

**Uchwała nr XXIII/140/16**  
**Rady Gminy Kwidzyn**  
**z dnia 29 stycznia 2016r .**

**w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych  
w obrębie geodezyjnym Górki.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz.U. z 2015r. poz.1515 ze zm.<sup>1</sup>) oraz art. 20 ust. 1, art.27, art. 29 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2015r. poz. 199 ze zm.<sup>2</sup>), po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Kwidzyn przyjętego uchwałą Nr IX/43/2011 Rady Gminy Kwidzyn z dnia 1 lipca 2011r. w sprawie uchwalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Kwidzyn, uchwała się, co następuje:

**Rozdział I**  
**Ustalenia ogólne**

**§ 1. 1.** Uchwała się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w obrębie geodezyjnym Górki.

**2.** Integralną częścią uchwały są:

- 1) rysunek planu opracowany w skali 1: 1000 stanowiący załącznik nr 1,
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu stanowiące załącznik numer 2,
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania stanowiące załącznik numer 3,

**§2.** Celem ustaleń zawartych w uchwale jest stworzenie warunków do podjęcia i rozszerzenia działalności inwestycyjnej w zakresie rozwoju parku technologicznego z funkcjami towarzyszącymi, na terenie objętym planem o powierzchni ok. 35,5 ha.

**§3.** Ustala się następujące przeznaczenie terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi:

- 1) **U** - tereny zabudowy usługowej,
- 2) **U/ZZ** – tereny zabudowy usługowej na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią,
- 3) **P** - tereny zabudowy produkcyjnej, składów i magazynów,
- 4) **ZP** – tereny zieleni urządzonej,
- 5) **ZP/ZZ** – tereny zieleni urządzonej na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią,
- 6) **KP** – tereny parkingów,
- 7) **KDW** – tereny dróg wewnętrznych,
- 8) **KDX** – tereny ciągów pieszo – jezdnych.

**§4. 1.** Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są ustaleniami obowiązującymi:

- 1) granice opracowania planu,
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy,
- 4) symbole cyfrowo-literowe określające przeznaczenie terenów,
- 5) budynki o wartościach historyczno-kulturowych,
- 6) obszar historycznego zieleńca,
- 7) zieleń izolacyjna,
- 8) orientacyjna lokalizacja historycznej nawierzchni,
- 9) obszar chronionego krajobrazu,
- 10) strefa ochrony konserwatorskiej;

**2.** Inne informacje nie będące ustaleniami planu:

- 1) przebieg gazociągu wysokiego ciśnienia wraz ze strefą kontrolowaną,
- 2) proponowany przebieg przejścia pieszo - rowerowego,
- 3) obszar zagrożony powodzią raz na 500 lat;

<sup>1</sup> zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2015r., poz. 1890

<sup>2</sup> zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2015r., poz. 443, 774, 1265, 1434, 1713, 1777, 1830, 1890



§5. Ilekroć w dalszych przepisach uchwały jest mowa o:

- 1) **planie** – należy przez to rozumieć plan, o którym mowa w § 1 niniejszej uchwały;
- 2) **uchwale** – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę;
- 3) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi;
- 4) **rysunku planu** – należy przez to rozumieć część graficzną stanowiącą załącznik nr 1;
- 5) **terenie** – należy przez to rozumieć obszar o określonym przeznaczeniu wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi;
- 6) **kondygnacji** – należy przez to rozumieć kondygnacje nadziemne;
- 7) **wysokości zabudowy** – należy przez to rozumieć wysokość budynku w rozumieniu przepisów prawa budowlanego a także wysokość innych obiektów budowlanych od najniższej położonej rzędnej terenu w miejscu posadowienia obiektu budowlanego do najwyższego jego punktu;
- 8) **nieprzekraczalnych liniach zabudowy** - należy przez to rozumieć linie, poza które nie mogą wykraczać ściany zewnętrzne budynków; wykusze, ganki i balkony nie mogą być wysunięte poza tą linię więcej niż 1,5m;
- 9) **drodze wewnętrznej** – należy przez to rozumieć drogę w rozumieniu ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych przy czym dojazd do działek z dróg wewnętrznych wymaga prawnego zapewnienia dostępu do drogi publicznej poprzez tę drogę wewnętrzną;
- 10) **powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć powierzchnie niezabudowana i nieutwardzona, pokryta roślinnością urządzoną lub naturalną, a także wodą;
- 11) **wielkości powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć wyrażoną w procentach maksymalną dopuszczalną wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki;
- 12) **skrót m.p.** – należy przez to rozumieć miejsce postojowe;
- 13) **zaleceniu** – należy przez to rozumieć wskazanie wykonania pewnych czynności, nie będących nakazem;
- 14) **powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć powierzchnię wyznaczoną przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi budynku na powierzchnię terenu. Do powierzchni zabudowy nie wlicza się:
  - powierzchni obiektów budowlanych ani ich części znajdujących się poniżej poziomu terenu;
  - powierzchni elementów drugorzędnych, np. schodów zewnętrznych, ramp zewnętrznych, daszków, markiz, występów dachowych, oświetlenia zewnętrznego;
  - powierzchni zajmowanej przez wydzielone obiekty pomocnicze (np. szklarnie, altany).

#### §6. 1. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) Część obszaru objętego planem, oznaczona na rysunku planu, jest położona w granicach Morawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu. Na obszarze tym obowiązują nakazy i zakazy zawarte w Uchwale Nr 1161/XLVII/10 Sejmiku Województwa Pomorskiego z dnia 28 kwietnia 2010r.;
- 2) Przez obszar planu przebiega korytarz ekologiczny rzeki Liwy. W granicach planu rolę korytarza ekologicznego stanowi teren zieleni urządzonej oznaczony symbolem 18-ZP oraz 22-ZP/ZZ. Na terenie tym obowiązują:
  - a) ochrona walorów przyrodniczych strefy dolinnej oraz ochrona biotopu rzeki Liwy, które stanowią najcenniejszą część Morawskiego obszaru chronionego krajobrazu w obrębie niniejszego opracowania,
  - b) zachowanie rzeźby terenu w postaci zbliżonej do naturalnej, szczególnie dna doliny oraz jej zboczy,
  - c) ograniczenie do minimum wycinki drzew,
  - d) funkcjonowanie korytarza ekologicznego zgodnie z ww. zasadami należy potraktować jako cel nadrzędny w zagospodarowaniu terenu (priorytet ekologiczny),
- 3) Zasady dotyczące zadrzewień:
  - a) należy zachować zadrzewienie istniejące w granicach Morawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu oraz na stromo nachylonych stokach,
  - b) obowiązuje ochrona i utrzymanie zadrzewień w należytym stanie, na warunkach określonych w ustawie o ochronie przyrody,
  - c) roboty ziemne prowadzone w pobliżu zadrzewień wymagają wykonywania w sposób nie szkodzący drzewom lub krzewom,
  - d) w przypadku konieczności usunięcia drzewa należy zastosować zasadę kompensacji przyrodniczej, określoną w prawie ochrony środowiska.
- 4) Projektowane użytkowanie i zagospodarowanie terenu nie może stanowić źródła zanieczyszczeń dla środowiska wodno-gruntowego. Należy zastosować takie rozwiązania techniczne, technologiczne i organizacyjne, aby przeciwdziałać zagrożeniom środowiskowym z racji dopuszczonej funkcji.
- 5) Zasięg uciążliwości dla środowiska prowadzonej działalności winien być bezwzględnie ograniczony do granic, do którego inwestor posiada tytuł prawny, a znajdujące się w nim pomieszczenia przeznaczone na pobyt ludzi, winny być wyposażone w techniczne środki ochrony przed tymi uciążliwościami.



- 6) Należy zabezpieczyć odpływ wód opadowych w sposób chroniący teren przed erozją oraz przed zaleganiem wód opadowych.
- 7) Ograniczenie wycinki zadrzewień śródpolnych.
- 8) Należy zachować elementy dolin erozyjnych.
- 9) W granicach planu znajdują się obszary szczególnego zagrożenia powodzią, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat oraz obszary na których prawdopodobieństwo powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat. Na obszarach tych, oznaczonych graficznie na rysunku planu, obowiązują przepisy odrębne.

## 2. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

- 1) W granicach planu znajduje się oznaczona na rysunku planu część strefy ochrony konserwatorskiej w granicach założenia dworsko-parkowego będącej otoczeniem budynku dworu w Górkach wpisanego do rejestru zabytków decyzją nr 175/90 z dnia 24.10.1990r (obecny nr 1333 zabytków nieruchomych województwa pomorskiego). W strefie tej ochronie podlega: historyczne założenie folwarczne, w tym budynek dawnej stajni, elementy krajobrazu kulturowego, przestrzenne założenie historyczne, nawierzchnia układu i sieci dróg i ścieżek, zachowane obiekty oraz elementy zagospodarowania mające związek z historyczną kompozycją przestrzenną.  
W granicach strefy konserwatorskiej obowiązują następujące ustalenia:
  - a) w zagospodarowaniu terenów wymagane jest nawiązanie do elementów historycznej kompozycji przestrzennej, a szczególnie zachowanie ekspozycji zabytkowego dworu,
  - b) zakaz umieszczania elementów dysharmonizujących i inwestycji nie wkomponowanych w założenie historyczne oraz dominant architektonicznych; zakaz stosowania agresywnych form przestrzennych,
  - c) działania inwestycyjne w obszarze zabytkowym regulują przepisy odrębne z zakresu ochrony i opieki nad zabytkami oraz przepisy Prawa budowlanego odnoszące się do obiektów i obszarów zabytkowych,
- 2) W granicach planu znajduje się oznaczony na rysunku planu budynek gospodarczy o wartościach historyczno-kulturowych. Obowiązuje ochrona tego obiektu w zakresie historycznych: bryły, kształtu dachu, dyspozycji ścian, formy architektonicznej, detalu (w tym podziałów stolarki okiennej) i kolorystyki. Nakaz stosowania materiałów historycznie uwarunkowanych. Zakaz nadbudowy obiektu oraz umieszczania na nim reklam (dopuszcza się szyldy związane z działalnością o łącznej powierzchni do 2m<sup>2</sup>). Działania inwestycyjne w obiekcie zabytkowym regulują przepisy odrębne z zakresu ochrony i opieki nad zabytkami oraz przepisy Prawa budowlanego odnoszące się do obiektów i obszarów zabytkowych,

## 3. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:

- 1) Na terenach zabudowy obowiązują następujące ustalenia:
  - a) należy stosować ujednoliconą dla wszystkich budynków na działce kolorystykę i rodzaj pokrycia dachów. Kolorystyka dachów stromych ograniczona do tonacji naturalnej. Zaleca się stosowanie następujących materiałów: dachówka, papa, blacha, ewentualnie trawa, mech. W granicach strefy konserwatorskiej należy zastosować w pokryciu dachu materiały i kolory uwarunkowane historycznie, nawiązujące do budynku dworu i zespołu folwarcznego. Dopuszcza się instalację na dachach paneli fotowoltaicznych,
  - b) do wykończenia elewacji należy użyć następujących materiałów: tynki w kolorach białym, szarym lub beżowym oraz materiały takie jak: cegła, kamień, drewno; dopuszcza się okładziny drewnopodobne oraz elementy z aluminium; wyklucza się stosowanie jaskrawych kolorów. Dopuszcza się realizację zabudowy magazynowej i produkcyjnej z blach warstwowych;
  - c) w granicach planu dopuszcza się lokalizację szyldów i tablic informacyjnych wyłącznie związanych z wykonywaną na miejscu działalnością, nie więcej niż jedną na działce, o powierzchni nie większej niż 10m<sup>2</sup>,
  - d) w granicach strefy ochrony konserwatorskiej dopuszcza się szyldy i tablice informacyjne wyłącznie związane z wykonywaną na miejscu działalnością, nie więcej niż jedną na działce, o powierzchni nie większej niż 2 m<sup>2</sup>,
  - e) ustalenie dotyczące ogrodzeń:
    - zakazuje się stosowania w ogrodzeniach prefabrykowanych przęseł betonowych,
    - zakazuje się stosowania od strony terenów publicznych ogrodzeń o wysokości powyżej 2,0m,
    - przy stosowaniu ogrodzeń do wysokości 1m dopuszcza się stosowanie pełnych ogrodzeń, w pozostałych przypadkach obowiązuje stosowanie ogrodzeń ażurowych o przepięrności nie mniej niż 30% powierzchni ogrodzenia,
    - w strefie ochrony konserwatorskiej obowiązuje stosowanie ogrodzeń z elementami naturalnymi.



**4. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: Nie dotyczy.**

**§7. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej:**

**1) Zaopatrzenie w wodę:**

- a) tereny planowanej zabudowy należy podłączyć do istniejącej sieci wodociągowej, zasilanej z komunalnego ujęcia wody,
- b) dopuszcza się wykorzystanie indywidualnych ujęć wody,
- c) projektowaną lokalną sieć wodociągową należy usytuować w liniach rozgraniczających planowanych ulic;

**2) Odprowadzenie ścieków:**

- a) tereny planowanej zabudowy wymagają zorganizowanej formy odprowadzania i oczyszczania ścieków sanitarnych i technologicznych – ścieki komunalne należy odprowadzać do systemu kanalizacji sanitarnej, dla której odbiornikiem jest oczyszczalnia ścieków,
- b) planowaną sieć kanalizacji sanitarnej należy usytuować w liniach rozgraniczających planowanych ulic, uwzględniając przy tym możliwość grawitacyjnego spływu ścieków,
- c) dopuszcza się zastosowania specyficznych rozwiązań systemowych, bazujących na zakładanej zasadzie innowacyjności funkcjonowania parku technologicznego;

**3) Odprowadzenie wód deszczowych:**

- a) wody opadowe z dróg należy odprowadzić do istniejących w pobliżu wód otwartych, tzn. do rzeki Liwy, np. w postaci kanalizacji deszczowej bądź innych rozwiązań zgodnych z obowiązującymi przepisami; należy przy tym uwzględnić specyficzne uwarunkowania lokalne na styku planowanej zabudowy z korytarzem ekologicznym rzeki Liwy,
- b) wody opadowe z działek budowlanych należy odprowadzić do systemu odwadniającego w drogach lub powierzchniowo do gruntu w granicach własności,
- c) odprowadzenie wód opadowych nie może odbywać się bezpośrednio do rzeki bądź bezpośrednio do kanalizacji deszczowej, bez uprzedniego oczyszczenia w sposób przewidziany w przepisach szczególnych;

**4) Zaopatrzenie w gaz:**

- a) dopuszcza się podłączenie planowanej zabudowy do istniejącej sieci gazu przewodowego, bazując na gazociągu średniego ciśnienia biegnącym wzdłuż drogi wojewódzkiej nr 521 i zasilanym ze stacji redukcyjnej w Rakowcu;
- b) w liniach rozgraniczających planowanych ulic należy przewidzieć możliwość usytuowania sieci gazowej, stosownie do potrzeb;

**5) Zaopatrzenie w energię elektryczną:**

- a) zasilanie terenów z sieci energetycznej niskiego i średniego napięcia,
- b) planowane przewody elektroenergetyczne należy prowadzić siecią podziemną (za wyjątkiem przejścia przez rzekę, które dopuszcza się jako przejście napowietrzne), w liniach rozgraniczających planowanych ulic oraz przez tereny zieleni i rekreacji, przy czym należy uwzględnić zarówno linie SN-15kV jak i linie nn-0,4kV;
- c) należy przewidzieć potrzebę budowy nowych, systemowych stacji transformatorowych, uwzględniając możliwość usytuowania ich na terenach planowanej zabudowy,
- d) dopuszcza się zasilanie obiektów budowlanych w energię elektryczną z odnawialnych źródeł energii;

**6) Zaopatrzenie w energię cieplną:**

- a) planowaną zabudowę należy zasilac w energię cieplną poprzez zorganizowany system centralny,
- b) dopuszcza się zastosowanie indywidualnych nieemisyjnych lub niskoemisyjnych źródeł ciepła, w tym z odnawialnych źródeł energii;

**7) Unieszkodliwianie odpadów stałych:**

- a) odpady należy gromadzić w sposób umożliwiający ich okresowe wywożenie na składowisko odpadów, z uwzględnieniem możliwości selektywnego zbierania odpadów, w nawiązaniu do stosowanej przez gminę praktyki unieszkodliwiania odpadów oraz zgodnie z gminnym planem gospodarki odpadami,
- b) w systemie unieszkodliwiania odpadów należy uwzględnić funkcjonowanie gminnego składowiska odpadów stałych, a także możliwość korzystania z wyspecjalizowanych składowisk

- odpadów dysponujących wyższymi technologiami w zakresie utylizacji,
  - c) w przypadku wytwarzania odpadów innych niż komunalne, powstających w wyniku prowadzenia działalności usługowej oraz produkcyjnej, na inwestorze mogą ciążyć dodatkowe obowiązki wynikające z Ustawy o odpadach, stosownie do ilości i rodzaju odpadów,
  - d) dopuszcza się ewentualną możliwość zastosowania specyficznych rozwiązań systemowych, bazujących na zakładanej zasadzie innowacyjności funkcjonowania parku technologicznego.
- 8) w zakresie połączeń telekomunikacyjnych:** w zagospodarowaniu terenów należy uwzględnić możliwość usytuowania sieci telekomunikacyjnych w postaci kabli podziemnych, najlepiej z zastosowaniem sieci światłowodowej przystosowanej do potrzeb połączeń internetowych; możliwość lokalizacji kabli telekomunikacyjnych należy przewidzieć w liniach rozgraniczających planowanych ulic;
- 9)** Na każdym terenie dopuszcza się lokalizację sieci lub urządzeń infrastruktury technicznej. Dopuszcza się wydzielenie działki z przeznaczeniem na sieć lub urządzenie infrastruktury technicznej, o powierzchni mniejszej niż ustalono w kartach terenu;
- 10)** Dopuszcza się zmianę lokalizacji istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej (w sposób nieograniczający podstawowego przeznaczenia terenów);
- 11)** W obrębie terenów budowlanych i dróg należy zapewnić zaopatrzenie wodne dla celów gaśniczych oraz dróg dojazdowych dla samochodów pożarniczych.

#### **§8. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:**

- 1) Na obszarze objętym granicami planu system komunikacji drogowej tworzą tereny dróg wewnętrznych KDW;
- 2) W liniach rozgraniczających dróg dopuszcza się:
  - a) lokalizację budynków i urządzeń związanych z gospodarką drogową i obsługą ruchu drogowego, na warunkach określonych w obowiązujących przepisach,
    - budynki o wysokości max. 3m, przekryte dachem dowolnym,
    - powierzchnia zabudowy nie powinna przekraczać 12 m<sup>2</sup>,
  - b) lokalizację chodników,
  - c) lokalizację ścieżek rowerowych,
  - d) lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.
- 3) Na poszczególnych terenach, w zależności od przeznaczenia, należy zapewnić miejsca postojowe w ilości min.:
  - a) 2m.p.na 5 zatrudnionych w obiektach produkcyjnych,
  - b) 2m.p. na 100m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług (nie dotyczy powierzchni magazynowej).
  - c) dla posiadaczy kart parkingowych - zgodnie z przepisami odrębnymi;

## **Rozdział II**

### **Ustalenia szczegółowe**

#### **USTALENIA DOTYCZĄCE TERENÓW: 1-U, 2-U, 3-U, 5-U,**

**§9. 1. Przeznaczenie terenu:** teren zabudowy usługowej - zagospodarowanie związane z obsługą parku technologicznego, w tym zaplecze administracyjne, edukacyjne, techniczne, infrastrukturalne i usługowe; w ramach zaplecza administracyjnego parku możliwa jest lokalizacja obiektów o funkcji konferencyjno-wystawowej. Dopuszcza się ponadto:

- 1) lokalizację na terenie 1-U obiektów związanych z funkcjonowaniem przystani kajakowej,
- 2) lokalizację obiektów związanych z opieką przedszkolną,
- 3) lokalizację obiektów budowlanych związanych z produkcją energii odnawialnej o mocy do 100kV na potrzeby inwestycji zlokalizowanych na terenie, wraz z obiektami infrastruktury z zakresu elektroenergetyki i niezbędną infrastrukturą, z zastrzeżeniem ust. 8.

#### **2. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:**

- 1) dopuszcza się zabudowę w układzie zwartym, usytuowaną bezpośrednio przy bocznej granicy działki;
- 2) w urządzeniu zieleni należy uwzględnić istniejącą zieleń; wyklucza się małą architekturę oraz reklamy od frontu działek;



- 3) nowa zabudowa winna mieć formę budynków gospodarczych, stanowiących uzupełnienie historycznej zabudowy;
  - 4) wysokość zabudowy: max. 3 kondygnacje nadziemne; wysokość budynku nie może przekroczyć 12m; wysokość cokołu budynku w elewacji frontowej (liczona od poziomu terenu): 0,10 – 0,50 m; wysokość budowli związanych z produkcją energii odnawialnej do 15m,
  - 5) parametry dachu: dach dwuspadowy, kąt nachylenia połaci: 30 - 45 stopni, kierunek kalenicy dostosowany do zespołu historycznego; dopuszcza się wykorzystanie dachów płaskich na części obiektów nie przekraczającej 30% powierzchni zabudowy;
  - 6) nieprzekraczalna linia zabudowy wynosi 6,0m od linii rozgraniczających dróg oraz jak na rysunku planu;
  - 7) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki: nie więcej niż 50 %;
  - 8) udział powierzchni biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż 20 % powierzchni działki;
  - 9) Intensywność zabudowy: min 0.3, max 1.2;
- 3. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:**
- 1) Zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko;
  - 2) na terenie 5-U należy zachować historyczny ciek śródpolny oraz zieleń towarzyszącą temu ciekowi, a także zieleń wysoką od strony drogi 01-KDW,
  - 3) Teren 5-U wzdłuż linii rozgraniczającej z terenem drogi wewnętrznej 01-KDW należy zagospodarować pasem zieleni wysokiej gatunków rodzimych o szerokości min. 10m,
- 4. Zasady i warunki podziału nieruchomości:**
- 1) powierzchnia nowoprojektowanej działki: nie mniej niż 1500m<sup>2</sup> ;
  - 2) szerokość frontu nowoprojektowanej działki: min. 20m;
  - 3) podział nieruchomości w obszarze zabytkowym regulują przepisy odrębne z zakresu ochrony i opieki nad zabytkami;
- 5. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:** nie ustala się granic terenów wymagających przeprowadzenia procedury scalania i podziału nieruchomości;
- 6. Zasady dotyczące systemów komunikacji:**
- 1) Dostępność drogową: z drogi wewnętrznej 01-KDW oraz 03-KDW;
  - 2) Parkingi: jak w § 8 ust. 3 uchwały;
- 7. Warunki wynikające z ochrony środowiska i przyrody:** zasady jak w § 6 ust. 1;
- 8. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków, krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej:**
- 1) tereny położone są w zasięgu strefy konserwatorskiej, dla której obowiązują zasady jak w § 6 ust. 2;
  - 2) w granicach terenu istnieje obiekt o wartościach historyczno-kulturowych, dla którego obowiązują zasady jak w § 6 ust. 2;
  - 3) ustala się zakaz lokalizacji paneli fotowoltaicznych na dachu budynku historycznego,
  - 4) na terenie 1-U ustala się zakaz lokalizacji paneli fotowoltaicznych na połaci dachu od strony drogi 03-KDW budynków usytuowanych kalenicą równoległą do tej drogi,
  - 5) na terenie 1-U ustala się zakaz lokalizacji na gruncie nowych paneli fotowoltaicznych,
  - 6) na terenach 1-U i 2-U oraz części terenu 5-U położonej na zachód od cieku śródpolnego, ustala się zakaz lokalizacji turbin wiatrowych,
  - 7) na terenie 3-U dopuszcza się lokalizację urządzeń związanych z produkcją energii odnawialnej wyłącznie jako urządzenia pokazowe,
- 9. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych:** nie dotyczy,
- 10. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej:** zasady jak w § 7;
- 11. Stawka procentowa:** 0%

## USTALENIA DOTYCZĄCE TERENU 4-U/P

**§10. 1. Przeznaczenie terenu:** teren zabudowy usługowej i obiektów produkcyjnych, składów i magazynów - zagospodarowanie związane z obsługą parku technologicznego, w tym zaplecze administracyjne, edukacyjne, techniczne, infrastrukturalne i usługowe; w ramach zaplecza administracyjnego parku możliwa jest lokalizacja obiektów o funkcji konferencyjno-wystawowej. Dopuszcza się:

- 1) samodzielną funkcję usługową
- 2) lokalizację obiektów budowlanych związanych z produkcją energii odnawialnej o mocy do 100kV na potrzeby inwestycji zlokalizowanych na terenie, wraz z obiektami infrastruktury z zakresu elektroenergetyki i niezbędną infrastrukturą.

### 2. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) dopuszcza się zabudowę w układzie zwartym, usytuowaną bezpośrednio przy bocznej granicy działki;
- 2) od strony drogi należy przewidzieć zagospodarowanie o charakterze reprezentacyjnym, przy czym zaleca się uwzględnić zieleni wysoką występującą na terenie, wyklucza się małą architekturę oraz reklamy od frontu działek;
- 3) wysokość zabudowy: max. 3 kondygnacje nadziemne; wysokość budynku nie może przekroczyć 12m; wysokość cokołu budynku w elewacji frontowej (liczona od poziomu terenu): 0,10 – 0,50 m; wysokość budowli związanych z produkcją energii odnawialnej do 15 m,
- 4) parametry dachu: dach dwuspadowy, kąt nachylenia połaci: 30 - 45 stopni, kierunek kalenicy dostosowany do zespołu historycznego; dopuszcza się wykorzystanie dachów płaskich na części obiektów nie przekraczającej 30% powierzchni zabudowy;
- 5) nieprzekraczalna linia zabudowy jak na rysunku planu;
- 6) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki: nie więcej niż 50%;
- 7) udział powierzchni biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż 20% powierzchni działki.
- 8) Intensywność zabudowy: min 0.3, max 1,2

3. **Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:** zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko.

### 4. Zasady i warunki podziału nieruchomości:

- 1) powierzchnia nowoprojektowanej działki: nie mniej niż 2000m<sup>2</sup> ;
- 2) szerokość frontu nowoprojektowanej działki: min. 25m;
- 3) podział nieruchomości w obszarze zabytkowym regulują przepisy odrębne z zakresu ochrony i opieki nad zabytkami;

5. **Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:** nie wyznacza się granic terenów wymagających przeprowadzenia procedury scalania i podziału nieruchomości.

### 6. Zasady dotyczące systemów komunikacji:

- 1) Dostępność drogowa: z dróg wewnętrznych 01-KDW oraz ciągu pieszo jezdni 05-KDX
- 2) Parkingi: jak w § 8 ust.3 uchwały

7. **Warunki wynikające z ochrony środowiska i przyrody:** zasady jak w § 6 ust. 1.

8. **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków, krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej:**

- 1) teren położony jest w zasięgu strefy ochrony konserwatorskiej. Obowiązują zasady jak w § 6 ust. 2,
- 2) ustala się zakaz lokalizacji paneli fotowoltaicznych na połaci dachu od strony drogi 01-KDW budynków usytuowanych kalenicą równoległą do tej drogi.

9. **Zasady kształtowania przestrzeni publicznych:** nie dotyczy,

10. **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej:** zasady jak w § 7;

11. **Stawka procentowa:** 0%



## USTALENIA DOTYCZĄCE TERENÓW: 6-P/U, 7-P/U, 8-P/U

**§11.1. Przeznaczenie terenu:** teren obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz zabudowy usługowej.  
Dopuszcza się:

- 1) samodzielną funkcję usług lub obiektów produkcyjnych, składów i magazynów;
- 2) lokalizację obiektów budowlanych związanych z produkcją energii odnawialnej o mocy do 100kV na potrzeby inwestycji zlokalizowanych na terenie, wraz z obiektami infrastruktury z zakresu elektroenergetyki i niezbędną infrastrukturą,
- 3) w północnej części terenu 6-P/U dopuszcza się budowę biogazowni.

### 2. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) od strony ulicy 01-KDW należy przewidzieć zagospodarowanie o charakterze reprezentacyjnym, przy czym w urządzaniu zieleni należy uwzględnić istniejącą zieleni,
- 2) wysokość zabudowy: max. 3 kondygnacje nadziemne; wysokość budynku nie może przekroczyć 12m; wysokość cokołu budynku w elewacji frontowej (liczona od poziomu terenu): 0,10 – 1,00 m; wysokość budowli związanych z produkcją energii odnawialnej na obszarach położonych poza strefą ochrony konserwatorskiej do 20m, na obszarach położonych w strefie ochrony konserwatorskiej do 15m,
- 3) parametry dachu: dach dwuspadowy, kąt nachylenia połaci: 30 – 45° .
- 4) nieprzekraczalna linia zabudowy wynosi 6,0m od linii rozgraniczających dróg oraz jak na rysunku planu,
- 5) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki: nie więcej niż 40%;
- 6) udział powierzchni biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż 30% powierzchni działki.
- 7) Intensywność zabudowy: min 0,1, max 1,2

### 3. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:

- 1) Zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko;
- 2) Teren 6-P/U wzdłuż linii rozgraniczającej z terenem drogi wewnętrznej 01-KDW należy zagospodarować pasem zieleni wysokiej gatunków rodzimych o szerokości min. 10m.

### 4. Zasady i warunki podziału nieruchomości:

- 1) powierzchnia nowoprojektowanej działki: nie mniej niż 2000m<sup>2</sup> ;
- 2) szerokość frontu nowoprojektowanej działki: min. 30m;
- 3) podział nieruchomości w obszarze zabytkowym regulują przepisy odrębne z zakresu ochrony i opieki nad zabytkami;

### 5. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: Nie ustala się granic terenów wymagających przeprowadzenia procedury scalania i podziału nieruchomości.

### 6. Zasady dotyczące systemów komunikacji:

- 1) Dostępność drogowa: z dróg wewnętrznych 01-KDW, 02- KDW i 09-KDW
- 2) Parkingi: jak w § 8 ust.3 uchwały

### 7. Warunki wynikające z ochrony środowiska i przyrody: zasady jak w § 6 ust. 1.

### 8. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków, krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej: część terenów położona jest w zasięgu strefy ochrony konserwatorskiej, dla której obowiązują zasady jak w § 6 ust. 2.

### 9. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych: nie dotyczy,

### 10. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej: zasady jak w § 7;

### 11. Stawka procentowa: 0%

## USTALENIA DOTYCZĄCE TERENÓW: 9-P/U, 11-P/U, 12-P/U, 13-P/U, 14-P/U, 15-P/U,

**§12.1. Przeznaczenie terenu:** teren obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz zabudowy usługowej.



Dopuszcza się:

- 1) samodzielną funkcję obiektów produkcyjnych, składów i magazynów;
- 2) lokalizację stacji paliw na potrzeby związane z obsługą parku technologicznego, za wyjątkiem obszarów położonych w strefie ochrony konserwatorskiej,
- 3) lokalizację obiektów budowlanych związanych z produkcją energii odnawialnej o mocy do 100kV wraz z obiektami infrastruktury z zakresu elektroenergetyki i niezbędną infrastrukturą.

## **2. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:**

- 1) dopuszcza się zabudowę w układzie zwartym, usytuowaną bezpośrednio przy bocznej granicy działki;
- 2) od strony ulicy należy przewidzieć zagospodarowanie o charakterze reprezentacyjnym, przy czym zaleca się uwzględnić zieleni urządzoną, elementy małej architektury oraz eksponowaną reprezentacyjną elewację frontową z zaakcentowaniem głównego wejścia;
- 3) wysokość zabudowy: max 3 kondygnacje nadziemne; wysokość budynku nie może przekroczyć 13m; wysokość cokołu budynku w elewacji frontowej (liczona od poziomu terenu): 0,10 – 1,00 m; wysokość budowli związanych z produkcją energii odnawialnej na obszarach położonych poza strefą ochrony konserwatorskiej do 20m, na obszarach położonych w strefie ochrony konserwatorskiej do 15m,
- 4) parametry dachu: dowolne; wymagane jest zaakcentowanie zwieńczenia bryły budynku od strony terenów publicznych, możliwe jest zastosowanie reklam, logo firmy itp.;
- 5) nieprzekraczalna linia zabudowy wynosi 6,0m od linii rozgraniczających dróg oraz jak na rysunku planu;
- 6) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki: nie więcej niż 50%;
- 7) udział powierzchni biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż 20% powierzchni działki;
- 8) Intensywność zabudowy: min 0,3, max 1,2

## **3. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:**

- 1) zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko,
- 2) Teren 11P/U wzdłuż linii rozgraniczającej z terenem drogi wewnętrznej 02-KDW należy zagospodarować pasem zieleni wysokiej gatunków rodzimych o szerokości min. 10m.

## **4. Zasady i warunki podziału nieruchomości:**

- 1) powierzchnia nowoprojektowanej działki: nie mniej niż 3000m<sup>2</sup> ;
- 2) szerokość frontu nowoprojektowanej działki: min. 30m;
- 3) podział nieruchomości w obszarze zabytkowym regulują przepisy odrębne z zakresu ochrony i opieki nad zabytkami.

**5. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:** nie wyznacza się granic terenów wymagających przeprowadzenia procedury scalania i podziału nieruchomości.

## **6. Zasady dotyczące systemów komunikacji:**

- 1) Dostępność drogową: z dróg wewnętrznych 01-KDW, 06-KDW, 07-KDW, 09-KDW oraz ciągu pieszo jezdni 08-KDX,
- 2) Parkingi: jak w § 8 ust.3 uchwały.

**7. Warunki wynikające z ochrony środowiska i przyrody:** zasady jak w § 6 ust. 1.

**8. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków, krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej:** część terenu, jak na rysunku planu, położona jest w zasięgu strefy ochrony konserwatorskiej. Obowiązują zasady jak w § 6 ust. 2.

**9. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych:** nie dotyczy,

**10. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej:** zasady jak w § 7;

**11. Stawka procentowa:** 0%.

## USTALENIA DOTYCZĄCE TERENU 10-P/U, 16-P/U

**§13. 1. Przeznaczenie terenu:** teren obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz zabudowy usługowej. Dopuszcza się:

- 1) samodzielną funkcję obiektów produkcyjnych, składów i magazynów,
- 2) lokalizację obiektów budowlanych związanych z produkcją energii odnawialnej o mocy do 100kV wraz z obiektami infrastruktury z zakresu elektroenergetyki i niezbędną infrastrukturą.
- 3) lokalizację centrum logistycznego oraz stacji paliw na potrzeby związane z obsługą parku technologicznego,
- 4) drogi wewnętrzne o szerokości min. 10m.

### 2. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) dopuszcza się zabudowę w układzie zwartym, usytuowaną bezpośrednio przy bocznej granicy działki;
- 2) wysokość zabudowy: do 4 kondygnacji nadziemnych; wysokość zabudowy nie może przekroczyć 15m. Dopuszcza się lokalizację na terenie jednego budynku o wysokości do 35m o powierzchni zabudowy nie przekraczającej 500m<sup>2</sup>, jednakże wyłącznie w przypadku, gdy wysokość ta jest podyktowana względami technologicznymi obiektu. Wysokość cokołu budynku w elewacji frontowej (liczona od poziomu terenu): 0,10–1,00m; wysokość budowli związanych z produkcją energii odnawialnej na obszarach położonych poza strefą ochrony konserwatorskiej do 20m, na obszarach położonych w strefie ochrony konserwatorskiej do 15m,
- 3) parametry dachu: dowolne;
- 4) nieprzekraczalna linia zabudowy wynosi 6,0m od linii rozgraniczających dróg oraz jak na rysunku planu;
- 5) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki: nie więcej niż 60%;
- 6) udział powierzchni biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż 20% powierzchni działki;
- 7) Intensywność zabudowy: min 0,0, max 1,2

3. **Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:** przez teren przebiega sieć gazowa wysokiego ciśnienia oznaczona na rysunku planu. Obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu strefy kontrolowanej wzdłuż tej sieci zgodnie z przepisami odrębnymi.

### 4. Zasady i warunki podziału nieruchomości:

- 1) powierzchnia nowoprojektowanej działki: nie mniej niż 5000m<sup>2</sup> ;
- 2) szerokość frontu nowoprojektowanej działki: min. 40m;
- 3) podział nieruchomości w obszarze zabytkowym regulują przepisy odrębne z zakresu ochrony i opieki nad zabytkami;

5. **Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:** Nie wyznacza się granic terenów wymagających przeprowadzenia procedury scalania i podziału nieruchomości.

### 6. Zasady dotyczące systemów komunikacji:

- 1) Dostępność drogowa: z drogi wewnętrznej 01-KDW
- 2) Parkingi: jak w § 8 ust.3 uchwały

7. **Warunki wynikające z ochrony środowiska i przyrody:** zasady jak w § 6 ust. 1.

8. **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków, krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej:** część terenu, jak na rysunku planu, położona jest w zasięgu strefy ochrony konserwatorskiej. obowiązują zasady jak w § 6 ust. 2.

9. **Zasady kształtowania przestrzeni publicznych:** nie dotyczy,

10. **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej:** zasady jak w § 7;

11. **Stawka procentowa:** 0%.



## USTALENIA DOTYCZĄCE TERENÓW 17-ZP, 18-ZP, 19-ZP.

**§14.1. Przeznaczenie terenu:** teren zieleni urządzonej. Dopuszcza się rekreacyjne zagospodarowanie terenu.

### **2. Zasady kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**

- 1) udział powierzchni biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż 80% powierzchni działki;
- 2) na granicy z terenem 22-ZP/ZZ, na przedłużeniu drogi wewnętrznej 06-KDW, dopuszcza się utworzenie przejścia pieszo - rowerowego przez rzekę Liwę w formie kładki (mostku),
- 3) w zakresie ochrony i kształtowania zieleni obowiązują:
  - a) adaptacja istniejących zespołów zieleni wysokiej,
  - b) należy przewidzieć uzupełnienie ciągu zieleni wysokiej i niskiej – dla potrzeb zabezpieczenia skarp i stoków przed erozją, oraz w celu wzmocnienia walorów krajobrazowych;

**3. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:** obowiązuje zakaz budowy budynków.

**4. Zasady i warunki podziału nieruchomości:** nie ustala się;

**5. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:** nie wyznacza się granic terenów wymagających przeprowadzenia procedury scalania i podziału nieruchomości;

**6. Zasady dotyczące systemów komunikacji:** dostępność drogowa: z dróg wewnętrznych KDW i ciągów pieszo-jezdnych KDX;

**7. Warunki wynikające z ochrony środowiska i przyrody:** zasady jak w § 6 ust. 1.

**8. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków, krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej:** część terenu, jak na rysunku planu, położona jest w zasięgu strefy ochrony konserwatorskiej. obowiązują zasady jak w § 6 ust. 2.

**9. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych:** nie dotyczy,

**10. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej:** zasady jak w § 7;

**11. Stawka procentowa:** 0%.

## USTALENIA DOTYCZĄCE TERENU 20-KP, 21-KP.

**§15.1. Przeznaczenie terenu:** teren parkingu.

### **2. Zasady kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**

- 1) udział powierzchni biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż 2% powierzchni działki;
- 2) dopuszcza się sytuowanie obiektów małej architektury. Zakaz lokalizacji nośników reklamowych w strefie ochrony konserwatorskiej.
- 3) od strony ulicy należy przewidzieć zieleń wysoką urządzonej;

**3. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:** dopuszcza się zadaszenie parkingu oraz instalację paneli fotowoltaicznych o mocy do 100kW na dachu.

**4. Zasady i warunki podziału nieruchomości:** nie ustala się;

**5. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:** nie wyznacza się granic terenów wymagających przeprowadzenia procedury scalania i podziału nieruchomości;

**6. Zasady dotyczące systemów komunikacji:** dostępność drogowa: z dróg wewnętrznych KDW;

**7. Warunki wynikające z ochrony środowiska i przyrody:** zasady jak w § 6 ust. 1.

**8. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków, krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej:** terenu położony jest w zasięgu strefy ochrony konserwatorskiej. Obowiązują zasady jak w § 6 ust. 2.

**9. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych:** nie dotyczy;

**10. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej:** zasady jak w § 7;

**11. Stawka procentowa:** 0%.

## USTALENIA DOTYCZĄCE TERENÓW 22-ZP/ZZ.

**§16.1. Przeznaczenie terenu:** teren zieleni urządzonej na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią.

- a) zakaz wykonywania robót oraz czynności, które mogą utrudnić ochronę przed powodzią, zwiększyć zagrożenie powodziowe lub spowodować zagrożenie dla jakości wód w przypadku wystąpienia powodzi, z dopuszczeniem możliwości zwolnienia od tych zakazów zgodnie z obowiązującymi przepisami ustawy Prawo wodne.

**2. Zasady kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**

- 1) udział powierzchni biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż 90% powierzchni działki;
- 2) na granicy z terenem 18-ZP, na przedłużeniu drogi wewnętrznej 06-KDW, dopuszcza się utworzenie przejścia pieszo - rowerowego przez rzekę Liwę
- 3) na terenach przylegających do rzeki Liwy, dopuszcza się możliwość utworzenia zbiornika retencyjnego, wpisującego się w realizację programu małej retencji, z uwzględnieniem celowości wykorzystania go dla potrzeb rekreacji i sportu, a także dla potrzeb małej energetyki wodnej;
- 4) w zakresie ochrony i kształtowania zieleni obowiązują:
  - a) adaptacja istniejących zespołów zieleni wysokiej,
  - b) należy przewidzieć uzupełnienie ciągu zieleni wysokiej w bezpośrednim sąsiedztwie brzegu rzeki – ze względu na ochronę wody przed zanieczyszczeniami (zieleni fitomelioracyjną), dla potrzeb zabezpieczenia skarp i stoków przed erozją, oraz w celu wzmocnienia walorów krajobrazowych;
- 5) możliwość pełnego wykorzystania terenów położonych w pobliżu brzegu rzeki Liwy wymaga zabiegów przystosowawczych związanych z wysiękami wód gruntowych; dopuszcza się wykorzystanie naturalnie zbierającej się wody dla wzbogacenia kompozycji terenów rekreacyjnych.

**3. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:** obowiązuje zakaz zabudowy.

**4. Zasady i warunki podziału nieruchomości:** nie ustala się;

**5. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:** nie wyznacza się granic terenów wymagających przeprowadzenia procedury scalania i podziału nieruchomości;

**6. Zasady dotyczące systemów komunikacji:** dostępność drogowa: z terenów przyległych;

**7. Warunki wynikające z ochrony środowiska i przyrody:** zasady jak w § 6 ust. 1.

**8. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków, krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej:** nie dotyczy.

**9. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych:** nie dotyczy,

**10. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej:** zasady jak w § 7;

**11. Stawka procentowa:** 0%.



## USTALENIA DOTYCZĄCE TERENU: 23-U/ZZ,

**§17. 1. Przeznaczenie terenu:** teren zabudowy usługowej na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią.

a) zakaz wykonywania robót oraz czynności, które mogą utrudnić ochronę przed powodzią, zwiększyć zagrożenie powodziowe lub spowodować zagrożenie dla jakości wód w przypadku wystąpienia powodzi, z dopuszczeniem możliwości zwolnienia od tych zakazów zgodnie z obowiązującymi przepisami ustawy Prawo wodne.

**2. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:**

- 1) Zakazuje się zabudowy kubaturowej;
- 2) w urządzeniu zieleni należy uwzględnić istniejącą zielen; wyklucza się małą architekturę oraz reklamy od frontu działek;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy nie dotyczy;
- 4) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki: nie dotyczy;
- 5) udział powierzchni biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż 90 % powierzchni działki;
- 6) Intensywność zabudowy: min 0.0, max 0.0;

**3. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:** zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko;

**4. Zasady i warunki podziału nieruchomości:**

- 1) powierzchnia nowoprojektowanej działki: nie mniej niż 1500m<sup>2</sup> ;
- 2) szerokość frontu nowoprojektowanej działki: min. 20m;
- 3) podział nieruchomości w obszarze zabytkowym regulują przepisy odrębne z zakresu ochrony i opieki nad zabytkami;

**5. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:** nie ustala się granic terenów wymagających przeprowadzenia procedury scalania i podziału nieruchomości;

**6. Zasady dotyczące systemów komunikacji:**

- 1) Dostępność drogowa: z drogi wewnętrznej 03-KDW poprzez teren 1-U;
- 2) Parkingi: jak w § 8 ust.3 uchwały;

**7. Warunki wynikające z ochrony środowiska i przyrody:** zasady jak w § 6 ust. 1;

**8. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków, krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej:**

- 1) tereny położone są w zasięgu strefy konserwatorskiej, dla której obowiązują zasady jak w § 6 ust. 2;
- 2) w granicach terenu istnieje obiekt o wartościach historyczno-kulturowych, dla którego obowiązują zasady jak w § 6 ust. 2;

**9. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych:** nie dotyczy,

**10. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej:** zasady jak w § 7;

**11. Stawka procentowa:** 0%

## USTALENIA DOTYCZĄCE TERENÓW 01-KDW, 02-KDW, 03-KDW, 06-KDW, 07-KDW, 09-KDW.

**§18. 1. Przeznaczenie terenu:** teren drogi wewnętrznej.

**2. Zasady kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**

- 1) Szerokość w liniach rozgraniczających (nie dotyczy narożnych ściąg i zatoczek):
  - a) 01-KDW – 18-20m i jak na rysunku planu,
  - b) 02-KDW – 20 m i jak na rysunku planu,

- c) 03-KDW - 11 – 15m i jak na rysunku planu,
  - d) 06-KDW - 10m i jak na rysunku planu,
  - e) 07-KDW - 12m, zakończonej placem manewrowym o wymiarach 20 x 25m i jak na rysunku planu,
  - f) 09-KDW - 10 – 13m i jak na rysunku planu,
- 2) Dostępność do terenów przyległych: bez ograniczeń;
- 3) parametry przestrzenne:
- a) w parametrach przestrzennych ulicy należy przewidzieć jezdnię i co najmniej jednostronny chodnik oraz możliwość usytuowania liniowych urządzeń infrastruktury technicznej; dopuszcza się usytuowanie ścieżki rowerowej;
- 4) przy granicy terenu 01-KDW, sąsiadującej z terenem kolejowym, należy przewidzieć możliwość utworzenia przystanku obsługującego połączenie kolejowe.
- 5) na terenie 01-KDW w miejscu oznaczonym na rysunku planu „przebieg gazociągu wysokiego ciśnienia wraz ze strefą kontrolowaną”, obowiązują ograniczenia inwestycyjne w następującym zakresie:
- a) zakaz zabudowy,
  - b) w zakresie zagospodarowania terenu dopuszcza się usytuowanie tylko takich elementów zagospodarowania pasa drogowego, które nie będą kolidować z funkcjonowaniem gazociągu,
  - c) w obrębie strefy kontrolowanej nie należy realizować nasadzeń drzew i krzewów oraz budowy ogrodzeń stałych,
  - d) zamierzenia inwestycyjne w zakresie lokalizacji obiektów budowlanych nadziemnych i podziemnych wymagają uzgodnienia z zarządcą gazociągu,
- 6) teren drogi 01-KDW stanowi główną oś komunikacyjną parku technologicznego – jest wyznaczona dla zapewnienia docelowego powiązania z drogą wojewódzką nr 521, ulica powinna obsługiwać również bezpośrednie dojazdy do planowanych terenów parku technologicznego; ponadto droga 01-KDW obsługuje dojazd do wiaduktu kolejowego i do terenów położonych za torami kolejowymi,
- 7) teren drogi 02-KDW powiązany będzie z planowaną obwodnicą wschodnią Kwidzyna (w ciągu drogi krajowej nr 55),
- 8) teren drogi 03-KDW stanowi dojazd do parku technologicznego od strony miasta Kwidzyna, pełni funkcję uzupełniającą w stosunku do głównych planowanych dojazdów - z drogi wojewódzkiej nr 521 poprzez planowaną ulicę 01-KDW oraz z planowanej obwodnicy wschodniej miasta poprzez ulicę 02-KDW. Skrzyżowanie z drogą wojewódzką nr 521 (o klasie drogi zbiorczej Z zlokalizowaną poza obszarem opracowania planu) powinno zostać przebudowane na warunkach określonych w przepisach odrębnych; rozwiązanie skrzyżowania powinno uwzględniać przewidywane zmiany w strukturze ruchu oraz docelowe dojazdy z wykorzystaniem planowanych ulic 01-KDW i 02-KDW.

**3. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:** przez teren 01-KDW przebiega sieć gazowa wysokiego ciśnienia oznaczona na rysunku planu. Obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu strefy kontrolowanej wzdłuż tej sieci zgodnie z przepisami odrębnymi.

**4. Zasady i warunki podziału nieruchomości:** nie ustala się;

**5. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:** nie wyznacza się granic terenów wymagających przeprowadzenia procedury scalania i podziału nieruchomości;

**6. Warunki wynikające z ochrony środowiska i przyrody:** zasady jak w § 6 ust. 1.

**7. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków, krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej:** część terenów położona jest w zasięgu strefy ochrony konserwatorskiej. Na terenie 03-KDW istnieje oznaczony na rysunku planu obszar historycznej zieleni przeznaczonej do ochrony i odtworzenia. Na terenie 03-KDW istniała historyczna nawierzchnia, orientacyjnie oznaczona na rysunku planu, którą zaleca się odtworzyć. Obowiązują zasady jak w § 6 ust. 2.

**8. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych:** nie dotyczy;

**9. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej:** zasady jak w § 7;

**10. Stawka procentowa:** 0%.



## USTALENIA DOTYCZĄCE TERENÓW 04-KDX, 05-KDX, 08-KDX

§19.1. Przeznaczenie terenu: teren ciągu pieszo - jezdni.

### 2. Parametry kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) Szerokość w liniach rozgraniczających:
  - a) 04-KDX – 3,5 m i jak na rysunku planu,
  - b) 05-KDX – 7,5 m i jak na rysunku planu,
  - c) 08-KDX - 6,5 m i jak na rysunku planu,
- 2) Dostępność do terenów przyległych: bez ograniczeń;
- 3) parametry przestrzenne: w parametrach przestrzennych ciągów należy przewidzieć jezdnię wraz z chodnikiem bez nakazu wyodrębnienia poszczególnych składników drogi oraz możliwość usytuowania liniowych urządzeń infrastruktury technicznej; dopuszcza się możliwość usytuowania ścieżki rowerowej;
3. **Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:** nie ustala się.
4. **Zasady i warunki podziału nieruchomości:** nie ustala się;
5. **Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:** nie wyznacza się granic terenów wymagających przeprowadzenia procedury scalania i podziału nieruchomości;
6. **Warunki wynikające z ochrony środowiska i przyrody:** zasady jak w § 6 ust. 1.
7. **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków, krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej:** część terenów położona jest w zasięgu strefy ochrony konserwatorskiej. Obowiązują zasady jak w § 6 ust. 2.
8. **Zasady kształtowania przestrzeni publicznych:** nie dotyczy;
9. **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej:** zasady jak w § 7;
10. **Stawka procentowa:** 0%.

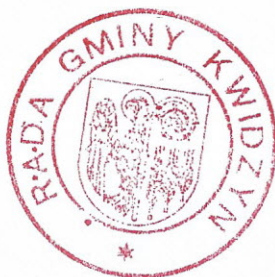
### Rozdział III

#### Ustalenia końcowe

§20. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Kwidzyn.

§21. Uchwała wchodzi w życie z upływem 14 dni od ogłoszenia jej w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego.

§22. Uchwała podlega publikacji w Biuletynie Informacji Publicznej Gminy Kwidzyn.



Przewodniczący Rady

Henryk Ordon

adw. Paweł Polonis

SEKRETARZ GMINY

Anna Mielniczek

