

**Uchwała Nr/.../24
Rady Gminy Kwidzyn
z dnia.....2024 r.**

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
dla części terenu położonego w obrębie geodezyjnym Górki, gmina Kwidzyn.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r., poz. 40 z późn. zm.) oraz art. 20 ust. 1, art. 27, art. 29 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r., poz. 977 z późn. zm.) w związku z art. 67 ust. 3 pkt 1 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (t. j. Dz. U. 2023 r., poz. 1688) w związku z Uchwałą Nr XLVI/324/23 Rady Gminy Kwidzyn z dnia 27 lutego 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części terenu położonego w obrębie geodezyjnym Górki, uchwała się, co następuje:

Rozdział I

Ustalenia ogólne

§ 1.1. Po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Kwidzyn przyjętego Uchwałą Nr IX/43/11 Rady Gminy Kwidzyn z dnia 1 lipca 2011 r. wraz ze zmianami, uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, zwany dalej „planem”, obejmujący teren o łącznej powierzchni 38,85 ha, którego granice zostały określone na rysunku planu stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

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,
- 4) dane przestrzenne – plik elektroniczny, stanowiące załącznik nr 4 do niniejszej uchwały.

§ 2. Przedmiotem ustaleń planu jest przeznaczenie obszaru określonego w załączniku nr 1 do uchwały na funkcje produkcyjne, usługowe, magazynowo składowe oraz komunikacji drogowej.

§ 3. Ustala się następujące przeznaczenie terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi oraz oznaczonych na rysunku planu symbolami:

- 1) **P,U** – tereny produkcji i usług, w tym m. in. tereny produkcji przemysłowej, tereny składów i magazynów oraz usług handlu, usług rzemieślniczych, centrów dystrybucyjnych, itp.;
- 2) **L** – teren lasu;
- 3) **ZN** – teren zieleni naturalnej;
- 4) **KDR** – tereny komunikacji drogowej publicznej – teren drogi głównej ruchu przyspieszonego;
- 5) **KDD** – tereny komunikacji drogowej publicznej – drogi dojazdowe;
- 6) **KR** – tereny komunikacji drogowej wewnętrznej;

§ 4.1. Na rysunku planu zawarto następujące obowiązujące ustalenia planu miejscowego:

- 1) granice obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) oznaczenia funkcji terenów w liniach rozgraniczających w postaci numeru identyfikacyjnego oraz rodzaju funkcji jednostki urbanistycznej,
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy,
- 5) granice strefy ochrony konserwatorskiej,
- 6) zieleń izolacyjno-krajobrazowa.

2. Inne informacje nie będące ustaleniami planu:

- 1) przebieg gazociągu w/ć DN500 wraz ze strefą kontrolowaną wyznaczoną na podstawie przepisów odrębnych;
- 2) granica terenów zamkniętych – linia kolejowa nr 218 Prabuty - Kwidzyn;
- 3) rezerwa terenu dla obwodnicy (wschodniej) miasta Kwidzyna projektowanej jako droga główna ruchu przyspieszonego (KDR).

§ 5. Ustala się definicje pojęć użytych w ustaleniach planu:

- 1) **uchwała** - należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę;
- 2) **plan** - należy przez to rozumieć plan, o którym mowa w § 1, ust. 1 niniejszej uchwały;
- 3) **przepisy odrębne** - należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi;

- 4) **teren** – obszar wydzielony liniami rozgraniczającymi o jednakowych zasadach zagospodarowania, którego przeznaczenie zostało określone w § 2;
- 5) **nieprzekraczalna linia zabudowy** – oznacza maksymalne ustawienie budynku z możliwością wycofania budynku w głąb działki; nieprzekraczalna linia zabudowy nie dotyczy takich elementów budynku jak np.: okapy, zadaszenia nad wejściami, schody zewnętrzne, pochylnie, tarasy, itp.;
- 6) **dachy o symetrycznych kątach nachylenia połaci dachowych** – są to dachy o jednakowych kątach nachylenia połaci dachowych bez względu na długość połaci dachowych;
- 7) **jaskrawa kolorystyka** – kolor materiałów budowlanych przejaskrawiony, połyskujący, o wysokiej intensywności barw oraz nie będący kolorem naturalnym – tradycyjnych materiałów budowlanych (tzn.: cegła ceramiczna, dachówka ceramiczna, tynk mineralny w odcieniach bieli, beży, jasnoszarych, kamień naturalny w partii cokołowej, drewno);
- 8) **zieleń izolacyjno-krajobrazowa** – pasy wielowarstwowej zieleni o szerokości minimalnej 10,0 m, formowanej piętrowo: niskiej, średniej oraz wysokiej lub w postaci nasadzeń w formie alejowej lub szpalerowej, do planowanych nasadzeń należy używać gatunków roślin rodzimych, zgodnych siedliskowo i geograficznie; w pasach zieleni zlokalizowanych wzdłuż dróg dojazdowych oraz wewnętrznych należy pozostawić odpowiedni odstęp w nasadzeniach zapewniający bezpieczny wjazd oraz wyjazd na teren działki lub inwestycji zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 9) **§ 6.1. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:**
 - 1) Na terenie objętym planem nie występują formy ochrony przyrody wynikające z ustawy o ochronie przyrody;
 - 2) Przez obszar planu przebiega korytarz ekologiczny Doliny Liwy. W granicach planu rolę korytarza ekologicznego stanowią tereny lasu oraz zieleni naturalnej oznaczone symbolem 6 L oraz 7 ZN oraz teren zieleni izolacyjno-krajobrazowej wzdłuż północno-zachodniej granicy terenu o oznaczeniu 4 P,U (granica przedmiotowego planu). Na tych terenach obowiązuje:
 - a) ochrona walorów przyrodniczych strefy dolinnej oraz ochrona biotopu rzeki Liwy,
 - 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) Na terenie planu obowiązuje zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko;
- 4) Zasady dotyczące istniejących zadrzewień: zgodnie z ustawą o Ustawą z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz. U. z 2024 r. poz. 1478 z późn. zm.);
- 5) Wzdłuż granic działek objętych inwestycją dopuszcza się zieleń izolacyjno-krajobrazową (drzewa, krzewy, żywopłoty, itp.) w postaci trwałych nasadzeń; do planowanych nasadzeń należy używać gatunków roślin rodzimych, zgodnych siedliskowo i geograficznie;
- 6) Projektowane użytkowanie i zagospodarowanie terenu nie może stanowić źródła zanieczyszczeń dla wód gruntowych. Należy zastosować takie rozwiązania techniczne, technologiczne i organizacyjne, aby przeciwdziałać zagrożeniom środowiskowym z racji dopuszczonej funkcji;
- 7) Zakazuje się wprowadzania zmian oraz przekształcenia terenu, które mogłoby spowodować negatywny wpływ na działki sąsiednie, w tym spływ wód powierzchniowych; Należy zabezpieczyć odpływ wód opadowych w sposób chroniący teren przed erozją oraz przed zaleganiem wód opadowych;
- 8) W przypadku prowadzonej działalności gospodarczej zasięg uciążliwości dla środowiska winien być bezwzględnie ograniczony do granic terenu, 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.
- 9) Należy spełnić wymagania poziomu hałasy zgodnie z obowiązującymi normami.

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

- 1) niewielki fragment planu, zgodnie z załącznikiem nr 1 (w granicach terenu o oznaczeniu 7 ZN) zlokalizowany jest w: *strefie ochrony konserwatorskiej w granicach założenia dworsko-parkowego, będącej otoczeniem budynku dworu w Górkach wpisanego do rejestru zabytków decyzją nr 175/90 z dnia 24.10.1990 r. (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, zachowane obiekty oraz elementy zagospodarowania mające związek z historyczną kompozycją przestrzenną (wszystkie w/w elementy są położone poza granicami przedmiotowego planu).

Działania inwestycyjne w granicach strefy ochrony konserwatorskiej należy prowadzić z zachowaniem przepisów odrębnych z zakresu ochrony i opieki nad zabytkami oraz przepisy Prawa budowlanego odnoszące się do obiektów i obszarów zabytkowych.

- 2) w przypadku odkrycia w trakcie trwających robót budowlanych lub ziemnych, znalezisk, przedmiotów, co do których istnieje przypuszczenie, iż są one zabytkami archeologicznymi, należy postępować zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony zabytków i opieki nad zabytkami;

3. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:

- 1) Nową zabudowę oraz zagospodarowanie terenu należy kształtować według warunków szczegółowych opisanych dla każdego terenu urbanistycznego, o którym mowa w § 13 – 22 niniejszej uchwały;
- 2) Do wykończenia elewacji należy użyć następujących materiałów: tynki mineralne w odcieniach: bieli, beży, jasnoszarych, cegła ceramiczna, drewno, kamień naturalny wyłącznie w partii cokołowej; dopuszcza się zastosowanie: okładzin drewnopodobnych, blachy, stali, płyt warstwowych oraz innych materiałów z wykluczeniem stosowania jaskrawej kolorystyki oraz barw kontrastowych w wystroju elewacji; dopuszcza się zielone (żywe) elewacje z zastosowaniem gatunków roślin rodzimych, zgodnych siedliskowo i geograficznie;
- 2) Do wykonania pokryć dachowych należy użyć następujących materiałów: dachówka ceramiczna, materiały dachówkopodobne, w tym np. blachodachówka, blacha mocowana na rąbek, płyty warstwowe oraz inne materiały o matowym wykończeniu z wykluczeniem jaskrawej kolorystyki; dopuszcza się zielone (żywe) dachy z zastosowaniem gatunków roślin rodzimych, zgodnych siedliskowo i geograficznie;

4. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych: Nie ustala się.

§7. Zasady lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej:

1. Na terenie objętym planem 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;

2. Dopuszcza się zmianę lokalizacji (przebudowę, itp.) istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej (w sposób nieograniczający podstawowego przeznaczenia terenów);

3. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej:

1) zaopatrzenia 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) projektowane sieci wodociągowe należy usytuować w liniach rozgraniczających dróg publicznych i wewnętrznych, dopuszcza się prowadzenie sieci również w granicach pozostałych terenów urbanistycznych;

2) odprowadzenie ścieków:

- a) tereny planowanej zabudowy wymagają zorganizowanej formy odprowadzania i oczyszczania ścieków sanitarnych i przemysłowych – ścieki komunalne należy odprowadzać do systemu kanalizacji sanitarnej, dla której odbiornikiem jest oczyszczalnia ścieków;
- b) projektowane sieci kanalizacji sanitarnej należy usytuować w liniach rozgraniczających dróg publicznych i wewnętrznych, uwzględniając przy tym możliwość grawitacyjnego spływu ścieków, dopuszcza się prowadzenie sieci również w granicach pozostałych terenów urbanistycznych;
- c) dopuszcza się zastosowania specyficznych rozwiązań systemowych, bazujących na zasadzie innowacyjności funkcjonowania projektowanego obszaru produkcyjno-usługowego jak również nawiązujących do rozwiązań zastosowanych na terenie sąsiadującego parku technologicznego;

3) odprowadzenie wód opadowych, roztopowych i innych:

- a) wody opadowe i roztopowe z działek objętych inwestycją należy zagospodarować w granicach ich własności ; dopuszcza się odprowadzenie do systemu odwadniającego w drogach wyłącznie za zgodą zarządcy drogi;
- b) zrzut wód opadowych i roztopowych z terenów składowych, komunikacji drogowej oraz terenów o innym użytkowaniu mogącem spowodować zanieczyszczenie wód

- opadowych – wymaga przed odprowadzeniem do gruntu i do wód powierzchniowych podczyszczenia zgodnie z obowiązującymi przepisami; dla terenów wymagających wyposażenia w urządzenia do oczyszczania wód opadowych obowiązuje lokalizacja tych urządzeń na działce inwestora;
- c) dopuszcza się budowę zbiorników przeciwpożarowych, retencyjnych, rowów odwadniających, studni chłonnych i innych systemów gromadzenia wód opadowych w celu późniejszego ich wykorzystania do m. in. prac porządkowych, pielęgnacyjnych, nawadniania terenów zieleni, itp.;
- d) zakazuje się dokonywania zmiany kierunku spływu wód opadowych w celu skierowania ich na teren sąsiedniej nieruchomości;
- e) zakazuje się odprowadzania wód opadowych lub roztopowych z terenów sąsiednich na tereny kolejowe i wykorzystania do tego celu kolejowych urządzeń odwadniających;
- f) zakazuje się wprowadzania oczyszczonych oraz nieoczyszczonych ścieków bytowych na tereny kolejowe.
- 4) zaopatrzenie w energię elektryczną:
- a) zasilanie terenów z sieci energetycznej niskiego i średniego napięcia lub innej na warunkach określonych przez zarządcę sieci;
- b) dopuszcza się stosowanie indywidualnych źródeł energii oraz instalacji zasilania rezerwowego, szczególnie z zastosowaniem rozwiązań w oparciu o odnawialne źródła energii;
- c) planowane przewody elektroenergetyczne należy prowadzić siecią podziemną, w liniach rozgraniczających planowanych ulic, przy czym należy uwzględnić zarówno linie SN-15kV jak i linie nn-0,4kV; dopuszcza się lokalizację sieci w pozostałych terenach poza drogami;
- d) należy przewidzieć potrzebę budowy nowych, systemowych stacji transformatorowych, uwzględniając możliwość usytuowania ich na terenach planowanej zabudowy,
- 5) zaopatrzenie w ciepło:
- na całym obszarze objętym planem zakłada się zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych źródeł z zastosowaniem technologii nie powodujących ponadnormatywnego zanieczyszczenia powietrza, w tym nieemisyjnych lub niskoemisyjnych źródeł ciepła (np.: odnawialnych źródeł energii) oraz zgodnie z przepisami odrębnymi, w tym przepisami lokalnymi (m.in. tzw. „uchwała antysmogowa dla miast” oraz „poza miastami” Sejmiku Województwa Pomorskiego.
- 6) zaopatrzenie w gaz:

- a) z istniejącej sieci gazowej na warunkach określonych przez zarządcę sieci;
 - b) w liniach rozgraniczających planowanych ulic należy przewidzieć możliwość usytuowania sieci gazowej, stosownie do potrzeb;
 - c) dopuszcza się możliwość lokalizowania zbiorników gazu do celów ogrzewania oraz celów przemysłowych;
- 7) utylizacja odpadów stałych:
- a) w systemie zagospodarowania odpadów należy uwzględnić funkcjonowanie istniejącego składowiska odpadów innych niż niebezpieczne i obojętne oraz składowiska odpadów niebezpiecznych zarządzanych przez Zakład Utylizacji Odpadów Sp. z o.o. w Gilwie Małej, a także w razie potrzeby możliwość korzystania z wyspecjalizowanych składowisk odpadów dysponujących wyższymi technologiami w zakresie utylizacji,
 - b) dopuszcza się możliwość zastosowania specyficznych rozwiązań systemowych, bazujących na zasadzie innowacyjności funkcjonowania projektowanego obszaru produkcyjno-usługowego jak również nawiązujących do rozwiązań zastosowanych na terenie sąsiadującego parku technologicznego;
- 8) obsługa telekomunikacyjna: w zagospodarowaniu terenów należy uwzględnić możliwość usytuowania sieci telekomunikacyjnych, najlepiej z zastosowaniem sieci światłowodowej przystosowanej do potrzeb połączeń internetowych; możliwość lokalizacji sieci należy przewidzieć w liniach rozgraniczających planowanych ulic; dopuszcza się lokalizację sieci w pozostałych terenach poza drogami;
4. W obrębie terenów budowlanych i dróg należy zapewnić zaopatrzenie w wodę dla celów gaśniczych oraz dróg dojazdowych dla samochodów pożarniczych.

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

- 1) Dostępność komunikacyjna terenu objętego planem miejscowym w oparciu o:

- a) drogę gminną (dz. nr 15/9, 249/30, obręb Górki – urządzona droga oznaczona w obowiązującym planie miejscowym dla *Parku technologicznego w Górkach* symbolem 01-KDW) położoną poza granicami przedmiotowego planu;
 - b) drogę gminną, publiczną o oznaczeniu 2 KDD w granicach przedmiotowego planu;
 - c) kontynuację w/w drogi poza granicami przedmiotowego planu na działkach nr 17/23, 17/21, 18/4, 19/10, obręb Górki oraz połączenie jej z drogą publiczną, wojewódzką nr 521 w postaci skrzyżowania (poza granicami przedmiotowego planu). Podczas projektowania połączenia drogi gminnej z drogą wojewódzką prace projektowe należy prowadzić w uzgodnieniu z zarządcą drogi wojewódzkiej oraz drogi gminnej oraz dostosować parametry skrzyżowania oraz drogi, w tym ich lokalizację do obsługi komunikacyjnej terenów o przeznaczeniu zgodnym z zapisami przedmiotowego planu (tj. usługi, przemysł, produkcja, składy i magazyny, itp. mogące generować wzmożony ruch pojazdów ciężarowych na drodze wojewódzkiej w kierunku m. Kwidzyn oraz m. Prabuty oraz na lokalnych drogach gminnych), a planowane rozwiązania komunikacyjne nie powinny oddziaływać negatywnie na płynność, prędkość oraz bezpieczeństwo ruchu tranzytowego na DW nr 521;
- 2) Na obszarze objętym granicami planu system komunikacji drogowej tworzą tereny: dróg dojazdowych KDD oraz dróg wewnętrznych KR;
- 3) W granicach planu wyznacza się przebieg projektowanej *wschodniej obwodnicy miasta Kwidzyna* jako drogi głównej ruchu przyspieszonego (KDR);
- 4) W liniach rozgraniczających dróg KDD oraz KR dopuszcza się:
- a) lokalizację budynków i urządzeń związanych z utrzymaniem, ochroną i obsługą ruchu drogowego, na warunkach określonych w obowiązujących przepisach,
 - budynki o wysokości max. 3m, przekryte dachem dowolnym,
 - powierzchnia zabudowy nie powinna przekraczać 12 m²,
 - b) lokalizację chodników,
 - c) lokalizację ścieżek rowerowych,
 - d) lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - e) realizację nasadzeń alejowych lub szpalerowych;
- 5) Na poszczególnych terenach, w zależności od przeznaczenia, należy zapewnić miejsca postojowe w ilości minimalnej:
- a) 2 m.p. na 5 zatrudnionych w obiektach produkcyjnych,
 - b) 2 m.p. na 100 m² powierzchni użytkowej usług,
 - c) dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową - zgodnie z przepisami odrębnymi.

- 6) Na poszczególnych terenach 1-5 P,U dopuszcza się wydzielenie dróg wewnętrznych o szerokości minimum 10,0 m w liniach rozgraniczających z możliwością zakończenia planem manewrowym o minimalnych wymiarach 16,0 x 16,0 m lub jako drogi przelotowej;

§ 9. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym **terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią**, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa:

- 1) Na terenie objętym planem nie występują: tereny górnicze, obszary narażone na niebezpieczeństwo osuwania się mas ziemnych, nie występują również naturalne predyspozycje do występowania zjawisk osuwiskowych oraz obszary krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa.
- 2) Na terenie planu nie występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią, ani też obszary ochrony wód podziemnych podlegające przepisom ustawy Prawo wodne.
- 3) Na terenie planu, na dzień uchwalenia nie stwierdzono występowania obszarów krajobrazów priorytetowych, jednakże nie wyklucza się możliwości ich wprowadzenia na etapie sporządzenia audytu krajobrazowego oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa.

§ 10. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym:

Na terenie planu nie wyznacza się granic terenów wymagających przeprowadzenia procedury scalania nieruchomości. Zasady wtórnego podziału nieruchomości ustalono dla poszczególnych terenów w Rozdziale II.

§ 11. Szczególne warunki zagospodarowywania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

1. Na terenie planu obowiązuje zakaz lokalizacji elektrowni wiatrowych o mocy powyżej 100 kW;
2. Na terenie planu obowiązuje zakaz lokalizacji budynków i lokali o funkcji mieszkaniowej oraz lokalizacji funkcji usługowych o charakterze chronionym, tj. usług z zakresu: oświaty i wychowania, zdrowia i opieki społecznej, rekreacji i wypoczynku;

3. W sąsiedztwie obszaru planu miejscowego przebiega linia kolejowa nr 218 Prabuty -Kwidzyn, stanowiąca „teren zamknięty” – zgodnie z art. 15 ust. 3 pkt 7 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

- 1) W celu zapewnienia eksploatacji linii kolejowej, działania urządzeń związanych z prowadzeniem ruchu kolejowego, a także bezpieczeństwa ruchu kolejowego, w sąsiedztwie obszaru kolejowego obowiązuje konieczność uwzględnienia nakazów, zakazów oraz ograniczeń wynikających z przepisów odrębnych z zakresu transportu kolejowego;
 - 2) W sąsiedztwie terenu kolejowego wyklucza się lokalizację obiektów i urządzeń mogących w jakikolwiek sposób zagrażać bezpieczeństwu ruchu kolejowego, mogących między innymi zakłócić pracę infrastruktury kolejowej, w tym systemów łączności;
 - 3) W przypadku lokalizacji na terenie planu urządzeń związanych z produkcją energii odnawialnej (OZE):
 - a) instalacje fotowoltaiczne należy sytuować w taki sposób aby promienie słoneczne padające na panele fotowoltaiczne nie odbijały się w kierunku torów w celu uniknięcia ryzyka oślepienia maszynistów. Jednocześnie nakazuje się stosowanie powłok anty-refleksyjnych oraz innych rozwiązań i materiałów nie powodujących negatywnego wpływu na ruch kolejowy;
 - b) wyklucza się możliwość lokalizacji elektrowni wiatrowych w odległości mniejszej niż suma wysokości masztu i długości skrzydła od granicy obszaru kolejowego;
4. Przez teren planu przebiega trasa gazociągu wysokiego ciśnienia DN500, dla którego obowiązuje strefa kontrolowana wzdłuż sieci, szerokość oraz zasady zagospodarowania w obszarze strefy kontrolowanej w/w gazociągu regulują przepisy odrębne.

§ 12. Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: **30%**.

Rozdział II

§ 13. Ustalenia szczegółowe dotyczące terenu 1 P,U są następujące:

1. Przeznaczenie terenu:

- 1) podstawowe – tereny produkcji i usług, w tym m. in. tereny produkcji przemysłowej, tereny składów i magazynów oraz usług handlu, usług rzemieślniczych, centrów dystrybucyjnych itp.;
- 2) przeznaczenie uzupełniające – tereny komunikacji oraz infrastruktury technicznej, w tym lokalizacja instalacji związanych z produkcją energii odnawialnej o mocy do

100kW na potrzeby inwestycji zlokalizowanych na terenie wraz z obiektami infrastruktury z zakresu elektroenergetyki (systemy PV);

- 3) dopuszcza się wydzielenie drogi wewnętrznej o szerokości min. 10,0 m w liniach rozgraniczających;

2. Ogólne warunki urbanistyczne:

- 1) zabudowa wolnostojąca lub połączona technologicznie w granicach działek objętych inwestycją;
- 2) dopuszcza się samodzielną funkcję produkcyjną, składów i magazynów lub usług (jak w ust. 1), a także możliwość łączenia w/w funkcji bez określania ich wzajemnych proporcji;

3. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów:

- 1) intensywność zabudowy: min. 0,0, max. 2,4;
- 2) nadziemna intensywność zabudowy: min. 0,0, max. 1,8;
- 3) udział powierzchni zabudowy: max. 50%;
- 4) wysokość zabudowy: max. 17,0 m; dla elementów lub części budynków oraz budowli związanych z wymogami technologicznymi planowanej funkcji lub ich sposobu użytkowania (np. kominy, szyby wentylacje, chłodnie, maszty, wieże, itp.) dopuszcza się wysokość do 25,0 m;
- 5) dopuszcza się podpiwniczenie budynków oraz parkingi podziemne;
- 6) ilość kondygnacji: max. 4 kondygnacje nadziemne oraz max.2 kondygnacje podziemne;
- 7) wysokość cokołu budynku w elewacji frontowej (liczona od poziomu terenu): 0,10 –1,00 m;
- 8) parametry dachu: dowolne;
- 9) udział powierzchni biologicznie czynnej: min. 30%;
- 10) obiekty budowlane, instalacje, urządzenia oraz sieci związane z produkcją energii odnawialnej (jak w ust. 1, pkt. 2) należy realizować zgodnie z parametrami wynikającymi z technologii ich budowy (maksymalna wysokość instalacji PV na konstrukcji wolnostojącej 4,0 m);
- 11) nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 25,0 m od linii rozgraniczającej z drogą publiczną (1 KDR), zgodnie z załącznikiem nr 1 do niniejszej uchwały;
- 12) nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 10,0 m od linii rozgraniczających z drogą publiczną (2 KDD) oraz położoną poza obszarem planu drogą wewnętrzną (dz. nr 17/41), zgodnie z załącznikiem nr 1 do niniejszej uchwały;
- 13) nieprzekraczalna linia zabudowy dla kondygnacji podziemnych w odległości 25,0 m od linii rozgraniczającej z drogą publiczną (1 KDR);

- 14) nieprzekraczalna linia zabudowy dla kondygnacji podziemnych w odległości 6,0 m od linii rozgraniczających z drogą publiczną (2 KDD) oraz położoną poza obszarem planu drogą wewnętrzną (dz. nr 17/41).
4. Warunki wynikające z ochrony środowiska i przyrody: zasady zagospodarowania zgodnie z zapisami § 6, ust. 1 niniejszej uchwały.
5. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków, krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej: zgodnie z zapisami § 6, ust. 2 niniejszej uchwały.
6. Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu: zgodnie z zapisami § 11 niniejszej uchwały oraz zgodnie z załącznikiem nr 1 do niniejszej uchwały (należy wprowadzić zieleń izolacyjno-krajobrazową, zgodnie z zasadami określonymi w §5, pkt. 17 uchwały MPZP);
7. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych: nie ustala się.
8. Zasady i warunki scalania oraz podziału nieruchomości:
- 1) dopuszcza się wtórny podział na działki budowlane, o powierzchni nie mniejszej niż 0,5 ha (nie dotyczy działek wydzielanych w celu poprawy warunków zagospodarowania nieruchomości sąsiedniej lub dla potrzeb infrastruktury technicznej);
 - 2) szerokość frontu nowoprojektowanej działki: min. 50,0 m;
9. Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów: zgodnie z zapisami § 9 niniejszej uchwały.
10. Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej oraz systemów komunikacji: zgodnie z zapisami § 7 i 8 niniejszej uchwały.
11. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenu: nie ustala się.

§ 14. Ustalenia szczegółowe dotyczące terenu 2 P,U są następujące:

1. Przeznaczenie terenu:

- 1) podstawowe – tereny produkcji i usług, w tym m. in. tereny produkcji przemysłowej, tereny składów i magazynów oraz usług handlu, usług rzemieślniczych, centrów dystrybucyjnych itp.;
- 2) przeznaczenie uzupełniające – tereny komunikacji oraz infrastruktury technicznej, w tym lokalizacja instalacji związanych z produkcją energii odnawialnej o mocy do 100kW na potrzeby inwestycji zlokalizowanych na terenie wraz z obiektami infrastruktury z zakresu elektroenergetyki (systemy PV);
- 3) dopuszcza się wydzielenie drogi wewnętrznej o szerokości min. 10,0 m w liniach rozgraniczających;

2. Ogólne warunki urbanistyczne:

- 1) zabudowa wolnostojąca lub połączona technologicznie w granicach działek objętych inwestycją;
 - 2) dopuszcza się samodzielną funkcję produkcyjną, składów i magazynów lub usług (jak w ust. 1), a także możliwość łączenia w/w funkcji bez określania ich wzajemnych proporcji;
3. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów:
- 1) intensywność zabudowy: min. 0,0, max. 2,8;
 - 2) nadziemna intensywność zabudowy: min. 0,0, max. 2,1;
 - 3) udział powierzchni zabudowy: max. 50%;
 - 4) wysokość zabudowy: max. 17,0 m; dla elementów lub części budynków oraz budowli związanych z wymogami technologicznymi planowanej funkcji lub ich sposobu użytkowania (np. kominy, szyby wentylacyjne, chłodnie, maszty, wieże, itp.) dopuszcza się wysokość do 25,0 m;
 - 5) dopuszcza się podpiwniczenie budynków oraz parkingi podziemne;
 - 6) ilość kondygnacji: max. 4 kondygnacje nadziemne oraz 1 kondygnacja podziemna;
 - 7) wysokość cokołu budynku w elewacji frontowej (liczona od poziomu terenu): 0,10 – 1,00 m;
 - 8) parametry dachu: dowolne;
 - 9) udział powierzchni biologicznie czynnej: min. 30%;
 - 10) obiekty budowlane, instalacje, urządzenia oraz sieci związane z produkcją energii odnawialnej (jak w ust. 1, pkt. 2) należy realizować zgodnie z parametrami wynikającymi z technologii ich budowy (maksymalna wysokość instalacji PV na konstrukcji wolnostojącej 4,0 m);
 - 11) nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 10,0 m od linii rozgraniczających z drogami 2 KDD oraz 3 KDD, zgodnie z załącznikiem nr 1 do niniejszej uchwały;
 - 12) nieprzekraczalne linie zabudowy dla kondygnacji podziemnych w odległości 6,0 m od linii rozgraniczających z drogami 2 KDD oraz 3 KDD;
4. Warunki wynikające z ochrony środowiska i przyrody: zasady zagospodarowania zgodnie z zapisami § 6, ust. 1 niniejszej uchwały.
5. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków, krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej: zgodnie z zapisami § 6, ust. 2 niniejszej uchwały.
6. Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu: zgodnie z zapisami § 11 niniejszej uchwały oraz zgodnie z załącznikiem nr 1 do niniejszej uchwały (należy wprowadzić zieleń izolacyjno-krajobrazową, zgodnie z zasadami określonymi w §5, pkt. 17 uchwały MPZP);
7. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych: nie ustala się.

8. Zasady i warunki scalania oraz podziału nieruchomości:

- 1) dopuszcza się wtórny podział na działki budowlane, o powierzchni nie mniejszej niż 0,5 ha (nie dotyczy działek wydzielanych w celu poprawy warunków zagospodarowania nieruchomości sąsiedniej lub dla potrzeb infrastruktury technicznej);
- 2) szerokość frontu nowoprojektowanej działki: min. 60,0 m;

9. Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów: zgodnie z zapisami § 9 niniejszej uchwały.

10. Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej oraz systemów komunikacji: zgodnie z zapisami § 7 i 8 niniejszej uchwały.

11. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenu: nie ustala się.

§ 15. Ustalenia szczegółowe dotyczące terenu 3 P,U są następujące:

1. Przeznaczenie terenu:

- 1) podstawowe – tereny produkcji i usług, w tym m. in. tereny produkcji przemysłowej, tereny składów i magazynów oraz usług handlu, usług rzemieślniczych, centrów dystrybucyjnych itp.;
- 2) przeznaczenie uzupełniające – tereny komunikacji oraz infrastruktury technicznej, w tym lokalizacja instalacji związanych z produkcją energii odnawialnej o mocy do 100kW na potrzeby inwestycji zlokalizowanych na terenie wraz z obiektami infrastruktury z zakresu elektroenergetyki (systemy PV);
- 3) dopuszcza się wydzielenie drogi wewnętrznej o szerokości min. 10,0 m w liniach rozgraniczających;

2. Ogólne warunki urbanistyczne:

- 1) zabudowa wolnostojąca lub połączona technologicznie w granicach działek objętych inwestycją;
- 2) dopuszcza się samodzielną funkcję produkcyjną, składów i magazynów lub usług (jak w ust. 1), a także możliwość łączenia w/w funkcji bez określania ich wzajemnych proporcji;

3. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów:

- 1) intensywność zabudowy: min. 0,0, max. 1,8;
- 2) nadziemna intensywność zabudowy: min. 0,0, max. 1,2;
- 3) udział powierzchni zabudowy: max. 50%;
- 4) wysokość zabudowy: max. 15,0 m; dla elementów lub części budynków oraz budowli związanych z wymogami technologicznymi planowanej funkcji lub ich sposobu użytkowania (np. kominy, szyby wentylacyjne, chłodnie, maszty, wieże, itp.) dopuszcza się wysokość do 20,0 m;

- 5) dopuszcza się podpiwniczenie budynków oraz parkingi podziemne;
- 6) ilość kondygnacji: max. 3 kondygnacje nadziemne oraz 1 kondygnacja podziemna;
- 7) wysokość cokołu budynku w elewacji frontowej (liczona od poziomu terenu):
0,10 – 1,00 m;
- 8) parametry dachu: dowolne;
- 9) udział powierzchni biologicznie czynnej: min. 30%;
- 10) obiekty budowlane, instalacje, urządzenia oraz sieci związane z produkcją energii odnawialnej (jak w ust. 1, pkt. 2) należy realizować zgodnie z parametrami wynikającymi z technologii ich budowy (maksymalna wysokość instalacji PV na konstrukcji wolnostojącej 4,0 m);
- 11) nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 10,0 m od linii rozgraniczających z drogą 3 KDD, zgodnie z załącznikiem nr 1 do niniejszej uchwały;
- 12) nieprzekraczalna linia zabudowy dla kondygnacji podziemnych w odległości 6,0 m od linii rozgraniczających z drogą 3 KDD;
4. Warunki wynikające z ochrony środowiska i przyrody: zasady zagospodarowania zgodnie z zapisami § 6, ust. 1 niniejszej uchwały.
5. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków, krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej: zgodnie z zapisami § 6, ust. 2 niniejszej uchwały.
6. Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu: zgodnie z zapisami § 11 niniejszej uchwały oraz zgodnie z załącznikiem nr 1 do niniejszej uchwały (należy wprowadzić zieleń izolacyjno-krajobrazową, zgodnie z zasadami określonymi w §5, pkt. 17 uchwały MPZP);
7. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych: nie ustala się.
8. Zasady i warunki scalania oraz podziału nieruchomości:
 - 1) dopuszcza się wtórny podział na działki budowlane, o powierzchni nie mniejszej niż 0,5 ha (nie dotyczy działek wydzielanych w celu poprawy warunków zagospodarowania nieruchomości sąsiedniej lub dla potrzeb infrastruktury technicznej);
 - 2) szerokość frontu nowoprojektowanej działki: min. 50,0 m;
9. Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów: zgodnie z zapisami § 9 niniejszej uchwały.
10. Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej oraz systemów komunikacji: zgodnie z zapisami § 7 i 8 niniejszej uchwały.
11. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenu: nie ustala się.

§ 16. Ustalenia szczegółowe dotyczące terenu 4 P,U są następujące:

1. Przeznaczenie terenu:

- 1) podstawowe – tereny produkcji i usług, w tym m. in. tereny produkcji przemysłowej, tereny składów i magazynów oraz usług handlu, usług rzemieślniczych, centrów dystrybucyjnych itp.;
 - 1) przeznaczenie uzupełniające – tereny komunikacji oraz infrastruktury technicznej, w tym lokalizacja instalacji związanych z produkcją energii odnawialnej o mocy do 100kW na potrzeby inwestycji zlokalizowanych na terenie wraz z obiektami infrastruktury z zakresu elektroenergetyki (systemy PV);
 - 2) dopuszcza się wydzielenie drogi wewnętrznej o szerokości min. 10,0 m w liniach rozgraniczających;
2. Ogólne warunki urbanistyczne:
- 1) zabudowa wolnostojąca lub połączona technologicznie w granicach działek objętych inwestycją;
 - 2) dopuszcza się samodzielną funkcję produkcyjną, składów i magazynów lub usług (jak w ust. 1), a także możliwość łączenia w/w funkcji bez określania ich wzajemnych proporcji;
3. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów:
- 1) intensywność zabudowy: min. 0,0, max. 1,8;
 - 2) nadziemna intensywność zabudowy: min. 0,0, max. 1,2;
 - 3) udział powierzchni zabudowy: max. 50%;
 - 4) wysokość zabudowy: max. 12,0 m; dla elementów lub części budynków oraz budowli związanych z wymogami technologicznymi planowanej funkcji lub ich sposobu użytkowania (np. kominy, szyby wentylacje, chłodnie, maszty, wieże, itp.) dopuszcza się wysokość do 15,0 m;
 - 5) dopuszcza się podpiwniczenie budynków oraz parkingi podziemne;
 - 6) ilość kondygnacji: max. 3 kondygnacje nadziemne oraz 1 kondygnacja podziemna;
 - 7) wysokość cokołu budynku w elewacji frontowej (liczona od poziomu terenu): 0,10 – 1,00 m;
 - 8) parametry dachu: dowolne;
 - 9) udział powierzchni biologicznie czynnej: min. 30%;
 - 10) obiekty budowlane, instalacje, urządzenia oraz sieci związane z produkcją energii odnawialnej (jak w ust. 1, pkt. 2) należy realizować zgodnie z parametrami wynikającymi z technologii ich budowy (maksymalna wysokość instalacji PV na konstrukcji wolnostojącej 4,0 m);

- 11) nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 10,0 m od linii rozgraniczających z drogami 2 KDD, 3 KDD oraz 4 KR, zgodnie z załącznikiem nr 1 do niniejszej uchwały;
- 12) nieprzekraczalna linia zabudowy dla kondygnacji podziemnych w odległości 6,0 m od linii rozgraniczających z drogami 2 KDD, 3 KDD oraz 4 KR;
- 13) pozostałe nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z załącznikiem nr 1 do niniejszej uchwały;
4. Warunki wynikające z ochrony środowiska i przyrody: zasady zagospodarowania zgodnie z zapisami § 6, ust. 1 niniejszej uchwały.
5. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków, krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej: zgodnie z zapisami § 6, ust. 2 niniejszej uchwały.
6. Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu: zgodnie z zapisami § 11 niniejszej uchwały oraz zgodnie z załącznikiem nr 1 do niniejszej uchwały (należy wprowadzić zieleń izolacyjno-krajobrazową, zgodnie z zasadami określonymi w §5, pkt. 17 uchwały MPZP);
7. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych: nie ustala się.
8. Zasady i warunki scalania oraz podziału nieruchomości:
 - 1) dopuszcza się wtórny podział na działki budowlane, o powierzchni nie mniejszej niż 0,3 ha (nie dotyczy działek wydzielanych w celu poprawy warunków zagospodarowania nieruchomości sąsiedniej lub dla potrzeb infrastruktury technicznej);
 - 2) szerokość frontu nowoprojektowanej działki: min. 40,0 m;
9. Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów: zgodnie z zapisami § 9 niniejszej uchwały.
10. Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej oraz systemów komunikacji: zgodnie z zapisami § 7 i 8 niniejszej uchwały.
11. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenu: nie ustala się.

§ 17. Ustalenia szczegółowe dotyczące terenu 5 P,U są następujące:

1. Przeznaczenie terenu:

- 1) podstawowe – tereny produkcji i usług, w tym m. in. tereny produkcji przemysłowej, tereny składów i magazynów oraz usług handlu, usług rzemieślniczych, centrów dystrybucyjnych itp.;
- 2) przeznaczenie uzupełniające – tereny komunikacji oraz infrastruktury technicznej, w tym lokalizacja instalacji związanych z produkcją energii odnawialnej o mocy do 100kW na potrzeby inwestycji zlokalizowanych na terenie wraz z obiektami infrastruktury z zakresu elektroenergetyki (systemy PV);

- 3) dopuszcza się wydzielenie drogi wewnętrznej o szerokości min. 10,0 m w liniach rozgraniczających;

2. Ogólne warunki urbanistyczne:

- 1) zabudowa wolnostojąca lub połączona technologicznie w granicach działek objętych inwestycją;
- 2) dopuszcza się samodzielną funkcję produkcyjną, składów i magazynów lub usług (jak w ust. 1), a także możliwość łączenia w/w funkcji bez określania ich wzajemnych proporcji;

3. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów:

- 1) intensywność zabudowy: min. 0,0, max. 1,8;
- 2) nadziemna intensywność zabudowy: min. 0,0, max. 1,2;
- 3) udział powierzchni zabudowy: max. 50%;
- 4) wysokość zabudowy: max. 12,0 m; dla elementów lub części budynków oraz budowli związanych z wymogami technologicznymi planowanej funkcji lub ich sposobu użytkowania (np. kominy, szyby wentylacyjne, chłodnie, maszty, wieże, itp.) dopuszcza się wysokość do 15,0 m;
- 5) dopuszcza się podpiwniczenie budynków oraz parkingi podziemne;
- 6) ilość kondygnacji: max. 3 kondygnacje nadziemne oraz 1 kondygnacja podziemna;
- 7) wysokość cokołu budynku w elewacji frontowej (liczona od poziomu terenu):
0,10 – 1,00 m;
- 8) parametry dachu: dowolne;
- 9) udział powierzchni biologicznie czynnej: min. 30%;
- 10) obiekty budowlane, instalacje, urządzenia oraz sieci związane z produkcją energii odnawialnej (jak w ust. 1, pkt. 2) należy realizować zgodnie z parametrami wynikającymi z technologii ich budowy (maksymalna wysokość instalacji PV na konstrukcji wolnostojącej 4,0 m);
- 11) nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 10,0 m od linii rozgraniczających z drogami 3 KDD oraz 4 KR, zgodnie z załącznikiem nr 1 do niniejszej uchwały;
- 12) nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 12,0 m od linii rozgraniczających z terenem o oznaczeniu 6 L, zgodnie z załącznikiem nr 1 do niniejszej uchwały;
- 13) nieprzekraczalna linia zabudowy dla kondygnacji podziemnych w odległości 6,0 m od linii rozgraniczających z drogami 3 KDD oraz 4 KR;
- 14) pozostałe nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z załącznikiem nr 1 do niniejszej uchwały;

- 15) na terenie obowiązuje strefa kontrolowana wzdłuż trasy gazociągu wysokiego ciśnienia DN500, szerokość oraz zasady zagospodarowania w obszarze strefy kontrolowanej w/w gazociągu regulują przepisy odrębne;
4. Warunki wynikające z ochrony środowiska i przyrody: zasady zagospodarowania zgodnie z zapisami § 6, ust. 1 niniejszej uchwały.
5. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków, krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej: zgodnie z zapisami § 6, ust. 2 niniejszej uchwały.
6. Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu: zgodnie z zapisami § 11 niniejszej uchwały oraz zgodnie z załącznikiem nr 1 do niniejszej uchwały (należy wprowadzić zieleń izolacyjno-krajobrazową, zgodnie z zasadami określonymi w §5, pkt. 17 uchwały MPZP);
7. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych: nie ustala się.
8. Zasady i warunki scalania oraz podziału nieruchomości:
- 1) dopuszcza się wtórny podział na działki budowlane, o powierzchni nie mniejszej niż 0,5 ha (nie dotyczy działek wydzielanych w celu poprawy warunków zagospodarowania nieruchomości sąsiedniej lub dla potrzeb infrastruktury technicznej);
 - 2) szerokość frontu nowoprojektowanej działki: min. 60,0 m;
9. Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów: zgodnie z zapisami § 9 niniejszej uchwały.
10. Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej oraz systemów komunikacji: zgodnie z zapisami § 7 i 8 niniejszej uchwały.
11. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenu: nie ustala się.

§ 18. Ustalenia szczegółowe dotyczące terenu 6 L są następujące:

1. Przeznaczenie terenu:

- 1) podstawowe – teren lasu;
- 2) przeznaczenie uzupełniające – nie ustala się;

2. Ogólne warunki urbanistyczne:

- 1) obowiązuje zakaz budowy budynków;
- 2) udział powierzchni biologicznie czynnej: min. 90%;
- 3) na terenie obowiązuje strefa kontrolowana wzdłuż trasy podziemnego gazociągu wysokiego ciśnienia DN500, szerokość oraz zasady zagospodarowania w obszarze strefy kontrolowanej w/w gazociągu regulują przepisy odrębne;

3. Warunki wynikające z ochrony środowiska i przyrody: zasady zagospodarowania zgodnie z zapisami § 6, ust. 1 niniejszej uchwały.

4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków, krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej: zgodnie z zapisami § 6, ust. 2 niniejszej uchwały.
5. Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu: zgodnie z zapisami § 11 niniejszej uchwały.
6. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych: nie ustala się.
7. Zasady i warunki scalania oraz podziału nieruchomości: nie ustala się.
8. Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów: zgodnie z zapisami § 9 niniejszej uchwały.
9. Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej oraz systemów komunikacji: zgodnie z zapisami § 7 i 8 niniejszej uchwały.
10. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenu: nie ustala się.

§ 19. Ustalenia szczegółowe dotyczące terenu 7 ZN są następujące:

1. Przeznaczenie terenu:
 - 1) podstawowe – teren zieleni naturalnej;
 - 2) przeznaczenie uzupełniające – element naturalnej retencji wodnej;
2. Ogólne warunki urbanistyczne:
 - 1) obowiązuje zakaz budowy budynków;
 - 2) udział powierzchni biologicznie czynnej: min. 95%;
3. Warunki wynikające z ochrony środowiska i przyrody: zasady zagospodarowania zgodnie z zapisami § 6, ust. 1 niniejszej uchwały.
4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków, krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej: zgodnie z zapisami § 6, ust. 2 niniejszej uchwały.
5. Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu: zgodnie z zapisami § 11 niniejszej uchwały.
6. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych: nie ustala się.
7. Zasady i warunki scalania oraz podziału nieruchomości: nie ustala się.
8. Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów: zgodnie z zapisami § 9 niniejszej uchwały.
9. Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej oraz systemów komunikacji: zgodnie z zapisami § 7 i 8 niniejszej uchwały.
10. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenu: nie ustala się.

§ 20. Ustalenia szczegółowe dotyczące terenu 1 KDR są następujące:

1. Przeznaczenie terenu:

- 1) podstawowe – teren komunikacji drogowej publicznej – droga główna ruchu przyspieszonego;
- 2) przeznaczenie uzupełniające – tereny komunikacji oraz infrastruktury technicznej;
2. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów:
 - 1) szerokość w liniach rozgraniczających: jak na rysunku planu;
 - 2) przekrój drogi: 1 x 2, tj. droga jednojezdniowa, dwupasowa
 - 3) szerokość pasów ruchu: minimalnie 3,50 m;
 - 4) elementy wyposażenia: w zależności od potrzeb po uzgodnieniu z zarządcą drogi.
 - 5) dostępność: poprzez węzły.
3. Warunki wynikające z ochrony środowiska i przyrody: zasady zagospodarowania zgodnie z zapisami § 6, ust. 1 niniejszej uchwały.
4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków, krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej: zgodnie z zapisami § 6, ust. 2 niniejszej uchwały.
5. Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu: zgodnie z zapisami § 11 niniejszej uchwały.
6. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych: nie ustala się.
7. Zasady i warunki scalania oraz podziału nieruchomości: zgodnie z przepisami odrębnymi.
8. Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów: zgodnie z zapisami § 9 niniejszej uchwały.
9. Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej oraz systemów komunikacji: zgodnie z zapisami § 7 i 8 niniejszej uchwały.
10. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenu: obowiązuje zakaz lokalizacji zagospodarowania tymczasowego; zakaz nie dotyczy dotychczasowego wykorzystania terenu do czasu jego zagospodarowania zgodnie z ustaleniami planu;

§ 21. Ustalenia szczegółowe dotyczące terenu 2 KDD są następujące:

1. Przeznaczenie terenu:
 - 1) podstawowe – teren komunikacji drogowej publicznej – droga dojazdowa;
 - 2) przeznaczenie uzupełniające – tereny komunikacji oraz infrastruktury technicznej;
2. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów:
 - 1) szerokość w liniach rozgraniczających: jak na rysunku planu;
 - 2) dostępność do terenów przyległych: bez ograniczeń;
 - 3) w parametrach przestrzennych ulicy należy przewidzieć jezdnię oraz możliwość usytuowania oraz możliwość usytuowania liniowych obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, dopuszcza się usytuowanie ścieżki rowerowej i chodnika;

3. Warunki wynikające z ochrony środowiska i przyrody: zasady zagospodarowania zgodnie z zapisami § 6, ust. 1 niniejszej uchwały.
4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków, krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej: zgodnie z zapisami § 6, ust. 2 niniejszej uchwały.
5. Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu: zgodnie z zapisami § 11 niniejszej uchwały.
6. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych: nie ustala się.
7. Zasady i warunki scalania oraz podziału nieruchomości: zgodnie z przepisami odrębnymi.
8. Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów: zgodnie z zapisami § 9 niniejszej uchwały.
9. Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej oraz systemów komunikacji: zgodnie z zapisami § 7 i 8 niniejszej uchwały.
10. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenu: nie ustala się.

§ 22. Ustalenia szczegółowe dotyczące terenu 3 KDD są następujące:

1. Przeznaczenie terenu:
 - 1) podstawowe – teren komunikacji drogowej publicznej – droga dojazdowa;
 - 2) przeznaczenie uzupełniające – tereny komunikacji oraz infrastruktury technicznej;
2. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów:
 - 1) szerokość w liniach rozgraniczających: 15,0 m;
 - 2) dostępność do terenów przyległych: bez ograniczeń;
 - 3) w parametrach przestrzennych ulicy należy przewidzieć jezdnię oraz możliwość usytuowania oraz możliwość usytuowania liniowych obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, dopuszcza się usytuowanie ścieżki rowerowej i chodnika;
3. Warunki wynikające z ochrony środowiska i przyrody: zasady zagospodarowania zgodnie z zapisami § 6, ust. 1 niniejszej uchwały.
4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków, krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej: zgodnie z zapisami § 6, ust. 2 niniejszej uchwały.
5. Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu: zgodnie z zapisami § 11 niniejszej uchwały.
6. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych: nie ustala się.
7. Zasady i warunki scalania oraz podziału nieruchomości: zgodnie z przepisami odrębnymi.
8. Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów: zgodnie z zapisami § 9 niniejszej uchwały.
9. Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej oraz systemów komunikacji: zgodnie z zapisami § 7 i 8 niniejszej uchwały.

10. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenu: nie ustala się.

§ 23. Ustalenia szczegółowe dotyczące terenu 4 KR są następujące:

1. Przeznaczenie terenu:

- 1) podstawowe – tereny komunikacji drogowej wewnętrznej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające – tereny komunikacji oraz infrastruktury technicznej;

2. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających: 20,0 m;
- 2) dostępność do terenów przyległych: bez ograniczeń;
- 3) w parametrach przestrzennych ulicy należy przewidzieć jezdnię oraz możliwość usytuowania oraz możliwość usytuowania liniowych obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, dopuszcza się usytuowanie ścieżki rowerowej i chodnika;

3. Warunki wynikające z ochrony środowiska i przyrody: zasady zagospodarowania zgodnie z zapisami § 6, ust. 1 niniejszej uchwały.

4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków, krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej: zgodnie z zapisami § 6, ust. 2 niniejszej uchwały.

5. Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu: zgodnie z zapisami § 11 niniejszej uchwały.

6. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych: nie ustala się.

7. Zasady i warunki scalania oraz podziału nieruchomości: zgodnie z przepisami odrębnymi.

8. Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów: zgodnie z zapisami § 9 niniejszej uchwały.

9. Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej oraz systemów komunikacji: zgodnie z zapisami § 7 i 8 niniejszej uchwały.

10. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenu: nie ustala się.

ROZDZIAŁ III

Ustalenia końcowe

§ 24. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Kwidzyn.

§ 25. Uchwała podlega podaniu do wiadomości publicznej poprzez zamieszczenie w Biuletynie Informacji Publicznej Gminy Kwidzyn oraz wywieszenie na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy Kwidzyn.

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

Załącznik nr 1
do uchwały Nr/...../24
Rady Gminy Kwidzyn
z dnia 2024 r.

ROZSTRZYGNIECIE
o sposobie rozpatrzenia uwag złożonych do projektu
miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

Na podstawie art. 17 pkt 9 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zmianami) projekt planu został wyłożony do publicznego wglądu, wraz z prognozą oddziaływania na środowisko.

Na podstawie art. 18 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym każdy kto kwestionuje ustalenia przyjęte w projekcie planu może wnieść uwagi w terminie do 14 dni od daty zakończenia wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu.

W ustawowym terminie nie wniesiono żadnych uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części terenu położonego w obrębie geodezyjnym Górki.

ROZSTRZYGNIECIE

o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zmianami), art. 7 ust. 1 pkt 1, 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r., poz. 40 ze zmianami) oraz na podstawie ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (Dz. U. z 2023 r. poz. 1270 z późn. zm.) Rada Gminy Kwidzyn rozstrzyga, co następuje:

I. Zadania własne gminy

Do zadań własnych gminy z zakresu infrastruktury technicznej, finansowanych z udziałem środków z budżetu gminy zalicza się:

- budowę dróg gminnych wraz z ich oświetleniem,
- budowę wodociągów i urządzeń wodociagowych,
- budowę kanalizacji sanitarnej z urządzeniami,
- budowę kanalizacji deszczowej z urządzeniami.

Przepisom o finansach publicznych podlegają inwestycje, które realizowane są z udziałem środków publicznych zdefiniowanych w art. 5 ustawy o finansach publicznych oraz środków pochodzących z funduszy strukturalnych UE.

Pozostałe zadania własne gminy z zakresu infrastruktury technicznej, określone w art. 7 ust. 1 ustawy o samorządzie gminnym, jak:

- zaopatrzenie w energię elektryczną,
- zaopatrzenie w energię ciepłą,
- zaopatrzenie w gaz,

podlegają dodatkowo regulacjom ustawy Prawo energetyczne. Zaopatrzenie w te media realizują przedsiębiorstwa energetyczne. Inwestycje z zakresu zaopatrzenia nie są finansowane ze środków budżetu gminy. Wskazane w ustawie Prawo energetyczne zadania własne gminy, finansowane z jej budżetu, obejmują wykonanie oświetlenia dróg, których gmina jest zarządcą - czyli dróg gminnych.

II. Budowa dróg gminnych

W granicach przedmiotowego planu podstawowy układ komunikacyjny stanowią drogi dojazdowe oraz drogi wewnętrzne. Znajdują się tu drogi publiczne klasy D (o oznaczeniach KDD), których budowa, urządzenie oraz utrzymanie należy do zadań własnych gminy.

Do układu dróg gminnych mogą być zaliczone inne drogi, zgodnie z odpowiednimi uchwałami Rady Gminy.

III. Uzbrojenie terenu

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu zaopatrzenia w wodę:

- 1) obszar objęty planem posiada możliwość podłączenia do zbiorczego systemu wodociągowego;
- 2) ewentualna rozbudowa sieci będzie następowała według warunków technicznych wydawanych przez właściwego zarządcę sieci;
- 3) tereny planowanej zabudowy należy podłączyć do istniejącej sieci wodociągowej, zasilanej z komunalnego ujęcia wody;
- 4) dopuszcza się wykorzystanie indywidualnych ujęć wody;
- 5) projektowane lokalne sieci wodociągowe należy usytuować w liniach rozgraniczających dróg publicznych i wewnętrznych, dopuszcza się prowadzenie sieci również w granicach pozostałych terenów urbanistycznych.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu kanalizacji sanitarnej:

- 1) obszar objęty planem posiada możliwość podłączenia do zbiorczego systemu kanalizacyjnego;
- 2) ewentualna rozbudowa sieci będzie następowała według warunków technicznych wydawanych przez właściwego zarządcę sieci;
- 3) 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;
- 4) projektowane sieci kanalizacji sanitarnej należy usytuować w liniach rozgraniczających dróg publicznych i wewnętrznych, uwzględniając przy tym możliwość grawitacyjnego spływu ścieków, dopuszcza się prowadzenie sieci również w granicach pozostałych terenów urbanistycznych;
- 5) dopuszcza się zastosowania specyficznych rozwiązań systemowych, bazujących na zasadzie innowacyjności funkcjonowania projektowanego obszaru produkcyjno-usługowego jak również nawiązujących do rozwiązań zastosowanych na terenie sąsiadującego parku technologicznego

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy kanalizacji deszczowej:

- 1) wody opadowe i roztopowe z działek objętych inwestycją należy zagospodarować w granicach ich własności ; dopuszcza się odprowadzenie do systemu odwadniającego w drogach wyłącznie za zgodą zarządcy drogi;
- 2) zrzut wód opadowych i roztopowych z terenów składowych, komunikacji drogowej oraz terenów o innym użytkowaniu mogącym spowodować zanieczyszczenie wód opadowych – wymaga przed odprowadzeniem do gruntu i do wód powierzchniowych podczyszczenia zgodnie z obowiązującymi przepisami; dla terenów wymagających wyposażenia w urządzenia do oczyszczania wód opadowych obowiązuje lokalizacja tych urządzeń na działce inwestora;
- 3) dopuszcza się budowę zbiorników przeciwpożarowych, retencyjnych, rowów odwadniających, studni chłonnych i innych systemów gromadzenia wód opadowych w celu późniejszego ich wykorzystania do m. in. prac porządkowych, pielęgnacyjnych, nawadniania terenów zieleni, itp.;
- 4) nie dopuszcza się dokonywania zmiany kierunku spływu wód opadowych w celu skierowania ich na teren sąsiedniej nieruchomości;
- 5) wyklucza się możliwość odprowadzania wód opadowych lub roztopowych z terenów sąsiednich na tereny kolejowe i wykorzystania do tego celu kolejowych urządzeń odwadniających;
- 6) wyklucza się możliwość wprowadzania oczyszczonych oraz nieoczyszczonych ścieków bytowych na tereny kolejowe.

IV. Zasady realizacji inwestycji

Gmina zobowiązuje się do wykonania inwestycji związanych z uzbrojeniem terenu oraz wykonaniem nawierzchni i urządzenia dróg (zaliczonych do zadań własnych gminy) w ramach swoich możliwości ze środków własnych gminy, zgodnie z wytycznymi przyjętymi w stosownych Uchwałach Rady Gminy.

V. Źródła finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej

Źródła finansowania będą stanowić: środki pochodzące z budżetu gminy (środki własne), środki pomocowe, partycypacja inwestorów w kosztach budowy. Warunkiem pozyskania środków pomocowych jest uzyskanie spójności celów strategicznych i realizujących je programów rozwojowych z Narodowym Planem Rozwoju.

Finansowanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej dla terenu objętego planem miejscowym obejmuje:

- 1) opracowanie planu finansowego zapewniającego realizację inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej dla terenu objętego planem, stanowiącego podstawę konstruowania budżetów rocznych;
- 2) wynegocjowanie i zawarcie z partnerami publicznymi i prywatnymi umów na współfinansowanie zapisanych w planie finansowym przedsięwzięć będących podstawą budowy montażu finansowych niezbędnych do realizacji inwestycji;
- 3) zapewnienie finansowanie programów lokalnych, w takim stopniu, aby gmina posiadała udział własny niezbędny do ubiegania się o środki pomocowe;
- 4) wsparcie finansów gminy środkami zewnętrznymi (kredytami, pożyczkami, dotacjami, emisją obligacji), w celu zapewnienia środków na szczególnie kosztowne w realizacji projekty, np. w zakresie infrastruktury technicznej i drogownictwa.

VI. Zasady prowadzenia polityki finansowej

1. Konstruowanie rocznych budżetów powinno odbywać się w kontekście wieloletniej polityki finansowej gminy, nastawionej na realizację inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej.
2. Źródła finansowe związane z korzyściami opracowanego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (renty planistyczne, opłaty adiacenckie itp.) powinny być przeznaczone na rozwój przestrzenny i infrastrukturalny. Opłaty z tytułu renty planistycznej oraz opłaty adiacenckie winny być ściągane w każdym przypadku.

Dane przestrzenne o obiekcie

Rada Gminy Kwidzyn na podstawie art. 67a ust. 3 i 5, ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zmianami) przygotowała dane przestrzenne dla planu, które stanowią załącznik w postaci cyfrowej do uchwały.