalna 0,00, maksymalna do 1,10 w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej lub terenu objętego inwestycją;

c) powierzchnia biologicznie czynna: minimum 40% powierzchni działki budowlanej lub terenu objętego inwestycją;

d) nieprzekraczalne linie zabudowy: w odległości 6m od linii rozgraniczającej z terenem 002.KDD, 003.KDD, 004.KDD, w odległości 4m od linii rozgraniczającej z terenem 05.KDD - jak oznaczono na rysunku planu;

e) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych:

- dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej minimum 540m^2, dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej minimum 400m^2, dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej minimum 225m^2,

- dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej minimum 800m^2;

f) minimalne szerokości frontów nowo wydzielanych działek budowlanych:

- dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej minimum 16m, dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej minimum 12m, dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej minimum 7m,

- dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej minimum 16m,

g) kąt położenia granic nowo wydzielanych działek budowlanych w stosunku do pasa drogowego – od 45^0 do 90^0;

4) ZASADY OBSŁUGI W ZAKRESIE KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ:

a) dojazd do działek budowlanych: z drogi publicznej 002.KDD, 003.KDD, 004.KDD, 005.KDD i z dróg wewnętrznych, które mogą być wydzielone w obrębie terenu;

b) liczba miejsc do postojowych i zasady ich realizacji: według §11 ust.2.

c) zasady obsługi infrastrukturą techniczną: według §12;

5) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW ORAZ OGRANICZENIA W ICH UŻYTKOWANIU, W TYM ZAKAZ ZABUDOWY:

a) teren położony jest w strefie ochrony konserwatorskiej ochrony ekspozycji i krajobrazu historycznego - obowiązują ustalenia zawarte w §7 ust.3;

b) w obrębie terenu występują historyczne podziały ewidencyjne (oznaczone na rysunku planu); dla linii historycznych podziałów obowiązują ustalenia podane w §7 ust.5;

c) w obrębie terenu wyznaczono pole ekspozycji z punktu widokowego w terenie 010.KDX (oznaczonego na rysunku planu); w polu ekspozycji obowiązują ustalenia podane w §7 ust.6;

d) tereny położone pomiędzy nieprzekraczalnymi liniami zabudowy a liniami rozgraniczającymi terenów zagospodarować zielenią izoalcyjno-krajobrazową - w miejscach oznaczonych na rysunku planu, przez teren zieleni izolacyjno-krajobrazowej dopuszcza się wjazdy i wejścia na teren, prowadzenie sieci infrastruktury technicznej;

e) w obrębie terenu występują spadki powyżej 15% - jak oznaczono na rysunku planu; dla tych terenów obowiązują ustalenia zawarte w §9 ust. 2;

f) tereny wyłączone z zabudowy (lokalizacji budynków): tereny położone pomiędzy nieprzekraczalną linią zabudowy a linią rozgraniczająca terenu (nie dotyczy elementów, o których mowa w §4 ust.2 pkt 13);

6) WYSOKOŚĆ STAWKI PROCENTOWEJ, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2016r. poz. 778 z późn. zm.):

a) dla działek stanowiących własność Miasta Kwidzyn (z wyłączeniem nieruchomości obciążonych prawami rzeczowymi na rzecz osób trzecich) – nie stosuje się,

b) dla działek pozostałych – w wysokości 30%.

6. **KARTA TERENU: 7.MN/MW/U (powierzchnia 2,08 ha);**

1) PRZEZNACZENIE TERENÓW:

a) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna i jednorodzinna (wolnostojąca, bliźniacza, szeregowa – do 4 budynków w jednym szeregu), zabudowa usługowa, w tym usługi publiczne (hospicjum, dom pomocy społecznej itp.)

b) dopuszcza się:

- usługi w paterach budynków mieszkalnych,
- budynki pomocnicze,
- obiekty budowlane niezbędne dla funkcji wymienionych powyżej,
- miejsca postojowe, zieleń, dojścia i dojazdy, infrastrukturę techniczną związaną z zabudową,
- infrastrukturę telekomunikacyjną według ustaleń podanych w §12 ust.8,
- infrastrukturę techniczną niezwiązaną z użytkowaniem terenu,
- drogi wewnętrzne - wydzielenie nowych dróg wewnętrznych według zasad podanych w §10 ust. 3;

c) wyklucza się:

- usługi związane z naprawą i obsługą samochodów,
- usługi mogące potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych,

2) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY:

a) część terenu położona w strefie ochrony konserwatorskiej oznaczonej na rysunku planu symbolem „K”:

- budynki mieszkalne jednorodzinne: 1 lub 2 kondygnacje nadziemne (druga kondygnacja w poddaszu), wysokość do 8,50 m, dachy dwuspadowe symetryczne o kącie nachylenia połaci dachowych od 40^0 do 50^0; proporcje wymiarów boku krótszego do boku dłuższego: 1 do 1,4 -2,
- budynki mieszkalne wielorodzinne: 1 lub 2 kondygnacje nadziemne (druga kondygnacja w poddaszu), wysokość do 12,00m, dachy dwuspadowe symetryczne o kącie nachylenia połaci dachowych od 40^0 do 50^0; proporcje wymiarów boku krótszego do boku dłuższego: 1 do 1,4 -2,
- budynki usługowe: 1 lub 2 kondygnacje nadziemne (druga kondygnacja w poddaszu), wysokość do 10,50m, dachy dwuspadowe symetryczne o kącie nachylenia połaci dachowych od 40^0 do 50^0; proporcje wymiarów boku krótszego do boku dłuższego: 1 do 1,4 -2,
- poziom posadowienia parteru budynków mieszkalnych jednorodzinnych do 0,60m;

b) część terenu położona poza strefą ochrony konserwatorskiej oznaczoną na rysunku planu symbolem „K”:

- budynki mieszkalne jednorodzinne: do 2 kondygnacji nadziemnych (druga kondygnacja w poddaszu), wysokość do 9,00m, dachy dwuspadowe symetryczne o kącie nachylenia połaci dachowych od 40^0 do 50^0; - poziom posadowienia parteru budynków mieszkalnych jednorodzinnych do 0,60m;

- budynki mieszkalne wielorodzinne: wysokość do 12,00m, 2 kondygnacje nadziemne (druga kondygnacja w poddaszu), dachy dwuspadowe symetryczne o kącie nachylenia połaci dachowych od 40^0 do 50^0 lub 3 kondygnacje nadziemne (trzecia kondygnacja w poddaszu), dachy dwuspadowe symetryczne o kącie nachylenia połaci dachowych od 20^0 do 30^0,
- budynki usługowe: do 3 kondygnacji (ostatnia kondygnacja w poddaszu), wysokość do 12,00m, dachy dwuspadowe symetryczne lub wielospadowe, kąt nachylenia połaci dachowych od 30^0 do 50^0;

c) na całym terenie:

- długość budynku mieszkalnego wielorodzinnego lub usługowego (i łączna długość zespołu budynków szeregowych) do 40m,
- dopuszcza się jedną kondygnację podziemną,
- powierzchnia zabudowy jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego do 200m^2, jednego budynku mieszkalnego wielorodzinnego do 400m^2;
- budynki pomocnicze, trafostacje: 1 kondygnacja nadziemna, wysokość do 6m, dachy płaskie lub dachy dwuspadowe symetryczne o kącie nachylenia do 45^0; powierzchnia zabudowy jednego budynku pomocniczego do 50m^2, trafostacji do 80m^2,
- kolorystyka: dachy strome w odcieniach koloru czerwonego lub brązowego, dachy płaskie – nie ustala się; elewacje: w kolorach pastelowych;

3) WSKAŹNIKI ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW:

a) wskaźniki zabudowy: minimalny 0,00, maksymalny do 0,30 powierzchni działki budowlanej lub terenu objętego inwestycją;

b) intensywność zabudowy: minimalna 0,00, maksymalna do 1,10 w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej lub terenu objętego inwestycją;

c) powierzchnia biologicznie czynna: minimum 40% powierzchni działki budowlanej lub terenu objętego inwestycją;

d) nieprzekraczalne linie zabudowy: w odległości 6m od linii rozgraniczającej z terenem 003.KDD, w odległości 6,0m od linii rozgraniczającej ul. Granicznej (poza granicami planu);

e) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych:

- dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej minimum 540m^2, dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej minimum 400m^2, dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej minimum 225m^2,
- dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej minimum 800m^2;

f) minimalne szerokości frontów nowo wydzielanych działek budowlanych:

- dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej minimum 16m, dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej minimum 12m, dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej minimum 7m,
- dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej minimum 16m;

g) kąt położenia granic nowo wydzielanych działek budowlanych w stosunku do pasa drogowego – od 45^0 do 90^0;

4) ZASADY OBSŁUGI W ZAKRESIE KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ:

a) dojazd do działek budowlanych: teren z drogi publicznej 003.KDD, z drogi wewnętrznej 009.KDW, z ul. Granicznej (położonej poza granicami planu) i z dróg wewnętrznych, które mogą być wydzielone w obrębie terenu;

b) liczba miejsc do postojowych i zasady ich realizacji: według §11 ust.2.

c) zasady obsługi infrastrukturą techniczną: według §12;

5) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW ORAZ OGRANICZENIA W ICH UŻYTKOWANIU, W TYM ZAKAZ ZABUDOWY:

a) teren położony jest w strefie ochrony konserwatorskiej ochrony ekspozycji i krajobrazu historycznego - obowiązują ustalenia zawarte w §7 ust.3;

b) w obrębie terenu wyznaczono pole ekspozycji z punktu widokowego w terenie 010.KDX (oznaczonego na rysunku planu); w polu ekspozycji obowiązują ustalenia podane w §7 ust.6;

c) tereny położone pomiędzy nieprzekraczalnymi liniami zabudowy a liniami rozgraniczającymi terenów zagospodarować zielenią izolacyjno-krajobrazową - w miejscach oznaczonych na rysunku planu, przez teren zieleni izolacyjno-krajobrazowej dopuszcza się wjazdy i wejścia na teren, prowadzenie sieci infrastruktury technicznej;

d) dla rowu melioracyjnego - oznaczonego na rysunku planu symbolem „RW" obowiązują ustalenia podane w §6 ust.1 pkt 6;

e) tereny wyłączone z zabudowy (lokalizacji budynków): tereny położone pomiędzy nieprzekraczalną linią zabudowy a linią rozgraniczająca terenu (nie dotyczy elementów, o których mowa w §4 ust. 2 pkt 13);

6) WYSOKOŚĆ STAWKI PROCENTOWEJ, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2016r. poz. 778 z późn. zm.): 30%.

7. **KARTA TERENU: 8.MN (powierzchnia ok. 1,22 ha), 9.MN (powierzchnia ok. 2,27 ha);**

1) PRZEZNACZENIE TERENÓW:

a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna (wolnostojąca, bliźniacza, szeregowa - do 4 budynków w jednym szeregu);

b) dopuszcza się:

- obiekty budowlane niezbędne dla funkcji wymienionych powyżej, w tym budynki pomocnicze,
- miejsca postojowe, zieleń, dojścia i dojazdy, infrastrukturę techniczną związaną z zabudową,
- infrastrukturę telekomunikacyjną według ustaleń podanych w §12 ust.8,
- infrastrukturę techniczną niezwiązaną z użytkowaniem terenu,
- drogi wewnętrzne - wydzielenie nowych dróg wewnętrznych według zasad podanych w §10 ust. 3;

2) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY:

a) w strefie ochrony konserwatorskiej oznaczonej na rysunku planu symbolem „K":

- budynki mieszkalne jednorodzinne: 1 lub 2 kondygnacje nadziemne (druga kondygnacja w poddaszu), wysokość do 8,50m, dachy dwuspadowe symetryczne o kącie nachylenia połaci dachowych od 40^0 do 50^0; proporcje wymiarów boku krótszego do boku dłuższego: 1 do 1,4-2; poziom posadowienia parteru budynków do 0,60m;

b) poza strefą ochrony konserwatorskiej oznaczoną na rysunku planu symbolem „K":

- budynki mieszkalne jednorodzinne: do 2 kondygnacji nadziemnych (druga kondygnacja w poddaszu), wysokość do 9,00m, dachy dwuspadowe symetryczne o kącie nachylenia połaci dachowych od 40^0 do 50^0; poziom posadowienia parteru budynków do 0,60m;

c) na całym terenie:

- długość budynku (i łączna długość zespołu budynków szeregowych) do 40m,
- dopuszcza się jedną kondygnację podziemną,
- powierzchnia zabudowy jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego do $200m^2$,

- na działkach z wjazdem od ulicy Granicznej usytuowanie budynków w nawiązaniu do obiektu zabytkowego o wartościach historyczno-kulturowych oznaczonego na rysunku planu symbolem „k” (z dopuszczeniem odchylenia do 10^0); na działkach pozostałych dłuższy bok i kalenica nad bryłą główną budynku usytuowane równolegle lub prostopadle do podłużnych linii podziałów ewidencyjnych (z dopuszczeniem odchylenia do 10^0),
- budynki pomocnicze, trafostacje: 1 kondygnacja nadziemna, dachy płaskie, wysokość do 6m, dachy dwuspadowe symetryczne lub wielospadowe o kącie nachylenia do 45^0; powierzchnia zabudowy jednego pomocniczego do $50m^2$, trafostacji do $80m^2$,
- budynki o różnych funkcjach (mieszkalne, pomocnicze) mogą być połączone lub usytuowany jako budynki wolnostojące;
- kolorystyka: dachy strome w odcieniach koloru czerwonego lub brązowego, dachy płaskie – nie ustala się; elewacje: w kolorach pastelowych;

3) WSKAŹNIKI ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW:

a) wskaźniki zabudowy: minimalny 0,00, maksymalny do 0,30 powierzchni działki budowlanej lub terenu objętego inwestycją;

b) intensywność zabudowy: minimalna 0,00, maksymalna do 0,80 w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej lub terenu objętego inwestycją;

c) powierzchnia biologicznie czynna: minimum 40% powierzchni działki budowlanej lub terenu objętego inwestycją;

d) nieprzekraczalne linie zabudowy:

- teren 8.MN: w odległości 6m i 4m od linii rozgraniczającej z terenem 002.KDD, w odległości 4m od linii rozgraniczającej od strony południowo-wschodniej, w odległości 4m i 6m od linii rozgraniczającej z terenem 010.KDX - jak oznaczono na rysunku planu,
- teren 9.MN: w odległości 6m od linii rozgraniczającej z terenem 002.KDD, 003.KDD, 005.KDD, w odległości 4m od linii rozgraniczającej od strony południowo-wschodniej - jak oznaczono na rysunku planu;

e) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych:

- dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej minimum $540m^2$, dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej minimum $400m^2$, dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej minimum $225m^2$;

f) minimalne szerokości frontów nowo wydzielanych działek budowlanych:

- dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej minimum 16m, dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej minimum 12m, dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej minimum 7m,

g) kąt położenia granic nowo wydzielanych działek budowlanych w stosunku do pasa drogowego – od 45^0 do 90^0;

4) ZASADY OBSŁUGI W ZAKRESIE KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ:

a) dojazd do działek budowlanych:

- teren 8.MN: z drogi publicznej przyległej do terenu od strony południowej (ul. Granicznej), z drogi publicznej 002.KDD, z dróg wewnętrznych, które mogą być wydzielone w obrębie terenu; wyklucza się wjazd na teren z drogi krajowej nr 55 (ul.Wł. Jagiełły) przyległej do terenu od strony wschodniej,
- teren 9.MN: z drogi publicznej przyległej do terenu od strony południowej (ul. Granicznej), z drogi publicznej 002.KDD, 003.KDD, 005.KDD, z dróg wewnętrznych, które mogą być wydzielone w obrębie terenu;

b) liczba miejsc postojowych i zasady ich realizacji: według §11 ust.2.

c) zasady obsługi infrastrukturą techniczną: według §12;

5) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW ORAZ OGRANICZENIA W ICH UŻYTKOWANIU, W TYM ZAKAZ ZABUDOWY:

a) tereny położone pomiędzy nieprzekraczalnymi liniami zabudowy a liniami rozgraniczającymi terenów zagospodarować zielenią izolacyjno-krajobrazową - w miejscach oznaczonych na rysunku planu, przez teren zieleni izolacyjno-krajobrazowej dopuszcza się wjazdy i wejścia na teren, prowadzenie sieci infrastruktury technicznej;

b) tereny położone są w strefie ochrony konserwatorskiej ochrony ekspozycji i krajobrazu historycznego - obowiązują ustalenia zawarte w §7 ust.3;

c) w obrębie terenów występują budynki zabytkowy (w terenie 8.MN oznaczone na rysunku planu symbolem „c", „j", w terenie 9.MN oznaczony na rysunku planu symbolem „k") – dla budynków obowiązują ustalenia zawarte w §7 ust.4

d) w obrębie terenów występują historyczne podziały ewidencyjne (oznaczone na rysunku planu); dla linii historycznych podziałów obowiązują ustalenia podane w §7 ust.5;

e) w obrębie terenów występują spadki powyżej 15% - jak oznaczono na rysunku planu; dla tych terenów obowiązują ustalenia zawarte w §9 ust.2;

f) lokalizacja budynków przeznaczonych na pobyt ludzi zgodnie z ustaleniami podanymi w § 6 ust.1 pkt 9,

g) tereny wyłączone z zabudowy (lokalizacji budynków):

- tereny położone pomiędzy nieprzekraczalną linią zabudowy a linią rozgraniczająca terenu (nie dotyczy elementów, o których mowa w §4 ust. 2 pkt 13);

6) WYSOKOŚĆ STAWKI PROCENTOWEJ, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2016r. poz. 778 z późn. zm.):

a) dla działek stanowiących własność Miasta Kwidzyn (z wyłączeniem nieruchomości obciążonych prawami rzeczowymi na rzecz osób trzecich) – nie stosuje się,

b) dla działek pozostałych – w wysokości 30%.

8. **KARTA TERENU: 10.MN (powierzchnia 0,25 ha), 11.MN (powierzchnia 0,19 ha);**

1) PRZEZNACZENIE TERENÓW:

a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna (wolnostojąca);

b) dopuszcza się:

- obiekty budowlane niezbędne dla funkcji wymienionych powyżej, w tym budynki pomocnicze,
- miejsca postojowe, zieleń, dojścia i dojazdy, infrastrukturę techniczną związaną z zabudową,
- infrastrukturę telekomunikacyjną według ustaleń podanych w §12 ust.8,
- infrastrukturę techniczną niezwiązaną z użytkowaniem terenu;

2) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY:

a) budynki mieszkalne jednorodzinne:

- do 2 kondygnacji nadziemnych (druga kondygnacja w poddaszu), wysokość do 9,00m, dachy dwuspadowe symetryczne o kącie nachylenia połaci dachowych od 40^0 do 50^0,
- dopuszcza się jedną kondygnację podziemną,
- powierzchnia zabudowy: budynku mieszkalnego jednorodzinnego do 200m^2,
- długość budynku do 20m,
- poziom posadowienia parteru budynków mieszkalnych jednorodzinnych do 0,60m,

- na działkach z wjazdem od ulicy Granicznej dłuższy bok i kalenica nad bryłą główną budynku mieszkalnego usytuowane równolegle do linii rozgraniczającej z ul. Graniczną (z dopuszczeniem odchylenia do 10^0); na działkach pozostałych dłuższy bok i kalenica nad bryłą główną budynku usytuowane równolegle do linii rozgraniczającej z terenem 009.KDW na odcinku przyległym do działki (z dopuszczeniem odchylenia do 10^0);

b) budynki pomocnicze, trafostacje:

- 1 kondygnacja nadziemna, dachy płaskie, wysokość do 6m, dachy dwuspadowe symetryczne lub wielospadowe o kącie nachylenia do 45^0,

- powierzchnia zabudowy jednego budynku pomocniczego do $50m^2$, trafostacji do $80m^2$,

c) budynki o różnych funkcjach (mieszkalne, pomocnicze) mogą być połączone lub usytuowane jako budynki wolnostojące;

d) kolorystyka:

- dachy: dachy strome w odcieniach koloru czerwonego lub brązowego, dachy płaskie - nie ustala się;

- elewacje: w kolorach pastelowych;

3) WSKAŹNIKI ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW:

a) wskaźniki zabudowy: minimalny 0,00, maksymalny do 0,30 powierzchni działki budowlanej lub terenu objętego inwestycją;

b) intensywność zabudowy: minimalna 0,00, maksymalna do 0,80 w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej lub terenu objętego inwestycją;

c) powierzchnia biologicznie czynna: minimum 30% powierzchni działki budowlanej lub terenu objętego inwestycją;

d) nieprzekraczalne linie zabudowy:

- teren 10.MN: w odległości 4m od linii rozgraniczającej z terenem 009.KDW, w odległości 4m od linii rozgraniczającej od strony południowej - jak oznaczono na rysunku planu,

- teren 11.MN: w odległości 4m od linii rozgraniczającej z terenem 009.KDW, w odległości 4m od linii rozgraniczającej od strony południowej - jak oznaczono na rysunku planu,

e) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych:

- dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej minimum $540m^2$;

f) minimalne szerokości frontów nowo wydzielanych działek budowlanych:

- dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej minimum 16m,

g) kąt położenia granic nowo wydzielanych działek budowlanych w stosunku do pasa drogowego – od 45^0 do 90^0;

4) ZASADY OBSŁUGI W ZAKRESIE KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ:

a) dojazd do działek budowlanych:

- z drogi publicznej przyległej do terenu od strony południowej (ul. Granicznej), z drogi wewnętrznej 009.KDW,

b) liczba miejsc postojowych i zasady ich realizacji: według §11 ust. 2,

c) zasady obsługi infrastrukturą techniczną: według §12;

5) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW ORAZ OGRANICZENIA W ICH UŻYTKOWANIU, W TYM ZAKAZ ZABUDOWY:

a) teren położony jest w strefie ochrony konserwatorskiej ochrony ekspozycji i krajobrazu historycznego - obowiązują ustalenia zawarte w §7 ust. 3;

b) w obrębie terenów występują historyczne podziały ewidencyjne (oznaczone na rysunku planu); dla linii historycznych podziałów obowiązują ustalenia podane w §7 ust.5;

c) w obrębie terenów wyznaczono pole ekspozycji z punktu widokowego w terenie 010.KDX (oznaczone na rysunku planu); w polu ekspozycji obowiązują ustalenia podane w §7 ust.6;

d) tereny położone pomiędzy nieprzekraczalnymi liniami zabudowy a liniami rozgraniczającymi terenów zagospodarować zielenią izoalcyjno-krajobrazową - w miejscach oznaczonych na rysunku planu, przez teren zieleni izolacyjno-krajobrazowej dopuszcza się wjazdy i wejścia na teren, prowadzenie sieci infrastruktury technicznej;

e) tereny wyłączone z zabudowy (lokalizacji budynków):

- tereny położone pomiędzy nieprzekraczalną linią zabudowy a linią rozgraniczająca terenu (nie dotyczy elementów, o których mowa w § 4 ust.2 pkt 13);

6) WYSOKOŚĆ STAWKI PROCENTOWEJ, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2016r. poz. 778 z późn. zm.):

a) teren 10.MN:

- dla działek stanowiących własność Miasta Kwidzyn (z wyłączeniem nieruchomości obciążonych prawami rzeczowymi na rzecz osób trzecich) – nie stosuje się,

- dla działek pozostałych – w wysokości 30%;

b) teren 11.MN: 30%.

9. **KARTA TERENU: 12.MN (powierzchnia ok. 0,40 ha)**

1) PRZEZNACZENIE TERENÓW:

a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna (budynki mieszkalne mogą być usytuowane jako wolnostojące lub bliźniacze);

b) dopuszcza się:

- budynki pomocnicze,

- obiekty budowlane niezbędne dla funkcji wymienionych powyżej i zagospodarowania terenu,

- miejsca postojowe, zieleń, dojścia i dojazdy, infrastrukturę techniczną związaną z zabudową,

- infrastrukturę techniczną niezwiązaną z użytkowaniem terenu,

- drogi wewnętrzne - wydzielenie nowych dróg wewnętrznych według zasad podanych w §10 ust. 3;

c) wyklucza się: budynki szeregowe;

2) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY:

a) budynki mieszkalne jednorodzinne:

- do 2 kondygnacji nadziemnych (druga kondygnacja w poddaszu), wysokość do 8,50m, dachy dwuspadowe symetryczne o kącie nachylenia połaci dachowych od 40^0 do 50^0,

- dopuszcza się jedną kondygnację podziemną,

- powierzchnia zabudowy jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego do $200m^2$,

- rzut prostokątny (z dopuszczeniem wysunięć i wcięć na maksimum 20% powierzchni zabudowy budynku),

- poziom posadowienia parteru budynków mieszkalnych jednorodzinnych do 0,60m,

- w części działek na działkach przyległych do dróg 003.KDD i 007.KDW dłuższy bok i kalenica nad bryłą główną budynku usytuowane równolegle lub prostopadle do linii rozgraniczającej z drogą 003.KDD (z dopuszczeniem odchylenia do 10^0);

b) budynki pomocnicze, trafostacje:

- 1 kondygnacja nadziemna, dachy płaskie, wysokość do 6m dachy dwuspadowe symetryczne lub wielospadowe o kącie nachylenia do 45^0,
- powierzchnia zabudowy jednego budynku pomocniczego do 50 m^2, trafostacji do 80 m^2,
- budynki pomocnicze i trafostacje mogą być usytuowane przy granicy działki budowlanej lub w odległości 1,50m od granicy;

c) budynki o różnych funkcjach (mieszkalne, pomocnicze) mogą być połączone lub usytuowane jako budynki wolnostojące;

d) kolorystyka:

- dachy: dachy strome w odcieniach koloru czerwonego, dachy płaskie – nie ustala się;
- elewacje: w kolorach pastelowych;

3) WSKAŹNIKI ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW:

a) wskaźniki zabudowy: minimalny 0,00, maksymalny do 0,30 powierzchni działki budowlanej lub terenu objętego inwestycją;

b) intensywność zabudowy: minimalna 0,00, maksymalna do 1,10 w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej lub terenu objętego inwestycją;

c) powierzchnia biologicznie czynna: minimum 40% powierzchni działki budowlanej lub terenu objętego inwestycją;

d) nieprzekraczalne linie zabudowy: w odległości 6m od linii rozgraniczającej z terenem 003.KDD na odcinku wschodnim, w odległości 4m od linii rozgraniczającej z terenem 007.KDW, w odległości 6m od linii rozgraniczającej z terenem 004.KDD i 008.KDW - jak oznaczono na rysunku planu,

e) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: zabudowa wolnostojąca minimum 540m^2, zabudowa bliźniacza: minimum 400m^2;

f) minimalne szerokości frontów nowo wydzielanych działek budowlanych:

- dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej minimum 16m, dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej minimum 12m;

g) kąt położenia granic nowo wydzielanych działek budowlanych w stosunku do pasa drogowego – od 45^0 do 90^0;

4) ZASADY OBSŁUGI W ZAKRESIE KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ:

a) dojazd do działek budowlanych: z drogi publicznej 003.KDD i 004.KDD, z drogi wewnętrznej 007.KDW i 008.KDW;

b) liczba miejsc postojowych i zasady ich realizacji: według §11 ust. 2;

c) zasady obsługi infrastrukturą techniczną: według §12;

5) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW ORAZ OGRANICZENIA W ICH UŻYTKOWANIU, W TYM ZAKAZ ZABUDOWY:

a) teren położony jest w strefie ochrony konserwatorskiej „K” - obowiązują ustalenia zawarte w §7 ust.2;

b) teren położony jest w strefie ochrony konserwatorskiej ochrony ekspozycji i krajobrazu historycznego - obowiązują ustalenia zawarte w §7 ust.3;

c) w obrębie terenów występują historyczne podziały ewidencyjne (oznaczone na rysunku planu); dla linii historycznych podziałów obowiązują ustalenia podane w §7 ust.5;

d) w obrębie terenów występują spadki powyżej 15% - jak oznaczono na rysunku planu; dla tych terenów obowiązują ustalenia zawarte w §9 ust. 2;

e) tereny wyłączone z zabudowy (lokalizacji budynków): tereny położone pomiędzy nieprzekraczalną linią zabudowy a linią rozgraniczająca terenu (nie dotyczy elementów, o których mowa w §4 ust.2 pkt 13);

6) WYSOKOŚĆ STAWKI PROCENTOWEJ, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2016r. poz. 778 z późn. zm.):

a) dla działek stanowiących własność Miasta Kwidzyn (z wyłączeniem nieruchomości obciążonych prawami rzeczowymi na rzecz osób trzecich) – nie stosuje się,

b) dla działek pozostałych – w wysokości 30%.

10. **KARTA TERENU: 13.KS (powierzchnia ok. 0,05 ha);**

1) PRZEZNACZENIE TERENÓW:

a) teren obiektów obsługi komunikacji samochodowej;

b) dopuszcza się:

- garaże, parkingi i obiekty budowlane niezbędne dla funkcji wymienionych powyżej,
- zieleń, dojścia i dojazdy, infrastrukturę techniczną związaną z zabudową,
- infrastrukturę telekomunikacyjną według ustaleń podanych w §12 ust.8,
- infrastrukturę techniczną niezwiązaną z użytkowaniem terenu;

c) wyklucza się:

- stacje paliw,
- budynki gospodarcze;

2) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY:

a) budynki pomocnicze (garaże), trafostacje:

- 1 kondygnacja nadziemna, wysokość do 6m,
- wyklucza się kondygnację podziemną,
- dachy płaskie lub dachy dwuspadowe symetryczne o kącie nachylenia do 45^0;

b) kolorystyka:

- dachy: dachy strome w odcieniach koloru czerwonego lub brązowego, dachy płaskie – nie ustala się;
- elewacje: w kolorach pastelowych;

3) WSKAŹNIKI ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW:

a) wskaźniki zabudowy: minimalny 0,00, maksymalny do 1,00 powierzchni działki budowlanej lub terenu objętego inwestycją;

b) intensywność zabudowy: minimalna 0,00, maksymalna do 1,0 w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej lub terenu objętego inwestycją;

c) powierzchnia biologicznie czynna: minimum 20 % powierzchni działki budowlanej lub terenu objętego inwestycją, nie dotyczy działek przeznaczonych pod budowę garaży;

d) nieprzekraczalne linie zabudowy: zgodnie z przepisami odrębnymi;

4) ZASADY OBSŁUGI W ZAKRESIE KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ:

a) dojazd do działek budowlanych:

- z drogi publicznej przyległej do terenu od strony południowej (ul. Granicznej);

b) liczba miejsc postojowych i zasady ich realizacji: nie ustala się;

c) zasady obsługi infrastrukturą techniczną: według §12;

5) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW ORAZ OGRANICZENIA W ICH UŻYTKOWANIU, W TYM ZAKAZ ZABUDOWY:

a) teren położony jest w strefie ochrony konserwatorskiej ochrony ekspozycji i krajobrazu historycznego - obowiązują ustalenia zawarte w §7 ust. 3;

b) w zachodniej części terenu wyznaczono pole ekspozycji z punktu widokowego w terenie 010.KDX (oznaczone na rysunku planu); w polu ekspozycji obowiązują ustalenia podane w §7 ust. 6;

c) tereny wyłączone z zabudowy (lokalizacji budynków): nie ustala się;

6) WYSOKOŚĆ STAWKI PROCENTOWEJ, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2016r. poz. 778 z późn. zm.):

a) dla działek stanowiących własność Miasta Kwidzyn (z wyłączeniem nieruchomości obciążonych prawami rzeczowymi na rzecz osób trzecich) – nie stosuje się,

b) dla działek pozostałych – w wysokości 30%.

11. **KARTA TERENU: 14.MU (powierzchnia ok. 0,02 ha)**

1) PRZEZNACZENIE TERENÓW:

a) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;

b) zabudowa usługowa;

c) dopuszcza się:

- usługi w parterze budynku mieszkalnego wielorodzinnego;

- miejsca postojowe, zieleń, dojścia i dojazdy, infrastrukturę techniczną związaną z zabudową,

- infrastrukturę techniczną niezwiązaną z użytkowaniem terenu,

- drogi wewnętrzne, wydzielenie nowych dróg wewnętrznych według zasad podanych w §10 ust. 3;

d) wyklucza się:

- budynki pomocnicze,

- trafostacje;

2) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY:

a) budynek mieszkalny: według ustaleń podanych w §7 ust. 1;

b) kolorystyka: według ustaleń podanych w §7 ust. 1;

3) WSKAŹNIKI ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW:

a) wskaźniki zabudowy: jak w stanie istniejącym uwidocznionym na mapie rysunku planu;

b) minimalna i maksymalna intensywność zabudowy: jak w stanie istniejącym uwidocznionym na mapie rysunku planu;

c) powierzchnia biologicznie czynna: minimum 5% powierzchni terenu;

d) nieprzekraczalne linie zabudowy: zgodnie z przepisami odrębnymi;

e) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: nie dopuszcza się podziału terenu na działki budowlane;

4) ZASADY OBSŁUGI W ZAKRESIE KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ:

a) dojazd do działek budowlanych: z drogi publicznej 001.KDL, z drogi publicznej przyległej do terenu od strony północnej;

b) liczba miejsc postojowych i zasady ich realizacji: według §11 ust. 2.

c) zasady obsługi infrastrukturą techniczną: według §12;

5) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW ORAZ OGRANICZENIA W ICH UŻYTKOWANIU, W TYM ZAKAZ ZABUDOWY:

a) w obrębie terenu występuje budynek zabytkowy (oznaczony na rysunku planu symbolem „b") – dla budynku obowiązują ustalenia zawarte w §7 ust.2;

b) teren położony jest w strefie ochrony konserwatorskiej „K" - obowiązują ustalenia zawarte w §7 ust.2;

c) teren położony jest w strefie ochrony konserwatorskiej ochrony ekspozycji i krajobrazu historycznego - obowiązują ustalenia zawarte w §7 ust.3;

d) wzdłuż linii rozgraniczającej terenu od strony południowej występują historyczne podziały ewidencyjne (oznaczone na rysunku planu); dla linii historycznych podziałów obowiązują ustalenia podane w §7 ust.5;

e) teren nie może stanowić oddzielnej działki budowlanej, przeznaczony jest do zagospodarowania łącznie z terenem przyległym od strony zachodniej;

6) WYSOKOŚĆ STAWKI PROCENTOWEJ, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2016r. poz. 778 z późn. zm.): 30%.

12. **KARTA TERENU: 15.U (powierzchnia 0,03 ha);**

1) PRZEZNACZENIE TERENÓW:

a) tereny zabudowy usługowej, w tym usługi oświaty i wychowania, usługi kultury;

b) dopuszcza się:

- obiekty budowlane (poza budynkami) niezbędne dla funkcji wymienionych powyżej,

- miejsca postojowe, zieleń, dojścia i dojazdy, infrastrukturę techniczną związaną z zabudową,

- infrastrukturę techniczną niezwiązaną z użytkowaniem terenu,

- drogi wewnętrzne - wydzielenie nowych dróg wewnętrznych według zasad podanych w §10 ust. 3;

c) wyklucza się:

- lokalizację budynków;

2) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY: nie dotyczy - nie dopuszcza się lokalizacji budynków;

3) WSKAŹNIKI ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW:

a) wskaźniki zabudowy : nie dotyczy , nie dopuszcza się lokalizacji budynków;

b) intensywność zabudowy : nie dotyczy, nie dopuszcza się lokalizacji budynków;

c) powierzchnia biologicznie czynna: minimum 50% powierzchni terenu;

d) nieprzekraczalne linie zabudowy: nie ustala się;

4) ZASADY OBSŁUGI W ZAKRESIE KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ:

a) dojazd do działek budowlanych: z drogi publicznej 001.KDL;

b) liczba miejsc postojowych i zasady ich realizacji: według §11 ust.2.

c) zasady obsługi infrastrukturą techniczną: według §12;

5) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW ORAZ OGRANICZENIA W ICH UŻYTKOWANIU, W TYM ZAKAZ ZABUDOWY:

a) teren położony jest w strefie ochrony konserwatorskiej „K" - obowiązują ustalenia zawarte w §7 ust.2;

b) teren położony jest w strefie ochrony konserwatorskiej ochrony ekspozycji i krajobrazu historycznego - obowiązują ustalenia zawarte w §7 ust.3;

c) w obrębie terenu występują historyczne podziały ewidencyjne (oznaczone na rysunku planu); dla linii historycznych podziałów obowiązują ustalenia podane w §7 ust.5;

d) teren nie może stanowić oddzielnej działki budowlanej, przeznaczony do zagospodarowania łącznie z terenem przyległym od strony zachodniej;

e) teren wykluczone z zabudowy (lokalizacji budynków);

6) WYSOKOŚĆ STAWKI PROCENTOWEJ, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t Dz.U. z 2016r. poz. 778 z późn. zm.):

a) dla działek stanowiących własność Miasta Kwidzyn (z wyłączeniem nieruchomości obciążonych prawami rzeczowymi na rzecz osób trzecich) – nie stosuje się,

b) dla działek pozostałych – w wysokości 30%.

13. **KARTA TERENU: 16.MU (powierzchnia ok. 0,04 ha), 17.MU (powierzchnia 0,01 ha), 18.MU (powierzchnia ok. 0,01 ha);**

1) PRZEZNACZENIE TERENÓW:

a) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (wolnostojącej);

b) teren zabudowy usługowej;

c) dopuszcza się:

- miejsca postojowe, zieleń, dojścia i dojazdy, infrastrukturę techniczną związaną z zabudową,

- infrastrukturę techniczną niezwiązaną z użytkowaniem terenu,

- drogi wewnętrzne - wydzielenie nowych dróg wewnętrznych według zasad podanych w §10 ust. 3;

d) wyklucza się:

- usługi mogące potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych;

- teren 17.MU i 18.MU: wyklucza się lokalizację budynków;

2) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY dla terenu 16.MU (w terenie 17.MU i 18.MU wyklucza się lokalizację budynków):

a) budynek mieszkalny, mieszkalno - usługowy, usługowy:

- 2 kondygnacje nadziemne (druga kondygnacja w poddaszu), wysokość do 8,50 m, dachy dwuspadowe symetryczne o kącie nachylenia połaci dachowych od 40^0 do 50^0,

- 3 kondygnacje nadziemne (trzecia kondygnacja w poddaszu), wysokość do 12m, dachy dwuspadowe symetryczne o kącie nachylenia połaci dachowych od 20^0 do 30^0,

- dłuższy bok i kalenica nad bryłą główna budynku usytuowane równolegle do linii rozgraniczającej z drogą 001.KDL na odcinku przyległym do działki (z dopuszczeniem odchylenia do 10^0);

b) budynki pomocnicze, trafostacje:

- 1 kondygnacja nadziemna, wysokość do 6m, dachy płaskie lub dachy dwuspadowe symetryczne lub wielospadowe o kącie nachylenia do 45^0,

- powierzchnia zabudowy jednego budynku pomocniczego do $50m^2$, trafostacji do $80m^2$,

- budynki pomocnicze i trafostacje mogą być usytuowane przy granicy działki budowlanej lub w odległości 1,50m od granicy;

c) kolorystyka: według ustaleń podanych w §7 ust. 1.

3) WSKAŹNIKI ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW:

a) wskaźniki zabudowy: jak w stanie istniejącym, uwidocznionym na mapie rysunku planu;

b) intensywność zabudowy:

- teren 16.MU: minimalna i maksymalna jak w stanie istniejącym (uwidocznionym na mapie rysunku planu) w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej lub terenu objętego inwestycją;

- teren 17.MU i 18.MU: minimalna i maksymalna 0,00 w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej lub terenu objętego inwestycją;

c) powierzchnia biologicznie czynna: minimum 20% powierzchni działki budowlanej lub terenu objętego inwestycją;

d) nieprzekraczalne linie zabudowy: zgodnie z przepisami odrębnymi;

e) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: nie określa się;

4) ZASADY OBSŁUGI W ZAKRESIE KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ:

a) dojazd do działek budowlanych: z drogi publicznej 001.KDL, z drogi wewnętrznej przyległej do terenu od strony południowej;

b) liczba miejsc do postojowych i zasady ich realizacji: według §11 ust. 2;

c) zasady obsługi infrastrukturą techniczną: według §12;

5) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW ORAZ OGRANICZENIA W ICH UŻYTKOWANIU, W TYM ZAKAZ ZABUDOWY:

a) tereny położone są w strefie ochrony konserwatorskiej „K"- obowiązują ustalenia zawarte w §7 ust.2;

b) tereny położone są w strefie ochrony konserwatorskiej ochrony ekspozycji i krajobrazu historycznego - obowiązują ustalenia zawarte w §7 ust.3;

c) teren 16.MU: w obrębie terenu występują historyczne podziały ewidencyjne (oznaczone na rysunku planu); dla linii historycznych podziałów obowiązują ustalenia podane w §7 ust.5;

d) teren 17.MU i 18.MU: wzdłuż linii rozgraniczających terenów występują historyczne podziały ewidencyjne (oznaczone na rysunku planu); dla linii historycznych podziałów obowiązują ustalenia podane w §7 ust.5;

e) teren 17.MU i 18.MU: tereny wykluczone z zabudowy (lokalizacji budynków); teren nie może stanowić oddzielnej działki budowlanej, przeznaczony jest do zagospodarowania łącznie z terenem przyległym od strony zachodniej;

6) WYSOKOŚĆ STAWKI PROCENTOWEJ, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2016r. poz. 778 z późn. zm.):

a) dla działek stanowiących własność Miasta Kwidzyn (z wyłączeniem nieruchomości obciążonych prawami rzeczowymi na rzecz osób trzecich) – nie stosuje się,

b) dla działek pozostałych – w wysokości 30%.

14. **KARTA TERENU: 19.ZP (powierzchnia ok. 0,223 ha);**

1) PRZEZNACZENIE TERENÓW:

a) tereny zieleni urządzonej (z wykluczeniem nasadzeń drzew o wysokości wzrostu powyżej 3m);

b) dopuszcza się:

- infrastrukturę techniczną niezwiązaną z użytkowaniem terenu,

c) wyklucza się:

- drogi wewnętrzne - wydzielenie nowych dróg wewnętrznych według zasad podanych w §10 ust. 3,

- lokalizację budynków;

2) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY: nie dotyczy - nie dopuszcza się lokalizacji zabudowy;

3) WSKAŹNIKI ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW:

a) wskaźniki zabudowy: nie dotyczy– nie dopuszcza się lokalizacji zabudowy;

b) intensywność zabudowy: nie dotyczy– nie dopuszcza się lokalizacji zabudowy;

c) powierzchnia biologicznie czynna: minimum 90% powierzchni terenu;

d) nieprzekraczalne linie zabudowy: zgodnie z przepisami odrębnymi;

e) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: nie ustala się;

4) ZASADY OBSŁUGI W ZAKRESIE KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ:

a) dojazd do terenu: z drogi publicznej 003.KDD, z dróg wewnętrznych, które mogą być wydzielone w obrębie terenu 6.MN/MW;

b) liczba miejsc do postojowych i zasady ich realizacji: nie dopuszcza się;

c) zasady obsługi infrastrukturą techniczną: według §12;

5) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW ORAZ OGRANICZENIA W ICH UŻYTKOWANIU, W TYM ZAKAZ ZABUDOWY:

a) dla rowu melioracyjnego – oznaczonego na rysunku planu symbolem „RW" obowiązują ustalenia podane w §6 ust.1 pkt 6;

b) w obrębie terenu występują spadki powyżej 15% - jak oznaczono na rysunku planu; dla tych terenów obowiązują ustalenia zawarte w §9 ust. 2;

c) w obrębie terenu występują historyczne podziały ewidencyjne (oznaczone na rysunku planu); dla linii historycznych podziałów obowiązują ustalenia podane w §7 ust.5;

d) teren wykluczony z zabudowy (lokalizacji budynków);

6) WYSOKOŚĆ STAWKI PROCENTOWEJ, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2016r. poz. 778 z późn. zm.):

a) dla działek stanowiących własność Miasta Kwidzyn (z wyłączeniem nieruchomości obciążonych prawami rzeczowymi na rzecz osób trzecich) – nie stosuje się,

b) dla działek pozostałych – w wysokości 30%.

§ 16.

1. **KARTA TERENU: 001.KDL (powierzchnia ok. 1,47 ha);**

1) PRZEZNACZENIE TERENU:

a) teren:

- teren dróg publicznych, droga gminna (ul. Malborska); ulica klasy lokalnej (w rozumieniu przepisów odrębnych);

b) dopuszcza się:

- infrastrukturę techniczną niezwiązaną z drogą, za zgodą zarządcy drogi,
- lokalizację wszelkiej infrastruktury telekomunikacyjnej (w rozumieniu przepisów odrębnych),

c) wyklucza się:

- lokalizację kiosków usługowo-handlowych,

2) ZASADY ZAGOSPODAROWANIA TERENU:

a) szerokość w liniach rozgraniczających: zmienna – jak na rysunku planu;

b) wyposażanie: zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi dróg publicznych;

3) SZCZEGÓLNE WARUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA TERENU ORAZ OGRANICZENIA W ICH UŻYTKOWANIU, W TYM ZAKAZ ZABUDOWY:

a) ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków, dóbr kultury współczesnej:

- teren położony jest w strefie ochrony konserwatorskiej „K" – obowiązują ustalenia zawarte w §7 ust.2;

b) tereny położone są w strefie ochrony konserwatorskiej ochrony ekspozycji i krajobrazu historycznego - obowiązują ustalenia zawarte w §7 ust.3;

c) w obrębie terenu występują historyczne podziały ewidencyjne (oznaczone na rysunku planu); dla linii historycznych podziałów obowiązują ustalenia podane w §7 ust.5;

d) teren wyłączony z zabudowy (lokalizacji budynków);

4) WYSOKOŚĆ STAWKI PROCENTOWEJ, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2016r. poz. 778 z późn. zm.): nie stosuje się.

2. **KARTA TERENU: 002.KDD (powierzchnia ok. 0,53 ha); 003.KDD (powierzchnia ok. 0,37 ha);**

1) PRZEZNACZENIE TERENU:

a) teren:

- 002.KDD: teren dróg publicznych, droga gminna; ulica klasy dojazdowej;
- 003.KDD: teren dróg publicznych, droga gminna; ulica klasy dojazdowej;

b) dopuszcza się:

- infrastrukturę techniczną niezwiązana z drogą, za zgodą zarządcy drogi,
- lokalizację wszelkiej infrastruktury telekomunikacyjnej (w rozumieniu przepisów odrębnych);

2) ZASADY ZAGOSPODAROWANIA TERENU:

a) ustala się klasę dróg: D - dojazdowa;

b) szerokość w liniach rozgraniczających:

- teren 002.KDD: szerokość zmienna, minimum 12,00 m – jak na rysunku planu,
- teren 003.KDD: szerokość zmienna – jak na rysunku planu;

c) wyposażanie:

- ulice jednojezdniowe dwukierunkowe z obustronnymi chodnikami;

3) SZCZEGÓLNE WARUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA TERENU ORAZ OGRANICZENIA W ICH UŻYTKOWANIU, W TYM ZAKAZ ZABUDOWY:

a) ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków, dóbr kultury współczesnej:

- teren 002.KDD: wschodni i zachodni odcinek drogi (w granicach oznaczonych na rysunku planu) położony jest w strefie ochrony konserwatorskiej „K” – obowiązują ustalenia zawarte w §7 ust.2; w obrębie terenu wyznaczono pole ekspozycji z punktu widokowego w terenie 010.KDX (oznaczonego na rysunku planu); w polu ekspozycji obowiązują ustalenia podane w §7 ust.6;
- teren 003.KDD: wschodni i zachodni odcinek drogi (w granicach oznaczonych na rysunku planu) położony jest w strefie ochrony konserwatorskiej „K” – obowiązują ustalenia zawarte w §7 ust.2; w obrębie terenu wyznaczono pole ekspozycji z punktu widokowego w terenie 010.KDX (oznaczonego na rysunku planu); w polu ekspozycji obowiązują ustalenia podane w §7 ust.6;
- tereny położone są w strefie ochrony konserwatorskiej ochrony ekspozycji i krajobrazu historycznego - obowiązują ustalenia zawarte w §7 ust.3;
- w obrębie terenów występują historyczne podziały ewidencyjne (oznaczone na rysunku planu); dla linii historycznych podziałów obowiązują ustalenia podane w § 7 ust.5;

b) teren 002.KDD: w obrębie terenu występują spadki powyżej 15% - jak oznaczono na rysunku planu; dla tych terenów obowiązują ustalenia zawarte w §9 ust.2;

c) tereny wyłączone z zabudowy (lokalizacji budynków), wykluczenie nie dotyczy kiosków z zastrzeżeniem §5 ust. 2;

4) WYSOKOŚĆ STAWKI PROCENTOWEJ, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2016r. poz. 778 z późn. zm.): nie stosuje się.

3. **KARTA TERENU: 004.KDD (powierzchnia ok. 0,30 ha); 005.KDD (powierzchnia ok. 0,33 ha);**

1) PRZEZNACZENIE TERENU:

a) teren:

- 004.KDD: teren dróg publicznych;

- 005.KDD: teren dróg publicznych;

b) dopuszcza się:

- infrastrukturę techniczną niezwiązana z drogą,

- lokalizację wszelkiej infrastruktury telekomunikacyjnej (w rozumieniu przepisów odrębnych);

2) ZASADY ZAGOSPODAROWANIA TERENU:

a) szerokość w liniach rozgraniczających:

- teren 004.KDD: minimum 10m - jak na rysunku planu,

- teren 005.KDD: minimum 10m - jak na rysunku planu;

b) wyposażanie:

- ulice jednojezdniowe dwukierunkowe z obustronnymi lub jednostronnymi chodnikami;

3) SZCZEGÓLNE WARUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA TERENU ORAZ OGRANICZENIA W ICH UŻYTKOWANIU, W TYM ZAKAZ ZABUDOWY:

a) tereny położone są w strefie ochrony konserwatorskiej ochrony ekspozycji i krajobrazu historycznego - obowiązują ustalenia zawarte w §7 ust.3;

b) w obrębie terenów występują historyczne podziały ewidencyjne (oznaczone na rysunku planu); dla linii historycznych podziałów obowiązują ustalenia podane w §7 ust.5;

c) teren 005.KDD: w obrębie terenu wyznaczono pole ekspozycji z punktu widokowego w terenie 010.KDX (oznaczonego na rysunku planu); w polu ekspozycji obowiązują ustalenia podane w §7 ust.6;

d) w obrębie terenów występują spadki powyżej 15% - jak oznaczono na rysunku planu; dla tych terenów obowiązują ustalenia zawarte w §9 ust.2;

e) tereny wyłączone z zabudowy (lokalizacji budynków), wykluczenie nie dotyczy kiosków;

4) WYSOKOŚĆ STAWKI PROCENTOWEJ, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2016r. poz. 778 z późn. zm.): nie stosuje się.

4. **KARTA TERENU: 006.KDW (powierzchnia ok. 0,17 ha);**

1) PRZEZNACZENIE TERENU:

a) teren:

- 006.KDW: teren dróg wewnętrznych;

b) dopuszcza się:

- infrastrukturę techniczną niezwiązana z drogą,

- lokalizację wszelkiej infrastruktury telekomunikacyjnej (w rozumieniu przepisów odrębnych);

2) ZASADY ZAGOSPODAROWANIA TERENU:

a) szerokość w liniach rozgraniczających:

- teren 006.KDW: minimum 10m - zgodnie z rysunkiem planu, na zakończeniu plac do zawracania zgodnie z rysunkiem planu;

c) wyposażanie:

- ulice jedno jezdniowe dwukierunkowe z obustronnymi lub jednostronnymi chodnikami,

- dopuszcza się urządzenie ulic bez wydzielania jezdni.

3) SZCZEGÓLNE WARUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA TERENU ORAZ OGRANICZENIA W ICH UŻYTKOWANIU, W TYM ZAKAZ ZABUDOWY:

a) teren położony jest w strefie ochrony konserwatorskiej ochrony ekspozycji i krajobrazu historycznego - obowiązują ustalenia zawarte w §7 ust.3;

b) w obrębie terenu występują historyczne podziały ewidencyjne (oznaczone na rysunku planu); dla linii historycznych podziałów obowiązują ustalenia podane w §7 ust.5;

c) w obrębie terenu występują spadki powyżej 15% - jak oznaczono na rysunku planu; dla tych terenów obowiązują ustalenia zawarte w §9 ust.2;

d) tereny wyłączone z zabudowy (lokalizacji budynków), wykluczenie nie dotyczy kiosków;

4) WYSOKOŚĆ STAWKI PROCENTOWEJ, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2016r. poz. 778 z późn. zm.): nie stosuje się.

5. **KARTA TERENU: 007.KDW (powierzchnia ok.0,10 ha); 008.KDW (powierzchnia ok. 0,04 ha); 009.KDW (powierzchnia 0,05 ha);**

1) PRZEZNACZENIE TERENU:

a) teren:

- 007.KDW: teren dróg wewnętrznych;

- 008.KDW: teren dróg wewnętrznych;

b) dopuszcza się:

- infrastrukturę techniczną niezwiązana z drogą,

- lokalizację wszelkiej infrastruktury telekomunikacyjnej (w rozumieniu przepisów odrębnych);

c) wyklucza się:

- lokalizację kiosków usługowo-handlowych na terenach 007.KDW i 008.KDW;

2) ZASADY ZAGOSPODAROWANIA TERENU:

a) szerokość w liniach rozgraniczających:

- teren 007.KDW: zgodnie z rysunkiem planu,

- teren 008.KDW: zgodnie z rysunkiem planu;

b) wyposażanie:

- ulice jedno jezdniowe dwukierunkowe lub jednokierunkowe z jednostronnymi chodnikiem,

- dopuszcza się urządzenie ulic bez wydzielania jezdni.

3) SZCZEGÓLNE WARUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA TERENU ORAZ OGRANICZENIA W ICH UŻYTKOWANIU, W TYM ZAKAZ ZABUDOWY:

a) tereny położone są w strefie ochrony konserwatorskiej ochrony ekspozycji i krajobrazu historycznego - obowiązują ustalenia zawarte w § 7 ust.3;

b) teren 007.KDW: teren położony w zachodniej części (wzdłuż ul. Malborskiej) zagospodarować zielenią izoalcyjno-krajobrazową – jak oznaczono na rysunku planu;

c) teren 008.KDW: w obrębie terenu występują spadki powyżej 15% - jak oznaczono na rysunku planu; dla tych terenów obowiązują ustalenia zawarte w §9 ust.2;

d) teren 009.KDW: w obrębie terenu wyznaczono pole ekspozycji z punktu widokowego w terenie 010.KDX (oznaczone na rysunku planu); w polu ekspozycji obowiązują ustalenia podane w §7 ust.6;

e) w obrębie terenów występują historyczne podziały ewidencyjne (oznaczone na rysunku planu); dla linii historycznych podziałów obowiązują ustalenia podane w §7 ust.5;

f) tereny wyłączone z zabudowy (lokalizacji budynków), wykluczenie nie dotyczy kiosków na terenie 009.KDW;

4) WYSOKOŚĆ STAWKI PROCENTOWEJ, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2016r. poz. 778 z późn. zm.): nie stosuje się.

6. **KARTA TERENU: 010. KDX (powierzchnia ok. 0,33 ha);**

1) PRZEZNACZENIE TERENU:

a) ciąg pieszy;

b) dopuszcza się:

- zieleń (niską, wysoką, krzewy),

- wszelką infrastrukturę techniczną;

2) ZASADY ZAGOSPODAROWANIA TERENU:

a) szerokość w liniach rozgraniczających: zgodnie z rysunkiem planu;

b) wyposażanie: chodnik o szerokości minimum 2m;

3) SZCZEGÓLNE WARUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA TERENU ORAZ OGRANICZENIA W ICH UŻYTKOWANIU, W TYM ZAKAZ ZABUDOWY:

a) teren położony jest w strefie ochrony konserwatorskiej ochrony ekspozycji i krajobrazu historycznego - obowiązują ustalenia zawarte w §7 ust.3;

b) w obrębie terenu występują historyczne podziały ewidencyjne (oznaczone na rysunku planu); dla linii historycznych podziałów obowiązują ustalenia podane w §7 ust.5;

c) w obrębie terenu obowiązuje urządzenie punktu widokowego na zespół katedralno-zamkowy - w miejscu oznaczonym na rysunku planu;

d) tereny wyłączone z zabudowy (lokalizacji budynków), wykluczenie nie dotyczy kiosków z zastrzeżeniem §5 ust. 2;

e) nową infrastrukturę techniczną (w tym liniową) lokalizować w odległości zgodnej z przepisami odrębnymi dotyczącymi dróg publicznych;

4) WYSOKOŚĆ STAWKI PROCENTOWEJ, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2016r. poz. 778 z późn. zm.): nie stosuje się.

Rozdział 4.
PRZEPISY KOŃCOWE.

§ 17.

Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Kwidzyna.

§ 18.

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

Przewodniczący Rady
Miejskiej w Kwidzynie

Kazimierz Gorlewicz