Załącznik Nr 1
do Obwieszczenia
Rady Miejskiej w Kwidzynie
z dnia 25 października 2021 roku

UCHWAŁA NR XX/130/16
RADY MIEJSKIEJ W KWIDZYNIE
z dnia 30 czerwca 2016 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego "OBSZAR ŚRÓDMIEJSKI II" w Kwidzynie

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (j.t. Dz.U. z 2016 r. poz. 446) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2016r. poz. 778) po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Kwidzyna uchwalonego uchwałą Nr XXXVII/222/10 Rady Miejskiej w Kwidzynie z dnia 28 stycznia 2010 r., zmienionego uchwałą nr XXXIV/226/13 Rady Miejskiej w Kwidzynie z dnia 28 listopada 2013r., Rada Miejska uchwala, co następuje:

Rozdział 1.
Ustalenia ogólne

§ 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „OBSZAR ŚRÓDMIEJSKI II" w Kwidzynie.

§ 2. Integralnymi częściami uchwały są:
1) rysunek planu w skali 1:1000 stanowiący załącznik nr 1 wraz z wyrysem ze „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Kwidzyna";
2) *(pominięty)*
3) *(pominięty)*

§ 3. Zakres obowiązywania ustaleń graficznych:
1) na rysunku planu zastosowano następujące oznaczenia graficzne o charakterze obowiązującym:
   a) granica opracowania planu miejscowego,
   b) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
   c) obowiązująca linia zabudowy,
   d) maksymalna nieprzekraczalna linia zabudowy,
   e) oznaczenie terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi,
   f) istniejące ciągi piesze w tym przejście nad torami kolejowymi do zachowania,
   g) miejsce dopuszczenia lokalizacji stacji paliw,
   h) pomnik przyrody,
   i) drzewa tworzące ciągi kompozycyjne objęte ochroną
   j) obiekt wpisany do rejestru zabytków,
   k) teren wpisany do rejestru zabytków,
   l) obiekt wpisany do gminnej ewidencji zabytków,

ł) strefa obejmująca wartościowe układy urbanistyczne, zespoły obiektów oraz pojedyncze obiekty o wartościach historycznych, istotne dla krajobrazu kulturowego miasta,
m) drzewa towarzyszące budynkom wpisanym do rejestru zabytków objęte ochroną;

2) charakter informacyjny mają wszelkie dodatkowe oznaczenia, opisy oraz symbole i oznaczenia geodezyjne zawarte na urzędowej kopii mapy zasadniczej pochodzącej z państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego, na której wykonany został rysunek planu.

§ 4. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

1) **budynku objętym ochroną** - należy przez to rozumieć budynek wpisany do rejestru zabytków lub gminnej ewidencji zabytków;
2) **intensywności zabudowy** – należy przez to rozumieć wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni terenu lub działki budowlanej określony w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
3) **maksymalnej nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię określoną na rysunku planu, której nie może przekroczyć ściana zewnętrzna nowo planowanego budynku w kierunku linii rozgraniczającej teren komunikacji drogowej z wyłączeniem wykuszy, ganków, pilastrów, gzymsów, podziemnych części budynku, ramp;
4) **miejscu postojowym „mp”** – należy przez to rozumieć miejsce o wymiarach zapewniających parkowanie samochodu osobowego;
5) **obowiązującej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię określoną na rysunku planu, na której musi być zlokalizowana zewnętrzna ściana nowo planowanego budynku przynajmniej w 70% jej długości z wyłączeniem wykuszy, ganków, pilastrów, gzymsów, podziemnych części budynku, schodów, ramp itp. w przypadku budowy budynku gospodarczego, garażu lub rozbudowy istniejącego budynku położonego w tylnej części działki linię tę należy traktować jako maksymalną nieprzekraczalną;
6) **obszarze planu -** należy przez to rozumieć obszar będący przedmiotem ustaleń niniejszej uchwały;
7) **planie** - należy przez to rozumieć ustalenia tekstowe i graficzne miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zawarte w niniejszej uchwale;
8) **przepisach odrębnych** - należy przez to rozumieć przepisy prawa w zakresie prawa budowlanego, ochrony środowiska, ochrony zabytków i opieki nad zabytkami, prawa wodnego, dróg publicznych, transportu kolejowego, gospodarki nieruchomościami i innych regulujących zasady działań inwestycyjnych;
9) **rysunku planu** – należy przez to rozumieć załącznik graficzny nr 1, wykonany na urzędowej kopii mapy zasadniczej pochodzącej z państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego, zawierający uzupełnienie ustaleń zawartych w tekście uchwały;
10) **terenie** - należy przez to rozumieć teren o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, który został wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, posiada oznaczenie - numer i symbol literowy oraz przypisane ustalenia zawarte w niniejszej uchwale;
11) **terenie komunikacyjnym** - należy przez to rozumieć teren oznaczony na rysunku planu symbolem KDL, KDD, KDW, KP, KX i KDX;
12) **uchwale** - należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę;
13) **usługach** - należy przez to rozumieć usługi, w tym: kultura, nauka i oświata, służba zdrowia (w tym wszelkiego rodzaju usługi medyczne – nieuciążliwe dla sąsiedniej funkcji), opieka społeczna i socjalna, administracja, zakwaterowanie turystyczne (hotele), biura i obiekty konferencyjne, gastronomia, rozrywka, handel (o powierzchni sprzedaży do 2000 m^2) z wyłączeniem stacji obsługi i naprawy pojazdów oraz stacji paliw, chyba że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej;

14) **ustawie** - należy przez to rozumieć ustawę z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2016r. poz. 778);
15) **zaopatrzeniu w energię cieplną z urządzeń indywidualnych -** należy przez to rozumieć rozwiązania, gdzie zastosowano paliwa i technologie, gwarantujące nie przekraczanie dopuszczalnych norm zanieczyszczeń, zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi głównie ochrony środowiska;
16) **zieleni urządzonej** - należy przez to rozumieć zróżnicowaną gatunkowo zieleń wysoką i niską, ukształtowaną funkcjonalnie i plastycznie;
17) **węźle integracyjnym -** należy przez to rozumieć wszelkie obiekty związane z obsługą ruchu kolejowego, samochodowego, rowerowego, w tym parkingi, wiaty, małą gastronomię, kioski, małą architekturę, itp.

§ 5. Pojęcia występujące w niniejszej uchwale, nie wymienione w §4 należy interpretować zgodnie z definicjami przyjętymi w ustawie z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2016r. poz. 778) oraz definicjami wynikającymi z przepisów odrębnych i Polskich Norm.

§ 6. 1. Planem objęto teren o powierzchni ok. 23 ha.
2. Dla obszaru objętego planem ustala się następujące funkcje:
1) **MW-U** - zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna z dopuszczeniem usług;
2) **M/U** - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna lub wielorodzinna, zabudowa usługowa;
3) **U** – zabudowa usługowa;
4) **ZP** - zieleń publiczna - urządzona;
5) **E** - elektroenergetyka;
6) **KDL** - lokalna droga publiczna;
7) **KDD** - dojazdowa droga publiczna;
8) **KDW** - droga wewnętrzna;
9) **KP** – parking;
10) **KX** – ciąg pieszy,
11) **KDX** – publiczny ciąg pieszo-jezdny.

§ 7. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
1) nowe lokalizacje wszelkiej zabudowy wymagają uwzględnienia położonych w sąsiedztwie istniejących budynków i innych obiektów budowlanych w celu uniknięcia rażących kontrastów w przestrzeni;
2) elewacje oraz dachy budynków powinny nawiązywać materiałem, formą, kolorystyką do sąsiedniej zabudowy;
3) ustala się maksymalną wysokość obiektów budowlanych lub urządzeń do 15,0 m, za wyjątkiem budynków, dla których maksymalna wysokość została ustalona w ustaleniach szczegółowych niniejszej uchwały, słupów dla sieci elektroenergetycznej i telekomunikacyjnej oraz inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej w rozumieniu przepisów odrębnych;
4) zakaz lokalizacji obiektów tymczasowych niezwiązanych z procesem budowlanym, chyba że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej;
5) w terenach komunikacyjnych dopuszcza się lokalizację obiektów handlowych typu „kiosk” o powierzchni zabudowy do 20,0 m^2 i wysokości nie przekraczającej 4,0 m z zachowaniem przepisów odrębnych;
6) w terenach komunikacyjnych oraz usługowych dopuszcza się lokalizację parkingów rowerowych, w tym w formie wiat z zachowaniem przepisów odrębnych;

7) zakaz lokalizacji reklam w strefach wartościowych układów urbanistycznych (wyznaczonych na rysunku planu), zespołach obiektów oraz pojedynczych obiektów o wartościach historycznych, istotnych dla krajobrazu kulturowego miasta;
8) dopuszcza się lokalizację szyldów o powierzchni maksymalnie 1 m^2 związanych z prowadzoną działalnością na danej działce, na obiektach zabytkowych dopuszczalne są jedynie szyldy o powierzchni do 0,5 m^2, dopasowane do wystroju (detalu architektonicznego) elewacji – w przypadku występowania kilku działalności w jednym budynku, należy zgrupować szyldy w jednym miejscu o kształcie jednego powtarzalnego modułu;
9) w przypadku braku linii zabudowy od terenów komunikacyjnych - ustala się, że linia rozgraniczająca te tereny stanowi jednocześnie maksymalną nieprzekraczalną linię zabudowy.

§ 8. Zasady ochrony środowiska przyrodniczego i krajobrazu kulturowego:
1) w granicach opracowania planu znajdują się pomniki przyrody;
   a) dąb o obwodzie 388 cm i wysokości 25 m, znajdujący się na działce ewidencyjnej nr 427/24, obok budynku przy ul. Warszawskiej 18,
   b) cis o obwodzie 75 cm i wysokości 8 m, znajdujący się na działce ewidencyjnej nr 231/10, obok budynku przy ul. Chopina 11,
   c) dla pomników, o których mowa powyżej należy stosować odpowiednio zakazy określone w akcie prawnym ustanawiającym ich ochronę oraz odpowiednio przepisy w zakresie ochrony przyrody;
2) zasięg ewentualnej uciążliwości dla środowiska wynikający z prowadzonej działalności w ramach usług powinien być ograniczony do granic terenu, do którego właściciel posiada tytuł prawny, za wyjątkiem obiektów liniowych, obiektów infrastruktury technicznej oraz inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej – zgodnie z przepisami odrębnymi;
3) obejmuje się ochroną drzewa w szczególności te związane z ciągami komunikacyjnymi oraz budynkami wpisanymi do rejestru zabytków (za wyjątkiem drzew owocowych) rosnące w granicach opracowania planu z zastrzeżeniem zawartym w pkt 4;
4) z uwagi na zły stan zdrowotny lub inne zagrożenie związane z bezpieczeństwem mienia dopuszcza się wycinkę drzew i krzewów, przy czym ubytki należy zrekompensować w formie nowych nasadzeń z gatunków długowiecznych, rodzinnych bądź tożsamych z wyciętymi - zgodnie z przepisami odrębnymi, ustalenie nie dotyczy drzew i krzewów owocowych;
5) należy w pierwszej kolejności uzupełnić ubytki drzew w ciągach głównych ulic miejskich;
6) w obrębie zadrzewień (w promieniu minimum 1,5 m od drzewa) zabrania się wykonywania nawierzchni utwardzonych szczelnych, a sposób zagospodarowania terenu nie może stanowić dla nich zagrożenia;
7) obejmuje się ochroną dziko występujące rośliny, zwierzęta i grzyby oraz ich siedliska zgodnie z przepisami o ochronie przyrody, realizacja ustaleń planu nie stanowi przesłanki wystarczającej do uzyskania zezwoleń odpowiednich organów na odstępstwa od zakazów w stosunku do gatunków chronionych.

§ 9. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:
1) w granicach terenu objętego sporządzaniem planu nie odnotowano występowania stanowisk archeologicznych o wartości kulturowej, podlegających ochronie, jednak w przypadku odkrycia w trakcie realizacji inwestycji przedmiotu, który posiada cechy zabytku lub wykopaliska archeologicznego, osoby prowadzące roboty budowlane i ziemne są zobowiązane postępować zgodnie z przepisami odrębnymi;
2) w granicach terenu objętego opracowaniem znajdują się obszary i obiekty objęte ochroną na podstawie wpisu do rejestru zabytków:

a) część działki (ul. Braterstwa Narodów 60) nr rej. 1504 decyzja z dnia 11.01.1995r.,
b) budynek (ul. Warszawska 6) nr rej. A-1835 decyzja z dnia 15.07.2008r.,
c) budynek wraz działką (ul. Warszawska 18) nr rej. 1536 decyzja z dnia 19.05.1995 r.,
d) zespół dawnego młyna parowego (ul. Kościuszki 3) nr rej. 1747 decyzja z dnia 27.05.2004 r. w skład, którego wchodzą:
- budynek młyna z kantorkiem,
- komin wolnostojący,
- frontowa elewacja budynku magazynowego,
- historycznie przynależny teren obejmujący działki nr 196/4 i 196/5;
e) budynek (ul. Kościuszki 4) nr rej. 1515 decyzja z dnia 02.02.1995 r.,
f) budynek (ul. Kościuszki 6) nr rej. 1368 decyzja z dnia 18.08.1992 r.,
g) budynek (ul. Kościuszki 54) nr rej. 1240 decyzja z dnia 01.08.1988 r.;

3) tereny i obiekty wpisane do rejestru zabytków oznaczono odpowiednio na rysunku planu;
4) w stosunku do terenów i obiektów, o których mowa w pkt 2 niniejszego § istnieje obowiązek stosowania się do przepisów odrębnych, w szczególności przepisów dotyczących ochrony i opieki nad zabytkami;
5) w terenie objętym planem znajdują się obiekty zabytkowe (znajdujące się w Gminnej Ewidencji Zabytków), które obejmuje się ochroną na podstawie niniejszego planu miejscowego, co do których istnieje obowiązek stosowania się do przepisów odrębnych w szczególności przepisów dotyczących ochrony i opieki nad zabytkami oraz przepisów prawa budowlanego;
6) jako obiekty objęte ochroną, o której mowa w pkt 5 niniejszego § uznane zostają następujące nieruchomości:
a) budynki przy ul. Warszawskiej nr 4, 8, 12, 14, 16, 18,
b) budynki przy ul. 3 Maja nr 7, 9, 11, 12, 13, 15, 16, 22,
c) budynki przy ul. 15 Sierpnia nr 7, 9, 11, 13, 17, 19, 21, 29,
d) budynki przy ul. Konopnickiej nr 3, 5, 7, 9, 11, 13, 15, 21, 23, 25, 27,
e) budynki przy ul. Kopernika nr 3, 5, 6, 8,
f) budynki przy ul. Kościuszki nr 5, 7, 7a, 10, 11, 12, 13, 53,
g) budynki przy ul. Chopina nr 9, 11, 13, 15, 17, 21, 23, 25, 27, 29;
7) obiekty, o których mowa w pkt 6 niniejszego § oznaczono odpowiednio na rysunku planu;
8) dla obiektów ujętych w Gminnej Ewidencji Zabytków oraz objętych ochroną na podstawie niniejszego planu ustala się odpowiednio następujące zasady ochrony:
a) nakaz zachowania historycznego wyglądu architektonicznego zabudowy o wartości historyczno-kulturowej wraz z oficynami w zakresie: gabarytu, kształtu i pokrycia dachu, kompozycji elewacji tzn. zachowania detalu architektonicznego (tj. gzymsów, cokołów, sztukaterii), rozmieszczenia, wielkości, kształtu oraz proporcji otworów okiennych i drzwiowych wraz z oryginalną stolarką i wyposażeniem wnętrza (np. schody, drzwi wewnętrzne, piece kaflowe, posadzki),
b) zakaz tynkowania i ocieplania ceglanych elewacji,
c) przy robotach budowlanych dotyczących elewacji budynku nakaz renowacji oraz przywrócenia elementów wystroju i detalu architektonicznego odpowiedniego do epoki, w której dany obiekt powstał,
d) dopuszczalna kolorystyka elewacji tynkowanych zabudowy stonowana w odcieniach kolorów pastelowych,
e) ewentualna wymiana stolarki okiennej i drzwiowej powinna mieć charakter odtworzeniowy względem historycznej lub zachowanych przekazów ikonograficznych;

9) na rysunku planu wyznaczono strefę obejmującą wartościowe układy urbanistyczne, zespoły obiektów oraz pojedyncze obiekty o wartościach historycznych, istotne dla krajobrazu kulturowego miasta;
10) w obrębie wyznaczonej strefy, o której mowa w pkt 9 niniejszego §:
    a) nakazuję się likwidację lub przebudowę (wymianę) obiektów dysharmonizujących lub kolidujących z charakterem historycznej struktury przestrzennej,
    b) dopuszcza się lokalizację nowej zabudowy pod warunkiem dostosowania jej usytuowania, gabarytu i formy architektonicznej, kolorystyki elewacji do istniejącej zabudowy o wartościach historyczno-kulturowych na zasadzie tzw. ,,dobrego sąsiedztwa",
    c) nakazuje się uczytelnienie podziałów parcelacyjnych w wystroju elewacji poprzez zastosowanie odpowiednich detali architektonicznych oraz w zagospodarowaniu terenów poprzez np.: odpowiednią aranżacje obiektami małej architektury,
    d) obowiązuje zakaz lokalizacji, blaszanych garaży wolnostojących i zblokowanych oraz zastosowania materiałów z tworzyw sztucznych jako materiału elewacyjnego budynku,
    e) w przypadku lokalizacji nowej zabudowy należy uwzględnić ochronę otoczenia i ekspozycji obiektów o wartościach historyczno-kulturowych, w tym należy uwzględnić zachowanie obszarów historycznie niezabudowanych;
11) nakaz zachowania i pielęgnacji drzew (wraz z uzupełnieniem ich w istniejących ciągach) towarzyszących budynkom wpisanym do rejestru zabytków oraz związanych z ciągami komunikacyjnymi, z zastrzeżeniem §8 pkt 4.

§ 10. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:
1) w terenach komunikacji publicznej dopuszcza się lokalizację małej architektury, miejsc parkingowych, parkingów dla rowerów (w tym wiat rowerowych), przystanków komunikacji zbiorowej, zieleni urządzonej, infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi;
2) nakaz utrzymania istniejących ciągów pieszych (wyznaczonych na rysunku planu);
3) ustalenia dotyczące lokalizowania szyldów oraz reklam:
    a) w terenie objętym planem ustala się zakaz lokalizacji reklam, chyba że ustalenia szczegółowe stanową inaczej,
    b) dopuszcza się umieszczenia wyłącznie szyldów na budynkach, w których prowadzona jest działalność w formie tablic, plafonów, wysięgników, liternictwa nakładanego lub malowanego,
    c) w przypadku gdy ilość szyldów na elewacji budynku jest większa niż jeden, powinny one posiadać zbliżoną wielkość oraz winny być zgrupowane w miarę możliwości w jednym miejscu na elewacji.

§ 11. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu: określono w rozdziale2 w ustaleniach szczegółowych.

§ 12. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych:
1) w granicach terenu objętego opracowaniem znajdują się obszary i obiekty objęte ochroną na podstawie wpisu do rejestru zabytków, w zagospodarowaniu których obowiązują ograniczenia określone na podstawie przepisów odrębnych, w szczególności przepisów ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami;
2) w granicach planu występują tereny kolejowe w zagospodarowaniu których obowiązują ograniczenia określone na podstawie przepisów odrębnych w szczególności przepisów ustawy o transporcie kolejowym;

3) ponadto w planie zróżnicowano tereny i przyporządkowano je do odpowiednich grup, dla których przepisy o ochronie środowiska określają dopuszczalne poziomy hałasu.

§ 13. S**zczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym:**

1) adaptuje się dotychczasowe podziały na działki, powstałe przed uchwaleniem niniejszego planu;
2) dopuszcza się możliwość łączenia i dokonywania podziałów istniejących działek w celu:
   a) wyodrębnienia nowych działek według zasad zawartych w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów,
   b) powiększenia sąsiedniej nieruchomości lub regulacji istniejących granic,
   c) regulacji pasów drogowych;
3) jeżeli w związku z podziałem nieruchomości na działki lub łączeniem i ponownym podziałem, niezbędne jest utworzenie nowej drogi bądź dojazdu celem zapewnienia dostępności do działek, musi on spełniać warunki określone w przepisach odrębnych;
4) minimalne wielkości wydzielanych działek nie dotyczą podziałów dokonywanych w celu wydzielenia dróg i dojazdów oraz pod obiekty budowlane infrastruktury technicznej oraz działek wydzielanych w celu powiększenia sąsiedniej działki;
5) określa się minimalny kąt 60º położenia granic wydzielanych działek w stosunku do pasa drogowego;
6) minimalna szerokość frontu działki 16,0 m;
7) zachowanie historycznych podziałów (obszarów wpisanych do rejestru zabytków), ewentualne podziały i scalenia działek objętych ochroną konserwatorską i wpisanych do rejestru zabytków na podstawie przepisów odrębnych dotyczących ochrony i opieki nad zabytkami.

§ 14. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy - nie występuje potrzeba określania

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

1) obszar objęty opracowaniem jest obsługiwany przez sieć istniejących dróg gminnych oraz dróg wewnętrznych oznaczonych odpowiednio na rysunku planu symbolami:
   a) KDL - lokalna droga publiczna,
   b) KDD - dojazdowa droga publiczna,
   c) KDW- droga wewnętrzna,
   d) KDX – publiczny ciąg pieszo-jezdny;
2) dopuszcza się wydzielenie przejść pieszych o minimalnej szerokości 2,0 m oraz dróg wewnętrznych o minimalnej szerokości 5,0 m, za wyjątkiem tych wyznaczonych na rysunku planu poprzez linie rozgraniczające;
3) w przypadkach nieprzelotowego zakończenia drogi należy wykonać plac do zawracania dla samochodów o wymiarach zgodnych z odpowiednimi przepisami odrębnymi;
4) dopuszcza się lokalizowanie chodników, ścieżek rowerowych, miejsc postojowych dla samochodów osobowych, sieci infrastruktury technicznej w pasach drogowych pod warunkiem spełnienia wymogów określonych w przepisach odrębnych;
5) w realizacji poszczególnych elementów układu komunikacyjnego należy uwzględniać obecne i przyszłe powiązania komunikacyjne ciągów jezdni, chodników oraz ścieżek rowerowych, zarówno w wyznaczonych terenach komunikacyjnych jak również w przyległych terenach;
6) ustala się następujące wskaźniki ilości miejsc parkingowych (mp) jako parkingi naziemne, wbudowane w bryłę budynku, podziemne bez ograniczeń w stosunku do ilości kondygnacji przy

zachowaniu maksymalnej wysokości nadziemnej budynku określonej w ustaleniach szczegółowych:

a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna - minimum 2 mp na mieszkanie,
b) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna - minimum 1,2 mp na mieszkanie,
c) usługi handlu - minimum 2 mp na 100 m^2 powierzchni użytkowej, na której odbywa się handel, jednak nie mniej niż 1 mp na 1 lokal handlowy, za wyjątkiem terenu **19U** dla którego określa się minimum 1 mp na 100 m^2 powierzchni użytkowej, na której odbywa się handel, jednak nie mniej niż 2 mp na 1 lokal handlowy,
d) usługi gastronomii (restauracje, kawiarnie, bary itp.) - minimum 1 mp na 10 miejsc konsumpcyjnych,
e) usługi hotelowe – minimum 1 mp na 1 pokój hotelowy,
f) biura – minimum 2 mp na 100 m^2 powierzchni użytkowej (biurowej), jednak nie mniej niż 1 mp na 1 lokal biurowy,
g) usługi inne - minimum 2 mp na 100 m^2 powierzchni użytkowej lokalu (dla określonej usługi), jednak nie mniej niż 1 mp na 1 lokal usługowy,
h) należy zapewnić miejsca postojowe dla rowerów w ilości dostosowanej do programu zamierzenia inwestycyjnego,
i) dla funkcji nie wymienionej powyżej, ilość miejsc parkingowych należy określić w sposób indywidualny, dostosowując do programu zamierzenia inwestycyjnego;

7) dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową należy zapewnić miejsca parkingowe w terenie drogi publicznej oraz strefach ruchu, w ilości zgodnej z przepisami odrębnymi;
8) obliczoną ilość miejsc parkingowych za pomocą wskaźników, należy zaokrąglić w górę do pełnej liczby;
9) wskaźnik ilości miejsc parkingowych ustalono do obiektów podlegających rozbudowie, przebudowie
oraz obiektów nowoplanowanych;
10) inwestor powinien zapewnić minimalną ilość miejsc parkingowych w terenie, do którego posiada on tytuł prawny, z dopuszczeniem lokalizacji w terenach sąsiednich (do 150 m od granicy terenu objętego inwestycją);
11) jako miejsce parkingowe uznaje się także miejsce w garażu;
12) jako zabudowę towarzyszącą dopuszcza się lokalizacje garaży w obszarze objętym opracowaniem planu z zachowaniem następujących wytycznych i parametrów:
a) budynki murowane, jedno lub wielostanowiskowe,
b) dopuszcza się lokalizację budynku bezpośrednio przy granicy działki, na jej tyłach (zapleczu),
c) wysokość budynku nie przekraczająca 6,0 m,
d) dach dwuspadowy o kącie nachylenia powyżej 25^o,
e) niezależnie od ustaleń szczegółowych dopuszcza się zabudowę działki w 100%;
13) w zakresie obrony cywilnej należy postępować zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi: zabezpieczenia ludności w wodę w warunkach specjalnych, ostrzeżeń alarmowych;
14) zaopatrzenie w wodę:
a) nakazuje się przyłączenie budynków przeznaczonych na stały pobyt ludzi do miejskiej sieci wodociągowej,
b) należy zapewnić odpowiednią ilość wody do zewnętrznego gaszenia pożaru zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;
15) zaopatrzenie w kanalizację sanitarną - nakazuje się przyłączenie budynków przeznaczonych na stały pobyt ludzi do miejskiej sieci kanalizacyjnej;
16) zaopatrzenie w energię elektryczną:

a) w postaci instalacji podziemnych w powiązaniu z istniejącą siecią zewnętrzną Nn (niskiego napięcia) i Sn (średniego napięcia),
b) w zależności od potrzeb w trenie objętym opracowaniem dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowej w budynku lub wolnostojącej (parterowej) z zapewnieniem możliwości dojazdu,
c) docelowo należy wymienić napowietrzne linie elektroenergetyczne na przewody podziemne;

17) zaopatrzenie w gaz – z istniejącej sieci;
18) zaopatrzenie w energię cieplną:
a) dla istniejących budynków docelowo nakazuje się zmianę ogrzewania z tzw. paliwa stałego (węgiel, koks itp.) na energię cieplną z ciepłowniczej sieci miejskiej lub z innych urządzeń indywidualnych,
b) dla nowoplanowanych budynków należy zapewnić energię cieplną z ciepłowniczej sieci miejskiej
lub z urządzeń indywidualnych;
19) wody opadowe - z dachów i powierzchni utwardzonych (wody pochodzące z terenów komunikacyjnych wymagają odpowiedniego podczyszczenia zgodnie z przepisami odrębnymi), należy zagospodarować w granicach terenu na potrzeby gospodarcze (np. nawadnianie terenów zielonych) lub odprowadzić poprzez kolektory deszczowe do sieci miejskiej zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;
20) telekomunikacja - z projektowanej sieci w postaci instalacji podziemnych, w powiązaniu z istniejącą siecią zewnętrzną;
21) na terenie objętym opracowaniem dopuszcza się lokalizacje inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej w rozumieniu przepisów odrębnych;
22) odpady komunalne należy segregować oraz wywozić zgodnie z obowiązującymi przepisami funkcjonującymi na terenie miasta Kwidzyna.

§ 16. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów - nie dopuszcza się.

§ 17. Dla całego obszaru objętego planem ustala się stawkę procentową w wysokości 30%, stanowiącą podstawę do określania opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy.

Rozdział 2.
Ustalenia szczegółowe

§ 18. 1. **Ustalenia dla terenów oznaczonych w planie symbolami: 1M/U, 2M/U, 3M/U, 4M/U, 5M/U, 6M/U, 7M/U, 8M/U, 9M/U, 10M/U, 11M/U, 12M/U, 13M/U, 41M/U**.

2. Przeznaczenie terenów: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna lub wielorodzinna, zabudowa usługowa;

3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, w tym parametry i wskaźniki zabudowy oraz zagospodarowania terenów:

1) odpowiednio w poszczególnych terenach znajdują się obiekty zabytkowe objęte ochroną konserwatorską na podstawie niniejszego planu oraz obiekty zabytkowe wpisane do rejestru zabytków - należy więc stosować odpowiednio zasady określone w **§ 9**;
2) zabudowę o funkcji mieszkaniowej można realizować jako obiekty samodzielne lub razem z funkcją usługową, przy czym zabudowę usługową dopuszcza się także jako osobny obiekt w granicach terenu lub działki budowlanej;
3) wyznacza się linie zabudowy (wg rysunku planu);

4) intensywność zabudowy:
- minimalna – nie ustala się,
- maksymalna - 2,5;

5) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki lub terenu - 45%, za wyjątkiem zabudowy plombowej, dla której dopuszcza się wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki w układach historycznych zgodnie z uwarunkowaniami historycznymi;
6) powierzchnia zabudowy dla budynków historycznych objętych ochroną – bez zmian;
7) maksymalna wysokość budynków:
a) dla budynków historycznych objętych ochroną – bez zmian,
b) dla budynków nowoplanowanych: do 12,0 m;
8) liczba kondygnacji nadziemnych:
a) dla budynków historycznych objętych ochroną – bez zmian,
b) dla budynków nowoplanowanych: maksymalnie – 4,0;
9) udział powierzchni biologicznie czynnej dla terenu lub działki budowlanej – minimum 25%, dla zabudowy plombowej zgodnie z uwarunkowaniami historycznymi;
10) kształt dachu:
a) dla budynków historycznych objętych ochroną – bez zmian,
b) dla budynków nowoplanowanych: dwu lub wielospadowy o połaciach symetrycznych, o kącie nachylenia połaci w przedziale 25^0 – 60^0 z główną kalenicą o długości minimum 50 % w stosunku do dłuższego boku elewacji budynku z dopuszczeniem doświetlenia poddasza w postaci lukarn, okien połaciowych.

4. Dostępność komunikacyjna:
1) dla terenu **1M/U, 2M/U** z terenu **1KDL** i **7KDD**;
2) dla terenu **3M/U** z terenu **7KDD** i **2KDL**;
3) dla terenu **4M/U** z terenu **2KDL** i **10KDW**;
4) dla terenu **5M/U** z terenu **3KDL**;
5) dla terenu **6M/U** z terenu **8KDD** i **11KDW**;
6) dla terenu **7M/U, 8M/U** z terenu **4KDL**;
7) dla terenu **9M/U** z terenu **9KDD;**
8) dla terenu **10M/U** z terenu **8KDD,3KDL, 6KDL, 4KDL,12KDW**;
9) dla terenu **11M/U** z terenu **4KDL** i **12KDW**;
10) dla terenu **12M/U** z terenu **4KDL, 6KDL**;
11) dla terenu **13M/U** z terenu **5KDL**;
12) dla terenu **41M/U** z terenu **1KDL.**

5. Nie ogranicza się parametrów powierzchniowych dla nowo wydzielanych działek.

§ 18a. 1. **Ustalenia dla terenu oznaczonego w planie symbolem: 42M/U**.

2. Przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna lub wielorodzinna, zabudowa usługowa;

3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, w tym parametry i wskaźniki zabudowy oraz zagospodarowania terenów:
1) zabudowę o funkcji mieszkaniowej można realizować jako obiekty samodzielne lub razem z funkcją usługową, przy czym zabudowę usługową dopuszcza się także jako osobny obiekt w granicach terenu lub działki budowlanej;
2) wyznacza się linie zabudowy (wg rysunku planu);
3) intensywność zabudowy:
- minimalna – nie ustala się,

- maksymalna - 2,75, w tym dla kondygnacji nadziemnych - 2,2;

4) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki lub terenu - **55%**, za wyjątkiem zabudowy plombowej, dla której dopuszcza się wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki w układach historycznych zgodnie z uwarunkowaniami historycznymi;
5) maksymalna wysokość budynków: 12,0 m;
6) liczba kondygnacji nadziemnych: maksymalnie – 4,0;
7) dopuszcza się kondygnację podziemną;
8) udział powierzchni biologicznie czynnej dla terenu lub działki budowlanej – minimum 15 %;
9) kształt dachu: dwu lub wielospadowy o połaciach symetrycznych, o kącie nachylenia połaci w przedziale 30^0 – 45^0 z główną kalenicą o długości minimum 50 % w stosunku do dłuższego boku elewacji budynku z dopuszczeniem doświetlenia poddasza w postaci lukarn, okien połaciowych.

4. Dostępność komunikacyjna: z terenu **8KDD i 16KDX;**

5. Nie ogranicza się parametrów powierzchniowych dla nowo wydzielanych działek.

6. Dla nowoprojektowanej zabudowy znajdującej się w bezpośrednim sąsiedztwie stref ochrony konserwatorskiej wprowadza się zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego w nawiązaniu do historycznej tkanki urbanistycznej:

1) wzdłuż ul. Konopnickiej ustala się obowiązek kształtowania fasady frontowej z nakazem rozczłonkowania bryły dla budynków o długości elewacji większej niż 20 m, ustala się konieczność zastosowania łącznika: segmenty o maksymalnej długości 18 m, połączone łącznikiem wycofanym co najmniej na 3 m w głąb i długości minimalnej 4 m, zaś cała długość elewacji frontowej budynku nie powinna przekroczyć 42 m;
2) dopuszcza się maks. na 30 % powierzchni połaci dachu lukarny, sytuowane w osi okien kondygnacji niższej, zaleca się okna połaciowe oraz wyklucza się balkony w elewacji frontowej i bocznej w nawiązaniu do zabudowy historycznej wzdłuż ul. Konopnickiej;
3) bryła na rzucie prostokąta, dopuszcza się w kształcie litery L;
4) ostatnia kondygnacji w poddaszu.

§ 18b. 1. **Ustalenia dla terenu oznaczonego w planie symbolem: 43M/U**.

2. Przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna lub wielorodzinna, zabudowa usługowa;

3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, w tym parametry i wskaźniki zabudowy oraz zagospodarowania terenów:

1) zabudowę o funkcji mieszkaniowej można realizować jako obiekty samodzielne lub razem z funkcją usługową, przy czym zabudowę usługową dopuszcza się także jako osobny obiekt w granicach terenu lub działki budowlanej;
2) wyznacza się linie zabudowy (wg rysunku planu);
3) intensywność zabudowy:
   - minimalna – nie ustala się,
   - maksymalna - 3,6, w tym dla kondygnacji nadziemnych - 2,7;
4) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki lub terenu - **90%**;
5) maksymalna wysokość budynków: 12 m;
6) liczba kondygnacji nadziemnych: maksymalnie – 3,0;
7) dopuszcza się kondygnację podziemną;
8) udział powierzchni biologicznie czynnej dla terenu lub działki budowlanej – minimum 10 %;
9) kształt dachu: dwu lub wielospadowy o połaciach symetrycznych, o kącie nachylenia połaci w przedziale 25^0 – 45^0 z główną kalenicą o długości minimum 50 % w stosunku do dłuższego boku

elewacji budynku z dopuszczeniem doświetlenia poddasza w postaci okien połaciowych; dla budynków historycznych objętych ochroną – bez zmian.

4. Dostępność komunikacyjna: z terenu **5KDL** lub **6KDL** (położonych poza granicami planu)**;**

5. Nie ogranicza się parametrów powierzchniowych dla nowo wydzielanych działek.

6. Dla nowoprojektowanej zabudowy zblokowanej z budynkiem historycznym ujętym w gminnej ewidencji zabytków obowiązuje dostosowanie parametrów zabudowy do ww. budynku historycznego (dopuszcza się utrzymanie istniejącej zabudowy i formy zagospodarowania terenu: pawilon usługowy z przedogródkiem) według następujących zasad:

1) wykształcenie wspólnej pierzei (elewacji frontowej) z budynkiem przy ul. F. Chopina 29, w nawiązaniu do gabarytów i formy (rozczłonkowania bryły) budynku historycznego;
2) elewację frontową kształtować w nawiązaniu do zabudowy historycznej, z powtórzeniem artykulacji horyzontalnej zabudowy historycznej wzdłuż ul. F. Chopina - jej północnej pierzei;
3) dopuszcza się kształtowanie elewacji frontowej i bocznej (elewacja wschodnia) w nawiązaniu do narożnych kamienic w sąsiedztwie, wykształcenie fasady reprezentacyjnej z wejściem głównym od strony ul. Chopina;
4) dopuszcza się usługi w parterze od strony parkingu;
5) zróżnicować wysokość zabudowy w nawiązaniu do zabudowy historycznej, na zasadzie lustrzanego odbicia; nowoprojektowana bryła nie powinna przekraczać wysokości okapu budynku historycznego;
6) nowoprojektowana bryła zlicowana z budynkiem zabytkowym od ul. Chopina o maks. szerokość elewacji frontowej od strony ul. Chopina -12 m;
7) wyklucza się dla nowej zabudowy lukarny i balkony, dopuszcza się okna połaciowe;
8) utrzymać udział powierzchni biologicznie czynnej od strony parkingu, dopuszcza się wprowadzenie zieleni pnącej na fasadzie elewacji bocznej.”

7. Dla rozbudowy i nadbudowy istniejących pawilonów usługowo-handlowych ustala się:

1) należy reprezentacyjną elewację kształtować od ul. Chopina i od strony parkingu; z użyciem akcentów elewacyjnych - podziałów horyzontalnych;
2) łączna maks. szerokość elewacji od strony ul. Chopina -12 m;
3) nowoprojektowana bryła nie powinna przekraczać wysokości gzymsu wieńczącego niższą część bryły budynku historycznego;
4) wyklucza się dla rozbudowy lukarny i balkony, dopuszcza się okna połaciowe, werandy i ganki;
5) należy utrzymać udział powierzchni biologicznie czynnej od strony parkingu, dopuszcza się wprowadzenie zieleni pnącej na fasadzie elewacji bocznej.”

§ 19. 1. **Ustalenia dla terenów oznaczonych w planie symbolami: 14U, 15U, 16U, 17U, 18U, 19U, 20U, 21U, 22U, 39U.**

2. Przeznaczenie terenów: zabudowa usługowa.

3. Dla terenu 21U dopuszcza się lokalizację stacji paliw zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu.

4. Dla terenu 22U dopuszcza obiekty związane z tzw. węzłem integracyjnym, o którym mowa w §4 pkt 17 z zakazem lokalizacji obiektów kubaturowych od strony elewacji frontowej budynku dworca.

5. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, w tym parametry i wskaźniki zabudowy oraz zagospodarowania terenów:

1) odpowiednio w poszczególnych terenach znajdują się obiekty zabytkowe objęte ochroną konserwatorską na podstawie niniejszego planu oraz obiekty zabytkowe wpisane do rejestru zabytków – należy więc stosować odpowiednio zasady określone w **§ 9;**
2) wyznacza się linie zabudowy (wg rysunku planu);
3) intensywność zabudowy:

- minimalna – nie ustala się,
- maksymalna - 2,5;

4) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki lub terenu - 45%;
5) powierzchnia zabudowy dla budynków historycznych objętych ochroną – bez zmian,
6) maksymalna wysokość budynków:
   a) dla budynków historycznych objętych ochroną – bez zmian,
   b) dla budynków nowoplanowanych do 12,0 m, na terenie **19U** do 13,5 m;
   c) dla budynku stacji paliw do 6,0 m;
7) liczba kondygnacji nadziemnych:
   a) dla budynków historycznych objętych ochroną – bez zmian,
   b) dla budynków nowoplanowanych: maksymalnie – 3,0;
   c) dla budynku stacji paliw – 1,0;
8) udział powierzchni biologicznie czynnej dla terenu lub działki budowlanej – minimum 15%, na terenie **19U** minimum 5%;
9) kształt dachu:
   a) dla budynków historycznych objętych ochroną – bez zmian,
   b) dla budynków nowoplanowanych:
      - dla budynków nowoplanowanych: dwu lub wielospadowy o połaciach symetrycznych, o kącie nachylenia połaci w przedziale 25^0 – 60^0 z główną kalenicą o długości minimum 50 % w stosunku do dłuższego boku elewacji budynku z dopuszczeniem doświetlenia poddasza w postaci lukarn, okien połaciowych,
      - płaski o kącie nachylenia połaci do 15^0;
   c) dla budynku stacji paliw – dopuszcza się płaski o kącie nachylenia połaci do 15^0 oraz inne indywidualne rozwiązania.

6. Dostępność komunikacyjna:

1) dla terenu **14U** z terenu **7KDD**;
2) dla terenu **15U** z terenu **2KDL**;
3) dla terenu **16U** z terenu **2KDL** i **10 KDW**;
4) dla terenu **17U** z terenu **3KDL, 8KDD** i **11KDW**;
5) dla terenu **18U** z terenu **4KDL**;
6) dla terenu **19U** z terenu **2KDL, 5KDL, 9KDD** i **4KDL**;
7) dla terenu **20U** z terenu **8KDD, 4KDL** i **13KDW**;
8) dla terenu **21U** z terenu **9KDD, 4KDL**;
9) dla terenu **22U** z terenu **5KDL**;
10) dla terenu **39U** z terenu **4KDL, 5KDL** i **6KDL**.

7. Nie ogranicza się parametrów powierzchniowych dla nowo wydzielanych działek.

§ 20. 1. **Ustalenia dla terenów oznaczonych w planie symbolami: 23MW-U, 24MW-U, 40MW-U**.

2. Przeznaczenie terenów: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna z dopuszczeniem usług.

3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, w tym parametry i wskaźniki zabudowy oraz zagospodarowania terenów:

1) zabudowę o funkcji mieszkaniowej można realizować jako obiekty samodzielne lub razem z funkcją usługową;
2) maksymalny udział powierzchni usługowej w budynku 30%;
3) wyznacza się linie zabudowy (wg rysunku planu);
4) intensywność zabudowy:
   a) minimalna – nie ustala się,
   b) maksymalna - 2,5;

5) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki lub terenu - 45%;
6) maksymalna wysokość budynków: do 16,0 m, za wyjątkiem budynku położonego przy ul. Warszawskiej 2, dla którego ogranicza się wysokość do 12,0 m;
7) liczba kondygnacji nadziemnych: maksymalnie – 5,0, za wyjątkiem budynku położonego przy ul. Warszawskiej 2, dla którego ogranicza się liczbę kondygnacji do 4,0;
8) udział powierzchni biologicznie czynnej dla terenu lub działki budowlanej – minimum 30%;
9) kształt dachu: dwu lub wielospadowy o połaciach symetrycznych, o kącie nachylenia połaci w przedziale 25^0 – 60^0 z główną kalenicą o długości minimum 50 % w stosunku do dłuższego boku elewacji budynku z dopuszczeniem doświetlenia poddasza w postaci lukarn, okien połaciowych;
10) na działce należy przeznaczyć miejsce na plac zabaw dla dzieci i miejsce wypoczynku dla dorosłych;
11) zakaz budowy wszelkich ogrodzeń za wyjątkiem osłon placów gospodarczych, placów zabaw, boisk.

4. Dostępność komunikacyjna:
1) dla terenu **23MW-U** z terenu **1KDL, 2KDL** i **7KDD**;
2) dla terenu **24MW-U** z terenu **1KDL**, **7KDD** i **2KDL**;
3) dla terenu **40MW-U** z terenu **7KDD** i **2KDL**.

5. Nie ogranicza się parametrów powierzchniowych dla nowo wydzielanych działek.

§ 21. 1. **Ustalenia dla terenów oznaczonych w planie symbolami: 25MW-U, 26MW-U, 30MW-U**.

2. Przeznaczenie terenów: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna z dopuszczeniem usług.

3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, w tym parametry i wskaźniki zabudowy oraz zagospodarowania terenów:
1) zabudowę o funkcji mieszkaniowej można realizować jako obiekty samodzielne lub razem z funkcją usługową;
2) maksymalny udział powierzchni usługowej w budynku 30%;
3) wyznacza się linie zabudowy (wg rysunku planu);
4) intensywność zabudowy:
   a) minimalna – nie ustala się,
   b) maksymalna - 2,5;
5) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki lub terenu - 45%;
6) maksymalna wysokość budynków: do 12,0 m;
7) liczba kondygnacji nadziemnych: maksymalnie – 4,0;
8) udział powierzchni biologicznie czynnej dla terenu lub działki budowlanej – minimum 30%;
9) kształt dachu:
   a) dwu lub wielospadowy o połaciach symetrycznych, o kącie nachylenia połaci w przedziale 25^0 – 60^0 z główną kalenicą o długości minimum 50 % w stosunku do dłuższego boku elewacji budynku z dopuszczeniem doświetlenia poddasza w postaci lukarn, okien połaciowych,
   b) płaski o kącie nachylenia połaci do 15^0;
10) na działce należy przeznaczyć miejsce na plac zabaw dla dzieci i miejsce wypoczynku dla dorosłych;
11) zakaz budowy wszelkich ogrodzeń za wyjątkiem osłon placów gospodarczych, placów zabaw, boisk.

4. Dostępność komunikacyjna:
1) dla terenu **25MW-U** z terenu **2KDL** i **3KDL**;
2) dla terenu **26MW-U** z terenu **2KDL** i **4KDL**;
3) dla terenu **30MW-U** z terenu **8KDD**, **4KDL**, **12KDW** i **13KDW**.

5. Nie ogranicza się parametrów powierzchniowych dla nowo wydzielanych działek.

§ 22. 1. **Ustalenia dla terenu oznaczonego w planie symbolem 27MW-U**.

2. Przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna z dopuszczeniem usług.

3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, w tym parametry i wskaźniki zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1) zabudowę o funkcji mieszkaniowej można realizować jako obiekty samodzielne lub razem z funkcją usługową;
2) nowoplanowane budynki należy lokalizować prostopadle lub równolegle w stosunku do drogi 4KDL;
3) maksymalny udział powierzchni usługowej w budynku 30%;
4) wyznacza się linie zabudowy (wg rysunku planu);
5) intensywność zabudowy:
   a) minimalna – nie ustala się,
   b) maksymalna - 2,5;
6) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki lub terenu - 45%;
7) maksymalna wysokość budynków: do 12,0 m dla budynków zlokalizowanych przy maksymalnej nieprzekraczalnej linii zabudowy od strony ul. Kopernika, na pozostałym terenie do 14,0 m;
8) liczba kondygnacji nadziemnych: maksymalnie – 4,0;
9) udział powierzchni biologicznie czynnej dla terenu lub działki budowlanej – minimum 30%;
10) kształt dachu:
   a) dwu lub wielospadowy o połaciach symetrycznych, o kącie nachylenia połaci w przedziale 25^0 – 60^0 z główną kalenicą o długości minimum 50 % w stosunku do dłuższego boku elewacji budynku z dopuszczeniem doświetlenia poddasza w postaci lukarn, okien połaciowych,
   b) płaski o kącie nachylenia połaci do 15^0;
11) nakaz połączenia komunikacji pieszojezdnej z terenu: **2KDL** (poprzez **10KDW**), **4KDL** i **8KDD** (poprzez **11KDW**)**;**
12) na działce należy przeznaczyć miejsce na plac zabaw dla dzieci i miejsce wypoczynku dla dorosłych;
13) zakaz budowy wszelkich ogrodzeń za wyjątkiem osłon placów gospodarczych, placów zabaw, boisk.

4. Dostępność komunikacyjna: z terenu **2KDL** poprzez teren **10KDW** i terenu **8KDD** poprzez teren **11KDW** oraz terenu **4KDL**.

5. Nie ogranicza się parametrów powierzchniowych dla nowo wydzielanych działek.

§ 23. 1. **Ustalenia dla terenów oznaczonych w planie symbolami: 28MW-U, 29MW-U, 31MW-U**.

2. Przeznaczenie terenów: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna z dopuszczeniem usług.

3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, w tym parametry i wskaźniki zabudowy oraz zagospodarowania terenów:

1) odpowiednio w poszczególnych terenach znajdują się obiekty zabytkowe objęte ochroną konserwatorską na podstawie niniejszego planu oraz obiekty zabytkowe wpisane do rejestru zabytków - należy więc stosować odpowiednio zasady określone w **§ 9**;
2) zabudowę o funkcji mieszkaniowej można realizować jako obiekty samodzielne lub razem z funkcją usługową;
3) maksymalny udział powierzchni usługowej w budynku 30%;
4) wyznacza się linie zabudowy (wg rysunku planu);
5) intensywność zabudowy:
   - minimalna – nie ustala się,
   - maksymalna - 2,5;
6) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki lub terenu - 45%;

7) powierzchnia zabudowy dla budynków historycznych objętych ochroną – bez zmian;
8) maksymalna wysokość budynków:
a) dla budynków historycznych objętych ochroną – bez zmian,
b) dla budynków nowoplanowanych do 12,0 m;
9) liczba kondygnacji nadziemnych:
a) dla budynków historycznych objętych ochroną – bez zmian,
b) dla budynków nowoplanowanych: maksymalnie – 4,0;
10) udział powierzchni biologicznie czynnej dla terenu lub działki budowlanej – minimum 30%;
11) kształt dachu:
a) dla budynków historycznych objętych ochroną – bez zmian,
b) dla budynków nowoplanowanych:
- dwu lub wielospadowy o połaciach symetrycznych, o kącie nachylenia połaci w przedziale 25^{0}-60^{0} z główną kalenicą o długości minimum 50 % w stosunku do dłuższego boku elewacji budynku z dopuszczeniem doświetlenia poddasza w postaci lukarn, okien połaciowych,
- płaski o kącie nachylenia połaci do 15^{0}.
4. Dostępność komunikacyjna:
1) dla terenu **28MW-U** z terenu **8KDD i 4KDL**;
2) dla terenu **29MW-U** z terenu **5KDL**;
3) dla terenu **31MW-U** z terenu **9KDD i 5KDL**.
5. Nie ogranicza się parametrów powierzchniowych dla nowo wydzielanych działek.

§ 24. 1. **Ustalenia dla terenów oznaczonych w planie symbolami: 32E, 33E, 34E**.
2. Przeznaczenie terenów: elektroenergetyka.
3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, w tym parametry i wskaźniki zabudowy oraz zagospodarowania terenów:
1) intensywność zabudowy:
a) minimalna – nie ustala się,
b) maksymalna - 0,9;
2) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki lub terenu - 80%,
3) maksymalna wysokość budynku do 3,5 m;
4) liczba kondygnacji nadziemnych: 1,0;
5) udział powierzchni biologicznie czynnej dla terenu lub działki budowlanej – minimum 5%;
6) kształt dachu: płaski o kącie nachylenia do 15^{0}.
4. Dostępność komunikacyjna:
1) dla terenu **32E** z terenu **2KDL**;
2) dla terenu **33E** z terenu **8KDD** poprzez teren **13KDW**;
3) dla terenu **34E** z terenu **4KDL** i **5KDL** poprzez teren **39U**.
5. Nie ogranicza się parametrów powierzchniowych dla nowo wydzielanych działek.

§ 25. 1. **Ustalenia dla terenu oznaczonego w planie symbolem 35KP.**
2. Przeznaczenie terenu: parking.
3. Na terenie **35KP** dopuszcza się zagospodarowanie związane z obsługą węzła integracyjnego, o którym mowa w §4 pkt 17.
4. Parametry i zasady zagospodarowania terenu:
1) budowa utwardzonego terenowego parkingu dla samochodów osobowych obsługujących tereny sąsiednie;
2) udział powierzchni biologicznie czynnej dla terenu lub działki budowlanej – minimum 10%.
5. Dostępność komunikacyjna: z terenu **5KDL**.

6. Nie ogranicza się parametrów powierzchniowych dla nowo wydzielanych działek.

§ 26. 1. **Ustalenia dla terenów oznaczonych w planie symbolami: 36ZP**, **37ZP, 38ZP.**

2. Przeznaczenie terenów: zieleń publiczna - urządzona.

3. Parametry i zasady zagospodarowania terenów:

1) w terenie dopuszcza się obiekty małej architektury, w tym obiekty architektury ogrodowej oraz budynki (tzw. kioski);
2) intensywność zabudowy:
   - minimalna – nie ustala się,
   - maksymalna - 0,1;
3) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki lub terenu - 25%
4) maksymalna wysokość budynków: do 4,0 m;
5) liczba kondygnacji nadziemnych: 1,0;
6) kształt dachu: dwuspadowe o kącie nachylenia połaci minimum 25^0;
7) udział powierzchni biologicznie czynnej dla terenu lub działki budowlanej – minimum 70%;

4. Dostępność komunikacyjna:

1) dla terenu **36ZP** z terenu **16KDX** oraz z terenu **4KDL** poprzez teren **12KDW**;
2) dla terenu **37ZP** z terenu **4KDL** poprzez teren **12KDW**;
3) dla terenu **38ZP** z terenu **6KDL i 4KDL**.

5. Nie ogranicza się parametrów powierzchniowych dla nowo wydzielanych działek.

§ 27. 1. **Ustalenia dla terenów oznaczonych w planie symbolami: 1KDL, 2KDL, 3KDL, 4KDL, 5KDL, 6KDL**.

2. Przeznaczenie terenów: lokalne drogi publiczne.

3. Na rysunku planu określono minimalne szerokości pasów dróg:

1) **1KDL** - 18,0 m;
2) **2KDL** - 12,0 m;
3) **3KDL** - 12,0 m;
4) **4KDL** - 13,5 m;
5) **5KDL** - 14,5 m;
6) **6KDL** - 19,0 m.

4. Parametry i zasady zagospodarowania terenów:

1) dopuszcza się lokalizację miejsc postojowych;
2) dopuszcza się lokalizację chodnika oraz ścieżki rowerowej;
3) w terenie **5KDL** należy zachować istniejącą historyczną zieleń komponowaną w rejonie dworca kolejowego;
4) w strefach obejmujących wartościowe układy urbanistyczne, zespoły obiektów oraz pojedyncze obiekty o wartościach historycznych, istotnych dla krajobrazu kulturowego – zieleń komponowana (przedogórdki, zieleń wysoka) związana z zagospodarowaniem terenu podlega ochronie – należy zachować oraz stosować zasadę rekompensacji.

5. Dla potrzeb urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej dopuszcza się wydzielenie działek o powierzchniach niezbędnych dla ich prawidłowego funkcjonowania na warunkach wynikających z przepisów odrębnych.

§ 28. 1. **Ustalenia dla terenów oznaczonych w planie symbolami: 7KDD, 8KDD, 9KDD**.

2. Przeznaczenie terenów: dojazdowe drogi publiczne.

3. Na rysunku planu określono minimalne szerokości pasów dróg:

1) **7KDD –** 10,0 m**;**

2) **8KDD -** 11,5 m**;**
3) **9KDD -** 20,0 m.

4. Parametry i zasady zagospodarowania terenów:
2) dopuszcza się lokalizację miejsc postojowych;
3) dopuszcza się lokalizację chodnika oraz ścieżki rowerowej.

5. Dla potrzeb urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej dopuszcza się wydzielenie działek o powierzchniach niezbędnych dla ich prawidłowego funkcjonowania na warunkach wynikających z przepisów odrębnych.

§ 29. 1. **Ustalenia dla terenów oznaczonych w planie symbolami: 10KDW, 11KDW, 12KDW, 13KDW.**

2. Przeznaczenie terenów: drogi wewnętrzne.

3. Na rysunku planu określono minimalne szerokości pasów dróg:
1) **10KDW–** 7,0 m**;**
2) **11KDW–** 15,5 m**;**
3) **12KDW–** 6,0 m**;**
5) **13KDW–** 3,5 m.

4. Parametry i zasady zagospodarowania terenów: dopuszcza się drogę dojazdową w formie pieszo jezdni o szerokości minimum 5,0 m, za wyjątkiem drogi 13KDW.

5. W terenie 12KDW nakazuje się zachowanie minimum 50% terenu biologicznie czynnego z wprowadzeniem pasa o szerokości minimum 3,0 m z nasadzeniem zieleni wysokiej.

6. Pas, o którym mowa w ust. 5 należy urządzić wzdłuż terenu 10M/U.

7. Dla potrzeb urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej dopuszcza się wydzielenie działek o powierzchniach niezbędnych dla ich prawidłowego funkcjonowania na warunkach wynikających z przepisów odrębnych.

§ 30. 1. **Ustalenia dla terenów oznaczonych w planie symbolami: 14KX, 15KX.**

2. Przeznaczenie terenów: ciągi piesze.

3. Na rysunku planu szerokości pasów ciągów pieszych określają linie rozgraniczające.

4. W zakresie parametrów i zasad zagospodarowania terenu ustala się dopuszczenie lokalizacji małej architektury, sieci infrastruktury technicznej, pod warunkiem spełnienia wymogów, określonych w przepisach odrębnych.

§ 30a. 1. **Ustalenia dla terenu oznaczonego w planie symbolem: 16KDX.**

2. Przeznaczenie terenów: publiczny ciąg pieszo-jezdny; dopuszcza się parkingi.

3. Szerokość ciągu zgodnie z rysunkiem planu, minimalnie 5,5 m.

4. Parametry i zasady zagospodarowania terenów: dopuszcza się drogę dojazdową w formie pieszo jezdni.

5. Dla potrzeb urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej dopuszcza się wydzielenie działek o powierzchniach niezbędnych dla ich prawidłowego funkcjonowania na warunkach wynikających z przepisów odrębnych.

Rozdział 3.
Przepisy przejściowe i końcowe

§ 31. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Kwidzyna.

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

2. Uchwała, o której mowa w ust. 1 podlega publikacji na stronie internetowej w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Miejskiego w Kwidzynie.

Przewodniczący Rady
Miejskiej w Kwidzynie

Kazimierz Gorlewicz