

A.6724.4.17.2025.KK

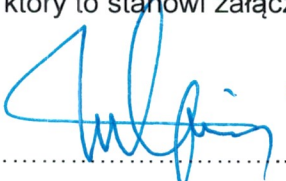
Kwidzyn, dnia 13 listopada 2025 r.

OPINIA

Na podstawie art. 13i pkt 5 lit. a tiret pierwsze i art. 23 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r. (t.j. Dz.U. z 2024 r. poz.1130 ze zm.) oraz na mocy Zarządzenia Nr 7/2024 Burmistrza Miasta Kwidzyna z dnia 16 maja 2024 r. w sprawie powołania Miejskiej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej, oraz na mocy Porozumienia zawartego w dniu 15 września 2025 r. pomiędzy Wójtem Gminy Kwidzyn z siedzibą przy ul. Grudziądzkiej 30 w Kwidzynie, a Burmistrzem Miasta Kwidzyna z siedzibą przy ul. Warszawskiej 19 w Kwidzynie w sprawie powierzenia Miejskiej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej w Kwidzynie pełnienia funkcji organu doradczego w sprawach planowania i zagospodarowania przestrzennego dla Gminy Kwidzyn,

Miejska Komisja Urbanistyczno-Architektoniczna w Kwidzynie po zapoznaniu się z przedłożonym przez Wójta Gminy Kwidzyn **projektem planu ogólnego gminy Kwidzyn**, opiniuje przedstawiony projekt zgodnie z Protokołem 18/2025 z posiedzenia Miejskiej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej w dniu 5 listopada 2025 r., który to stanowi załącznik do niniejszej opinii.

Mirosław Góralski



Gabriela Sieniawska



Katarzyna Kozłowska



Otrzymuje:

1. Wójt Gminy Kwidzyn
ul. Grudziądzka 30
82-500 Kwidzyn
2. a/a

Sporządziła:

Katarzyna Kozłowska – Sekretarz Komisji
tel. 55 6464 749

PROTOKÓŁ NR 18/2025

z posiedzenia Miejskiej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej

w dniu **5 listopada 2025 r.** w sprawie zaopiniowania:

projektu planu ogólnego gminy Kwidzyn

1. Otwarcie Posiedzenia – Przewodniczący MKUA Mirosław Góralski.

2. Omówienie projektu planu ogólnego gminy Kwidzyn – projektant planu: mgr inż. arch. Grzegorz Chojnacki.

3. Uwagi członków MKU-A do projektu planu:

Uzasadnienie do planu ogólnego - część tekstowa

- zespołowi autorskim należy wskazać głównego projektanta i podać jego uprawnienia do sporządzenia planu ogólnego,

- w rozdz. 3.1 przedstawiono ustalenia i rysunek Studium - ponieważ dokument straci ważność i informacje te mogą być mylące dla czytających uzasadnienie, należy zawrzeć informację iż Studium przestanie obowiązywać z dniem wejścia w życie planu ogólnego, ponadto przy rysunku Studium brakuje legendy,

- w rozdz. 3.1. zawarto informacje o MPZP – informacje mogą być uzasadnione, jeśli zawarta będzie ocena realizacji planów – powierzchni terenów niezabudowanych, brakuje mapy gminy obrazującej pokrycie planami miejscowymi,

- w rozdz. 3.1 zawarte informacje o wydanych DOWZ warto uzupełnić o opis w jakich miejscowościach wydawanych jest najwięcej decyzji i dla jakich funkcji – co pozwoli ocenić kierunki i trendy inwestycyjne,

- rozdz. 4 - Podstawowy obszar uzupełnienia zabudowy - treść rozdziału wymaga skorygowania, ponieważ stwierdzenie „*Bez wyznaczonego OUZ możliwe by było wstrzymanie inwestycji na terenie gminy*” – jest nieprawdziwe - inwestować można na podstawie obowiązujących i nowych MPZP,

- rozdz. 6.3. Strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną – SJ,

- z rysunku nr 6 wynika, że w obszarach uzupełnienia zabudowy wyznaczono nowe tereny pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, co jest sprzeczne z bilansem zapotrzebowania opisanym w rozdz. 8,

- rozdz. 6.5. strefa usługowa SU – z rysunku nr 8 i mapy wynika, że do strefy usługowej włączono budynki o funkcji mieszkalnej – uniemożliwi to przebudowę budynków,

- dla każdej strefy należy podać informacje dotyczące wyznaczonych nowych terenów inwestycyjnych wraz z uzasadnieniem (np. z czego wynika wyznaczanie dużych powierzchni stref SR),

- dla każdej strefy podać informacje o podanych profilach dodatkowych,

- rozdz. 7. Wyjaśnienie przyczyn ustalenia gminnych standardów urbanistycznych - należy podać uzasadnienie, z czego wynikają przyjęte standardy,

- rozdz. 8.3. Formy ochrony przyrody oraz ich otuliny - należy podać, jakie wartości wskaźników urbanistycznych podano dla terenów położonych w OCHK, ogólne informacje są niewystarczające,

- rozdz. 8.9. Tereny górnicze i obszary górnicze wraz z filarami oraz udokumentowane złoża kopalin, kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla i podziemne bezzbiornikowe magazyny substancji - należy podać, czy dla stref wskazano profile uzupełniające, które stanowiłyby kierunek rekultywacji po zakończeniu eksploatacji,

- rozdz. 8.11. Zabytki objęte formami ochrony, o których mowa w ustawie z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami lub ujęte w wojewódzkiej lub gminnej ewidencji zabytków oraz dobra kultury współczesnej - należy podać, jakie wartości wskaźników urbanistycznych podano dla terenów, w których położone są zabytki, ogólne informacje są niewystarczające,

- rozdz. 8.17. Grunty rolne stanowiące użytki rolne klas I-III oraz grunty leśne - uzasadnić przeznaczenie gruntów rolnych klas I – III i lasów na strefę zieleni i rekreacji,

- rozdz. 8.20. Rekomendacje i wnioski zawarte w audycie krajobrazowym oraz krajobrazy priorytetowe - podać szczegółowe informacje dla każdego krajobrazu priorytetowego, czy zostały uwzględnione wnioski i rekomendacje, w jakich strefach położone są wskazane obszary - opisać krajobrazy na rys. 19,

- rozdz. 8.22. Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową - chłonność terenów niezabudowanych w MPZP nie dotyczy „luk” w zabudowie, tylko wszystkich terenów „wolnych”

- ryc. 20 – niewłaściwy podpis - pokazano tereny niezabudowane, opisano jako „luki w zabudowie”,

- z obliczeń wynika, że tereny niezabudowane w MPZP przekraczają wielokrotnie zapotrzebowanie, w gminie nie powinny być wskazane nowe tereny pod zabudowę mieszkaniową, nawet „luki” poza terenami objętymi MPZP - w obszarach uzupełnienia zabudowy,

- natomiast na rysunku wyznaczono strefy SJ dla nowych terenów poza MPZP – należy uzasadnić.

- rozdz. 9 – sposób uwzględnienia wniosków - opis wniosków jest zbędny - nie wiadomo jeszcze, czy plan ogólny w tej postaci uzyska pozytywne uzgodnienia i opinie, może konieczne będą zmiany i rozstrzygnięcia dotyczące wniosków.

4. Zakończenie omawiania projektu planu ogólnego gminy Kwidzyn.

SEKRETARZ KOMISJI

mgr inż. arch. Katarzyna Kozłowska

PRZEWODNICZĄCY KOMISJI

mgr inż. arch. Mirosław Goralski