

UZASADNIENIE DO PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO „KWIDZYN – POŁUDNIE”.

CZEŚĆ A. Charakterystyka stanu istniejącego i stanu planowanego

1. Podstawa prawna sporządzenia planu

Projekt planu sporządza się na podstawie uchwały nr XXIX/174/17 z dnia 30 marca 2017 r. w sprawie przystąpienie do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Kwidzyn-Południe”.

2. Stan formalno-prawny

2.1. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego

Na obszarze objętym planem obowiązuje jeden miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w Kwidzynie przy ul. Zielnej, uchwalony uchwałą Nr XXX/248/05 Rady Miejskiej w Kwidzynie z dnia 31 marca 2005 r., opublikowany w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego Nr 61 poz. 1130 z dnia 22 czerwca 2005 r.

Plan ustala na tym terenie funkcje przemysłowo - usługowe, lokalizacji urządzeń technicznych i parkingów, a dla istniejącej ul. Zielnej – funkcję drogi zbiorczej.

W projekcie planu uwzględniono dla terenów objętych planem wskaźniki zagospodarowania terenu i zabudowy nie gorsze niż w obowiązującym planie.

2.2. Decyzje o warunkach zabudowy

Dla obszaru objętego planem od stycznia 2003 r. do 31 maja 2017 r. wydano 40 decyzji o warunkach zabudowy oraz decyzji o ustaleniu inwestycji celu publicznego.

W projekcie planu uwzględniono planowane inwestycje i ustalone w decyzjach wskaźniki i parametry zabudowy.

2.3. Wnioski do planu

Wniosek o sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego złożył zakład International Paper-Kwidzyn Sp. z o.o. z siedzibą przy ul. Lotniczej 1, 82-500 Kwidzyn (pismo z dnia 09.08.2016 r.) Wniosek dotyczył sporządzenia planu dla terenów, na których zlokalizowane są zakłady oraz dla terenów będących we władaniu spółki, tj. obręb 0016 i 0020, jednostka ewidencyjna Kwidzyn Miasto. Sporządzenie planu znacznie skróci i przyspieszy proces decyzyjny poprzedzający rozpoczęcie inwestycji związanych z modernizacją zakładów i inwestycyjnymi proekologicznymi.

Po ukazaniu się obwieszczenia i ogłoszenia o przystąpieniu do sporządzenia planu nie złożono wniosków do planu.

Po przesłaniu przez Burmistrza Miasta Kwidzyna zawiadomień o przystąpieniu do sporządzenia planu zostały złożone wnioski do planu przez:

- 1) Wojewódzki Sztab Wojskowy w Gdańsku (wpływ 12.04.2017 r.) - dotyczy zgłaszania planowanych obiektów o wysokości równej i wyższej od 50m ponad poziom terenu przed wydaniem pozwolenia na budowę do Szefostwa Służby Ruchu Lotniczego Sił Zbrojnych RP;
- 2) Generalną Dyрекcję Dróg Krajowych i Autostrad Oddział w Gdańsku (wpływ 13.04.2017 r.) - podano przepisy obowiązujące w strefie wzajemnego oddziaływania terenów objętych planem i drogi krajowej nr 55;
- 3) Pomorski Urząd Wojewódzki w Gdańsku, Wydział Bezpieczeństwa i Zrządzania Kryzysowego (wpływ 13.04.2017 r.) - podano wymagania wynikające z wymogów obrony cywilnej;
- 4) Polską Spółkę Gazownictwa sp. z o.o. Oddział Zakład Gazowniczy w Gdańsku (wpływ 18.04.2017 r.) - wniosek o wprowadzenie zapisów umożliwiających lokalizację sieci we wszystkich terenach oraz o obowiązujących strefach ochronnych.
- 5) Zarząd Województwa Pomorskiego w Gdańsku (wpływ dnia 24.04.2017 r.) :
 - przekazanie wniosków i informacji dla miasta Kwidzyn,
 - informacja o braku dokumentu, będącego podstawą do uzgodnienia w zakresie audytu krajobrazowego,

- wykaz dokumentów do uwzględnienia w projekcie planu;
- 6) Okręgowy Urząd Górniczy w Gdańsku (wpływ 28.04.2017) - na załącznik mapowy należy nanieść granice terenów i obszarów górniczych, ustalić warunki eksploatacji kopalin i wymóg przeprowadzenia rekultywacji;
- 7) PKP Polskie Koleje Państwowe S.A. Biuro Nieruchomości i Geodezji Kolejowej, Wydział Nieruchomości i Geodezji w Gdańsku (wpływ 02.05.2017) :
 - prośba o uwzględnienie planowanych inwestycji na linii kolejowej nr 207 Toruń Wsch. - Malbork,
 - uwzględnić przepisy obowiązujące dla terenów przyległych do obszaru kolejowego;
- 8) Zarząd Województwa Pomorskiego w Gdańsku (wpływ dnia 02.05.2017 r.) :
 - dla działek nr 14/49, 125, 126, 127 obr. 0015 utrzymać funkcje terenu jak ustalono w Studium na obszarze C2 tj. zabudowę przemysłowo-usługową,
 - dla działki nr 12/2 obr. 0020 utrzymać funkcje terenu jak ustalono w Studium na obszarze C3 tj. zabudowę przemysłowo-usługową;
- 9) Gaz System Oddział w Gdańsku (wpływ 02.05.2017 r.) - Gaz System Oddział w Gdańsku nie posiada obiektów przesyłu gazu;
- 10) ENERGA Operator SA Oddział w Gdańsku (wpływ 04.05.2017 r.):
 - w planie zawrzeć wszystkie niezbędne elementy pozwalające zrealizować rozbudowę sieci elektroenergetycznej jako inwestycji celu publicznego,
 - wytyczne dotyczące stref ograniczonego zagospodarowania wzdłuż istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych 15 kV i 110 kV,
 - wytyczne do uwzględnienia w planie.

3. Charakterystyka istniejącego zainwestowania i użytkowania terenu.

3.1. Położenie terenu

Obszar objęty planem obejmuje południową część obszaru miasta Kwidzyna. Granice planu stanowią:

- a) od północy: granica obowiązywania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Rejon ulicy Toruńskiej” oraz granica obowiązywania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w Kwidzynie przy ul. Żwirowej (działka nr 8/16), wał po kolei oraz ulice: Zielna, Sportowa i Miłosna;
 - b) od wschodu: ulica Leśna i granica administracyjna z gminą Gardeja,
 - c) od południa: granica administracyjna z gminą Sadlinki,
 - d) od zachodu: granica administracyjna z gminą Kwidzyn oraz teren linii kolejowej Toruń Wschód - Malbork.
- Powierzchnia obszaru objętego planem wynosi ok. 895 ha.

3.2. Zainwestowane terenu

W północnej części terenu, pomiędzy ulicami: Żwirową, Łamaną, Poligonową i Lotniczą znajduje się zespół zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

Po wschodniej stronie ulicy Żwirowej oraz wzdłuż ulicy Toruńskiej i ul. Lotniczej występują tereny zabudowy produkcyjnej, magazynowej i usługowej oraz GPZ.

Pomiędzy ulicą Poligonową i ul. Zielną również występują tereny zabudowy produkcyjnej, magazynowej i usługowej.

Teren położony na południe od ul. Żwirowej, do granicy terenu leśnego i granicy z gminą Sadlinki zajmuje zakład International Paper-Kwidzyn sp. z o.o. Zakład należy do zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii, nie ma wyznaczonej strefy ochronnej.

We wschodniej części obszaru objętego planem - wzdłuż ul. Leśnej występują tereny zabudowy usługowej, tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i tereny rolnicze (częściowo nieużytkowane).

W południowo-zachodniej części obszaru objętego planem występuje teren rolniczy z zabudową zagrodową oraz teren powyrobowy po eksploatacji gliny - dojazd do terenu możliwy jest tylko z miejscowości Rozpędziny w gminie Kwidzyn.

Po wschodniej stronie ul. Zielnej znajduje się zespół ogródków działkowych.

Wschodnią i południowo-wschodnią część obszaru objętego planem zajmuje kompleks leśny (własność Skarbu Państwa), który przecina ulica Zamiejska z enklawami zabudowy zagrodowej.

Przez teren leśny, po zachodniej stronie ul. Zamiejskiej przepływa rzeka Liwa.

Wzdłuż północnego odcinka rzeki występują ujęcia wody Przedsiębiorstwa Wodociągowo-Kanalizacyjnego w Kwidzynie.

W północnej części terenu występuje fragment drogi krajowej nr 55.

W północno-zachodniej części terenu występuje obszar kolejowy z linią kolejową nr 207 Toruń Wschód - Malbork.

Przez obszar objęty planem przechodzą przesyłowe sieci infrastruktury technicznej:

- napowietrzne linie elektroenergetyczne WN 110 kV: Kwidzyn Celuloza-Kwidzyn Północ, Sztum- Kwidzyn Celuloza, Grudziądz Węgrowo-Kwidzyn Celuloza,
- napowietrzne linie elektroenergetyczne SN 15 kV,
- sieci wodociągowe Dn 250, Dn 300, Dn 400 prowadzące od ujęć wody położonych po południowej stronie ul. Sportowej w kierunku północnym.

Przez południową część obszaru objętego planem przechodzą rurociągi wody technologicznej prowadzące z Zakładu IP w kierunku wschodnim.

4. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Kwidzyna.

Dla miasta Kwidzyna zasady polityki przestrzennej ustalone zostały w „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Kwidzyna” uchwalonym uchwałą Rady Miejskiej w Kwidzynie Nr XXXIV/226/13 z dnia 28 listopada 2013 r.

Obszar objęty planem wg rysunku: "Kierunki zagospodarowania przestrzennego" położony jest w obrębie stref: **A5** - tereny w znacznej części zainwestowane, dominuje zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna i jednorodzinna, uzupełnienie stanowi zabudowa usługowa:

- *strefa kontynuacji i uzupełnień zabudowy w poszczególnych funkcjach, uzupełnienie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, jednorodzinnej i jednorodzinnej z usługami oraz usługowej.*

C2 - tereny zainwestowane o funkcji produkcyjnej, usługowej i magazynowej położone w północnej części obszaru planu:

- *strefa kontynuacji i uzupełnień zabudowy w poszczególnych funkcjach, uzupełnieniem zabudowy w funkcji przemysłowej jest zabudowa usługowa, w tym usług hotelarskich.*

C3 - tereny niezainwestowane w północno-zachodniej części obszaru planu:

- *strefa rozwoju zabudowy i zmian w strukturze przestrzennej; funkcja przemysłowo-usługowa.*

C4 - teren zakładów IP Kwidzyn Sp. z o.o. oraz tereny przyległe od strony północnej i zachodniej o funkcji produkcyjnej, usługowej i magazynowej):

- *strefa kontynuacji i uzupełnień zabudowy w poszczególnych funkcjach, uzupełnieniem zabudowy w funkcji przemysłowej jest zabudowa usługowa, w tym usług hotelarskich.*

C5 - tereny leśne położone po południowo-zachodniej stronie zakładów IP Kwidzyn Sp. z o.o.;

- *strefa rozwoju zabudowy i zmian w strukturze przestrzennej; funkcja przemysłowo-usługowa.*

C6 - tereny leśne położone po południowo-wschodniej stronie zakładów IP:

- *strefa rozwoju zabudowy i zmian w strukturze przestrzennej; funkcja przemysłowo-usługowa.*

C8 - tereny o funkcji produkcyjnej, usługowej i magazynowej położone przy ul. Sportowej oraz przy ul. Zamiejskiej:

- *strefa kontynuacji i uzupełnień zabudowy w poszczególnych funkcjach, uzupełnieniem zabudowy w funkcji przemysłowej jest zabudowa usługowa, w tym usług hotelarskich.*

A10 - tereny wzdłuż ul. Leśnej z zabudową usługową i z rozproszoną zabudową mieszkaniową jednorodziną:

- *strefa rozwoju zabudowy i zmian w strukturze przestrzennej, zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, jednorodzinna z usługami, szeregowa.*

A11 - tereny położone wzdłuż ul. Zamiejskiej z rozproszoną zabudową - dawnymi siedliskami rolniczymi:

- *strefa rozwoju zabudowy i zmian w strukturze przestrzennej, zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, jednorodzinna z usługami, szeregowa.*

A13 - teren rolniczy z zabudową zagrodową położony w południowo-zachodniej części obszaru planu, z dojazdem przez miejscowość Białki,

- *strefa kontynuacji i uzupełnień zabudowy w poszczególnych funkcjach; zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, szeregowa, jednorodzinna z usługami.*

ZD : ogrody działkowe położone po wschodniej stronie ul. Lotniczej:

- *tereny składające się na system zieleni miejskiej,*
- *zagospodarowanie i użytkowanie obszarów zgodne z przepisami odrębnymi w sprawie zagospodarowania ogrodów działkowych.*

Tereny niezagospodarowane w sukcesji naturalnej

Niezagospodarowane tereny pozostawione w sukcesji naturalnej. W polityce przestrzennej miasta przewiduje się możliwość ich zagospodarowania, w zależności od potrzeb przy zachowaniu zasady kontynuacji funkcji sąsiedniej.

W Studium - rozdz. 1.3. str. 10, zwrócić uwagę na ustalenie dotyczące możliwości zmiany w planach miejscowych w uzasadnionych sytuacjach ustalonych wskaźników.

Projekt planu uwzględnia kierunki i zasady rozwoju oraz wskaźniki ustalone w Studium.

5. Opis stanu planowanego

W planie ustala się zachowanie istniejącego zainwestowania terenu z możliwością rozbudowy istniejących obiektów i lokalizacji nowych obiektów.

Dla terenu położonego pomiędzy ul. Zielną i ul. Sportową ustala się funkcje zabudowy usługowej oraz zabudowy produkcyjnej, składów, magazynów według studium strefa C8.

Wzdłuż północnego odcinka ul. Zamiejskiej ustala się funkcje zabudowy mieszkaniowej i usługowej .

W zespole zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej położonym pomiędzy ulicami: Żwirową, Lotniczą, Poligonową i Łamaną, obniżenie terenowe ze zbiornikiem wodnym przeznacza się na funkcje zieleni urządzonej.

Teren studni wodociągowych położony po zachodniej stronie ul. Zamiejskiej wydziela się wraz z ich otoczeniem jako teren infrastruktury technicznej - wodociągi.

Wzdłuż rzeki Liwy wydziela się teren zieleni naturalnej i wód powierzchniowych oraz rolnicze, a tereny wzdłuż ul. Zamiejskiej przeznacza się na funkcje zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

Dla terenów położonych wzdłuż ul. Leśnej ustala się funkcje zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej.

Teren ogrodów działkowych zachowuje się w obecnym użytkowaniu.

Tereny leśne zachowuje się w użytkowaniu leśnym za wyjątkiem niewielkich powierzchni przeznaczonych na poszerzenie ul. Zamiejskiej i ul. Leśnej.

Nowe tereny inwestycyjne wskazuje się:

- a) w północno-zachodniej części terenu (na południe od terenu GPZ i na północ od terenu zakładu IP Kwidzyn sp. z o.o. - o funkcji zabudowy produkcyjnej, składów, magazynów i zabudowy usługowej;
- b) w południowo-zachodniej części terenu w rejonie Kwidzyn - Białki (pomiędzy terenami zakładu IP Kwidzyn sp. z o.o.) - o funkcji zabudowy produkcyjnej, składów, magazynów i zabudowy usługowej;
- c) wzdłuż ulicy Zamiejskiej oraz wzdłuż ulicy Leśnej - o funkcji zabudowy mieszkaniowo-usługowej i zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

CZEŚĆ B. Uzasadnienie wynikające z art. 15 ust. 1-3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

1. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

1.1. Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury a także walory architektoniczne i krajobrazowe (art.1 ust.2 pkt.1 i 2).

Wymagania te spełniono poprzez wprowadzenie ustaleń dotyczących wskaźników zagospodarowania terenu i form zabudowy oraz wykluczenie lokalizacji budynków w dolinie rzeki Liwy.

1.2. Wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych (art.1. ust.2 pkt 3).

OBOWIĄZUJĄCY STAN PRAWNY

Wschodnia część obszaru objętego planem (teren leśny i dolina rzeki Liwy) położona jest w granicach Sadlińskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu. Dla tego obszaru obowiązują przepisy uchwały Nr 259/XXIV/16 Sejmiku Województwa Pomorskiego z dnia 25 lipca 2016 r. w sprawie obszarów chronionego krajobrazu w województwie pomorskim.

W obszarze planu występują dwa pomniki przyrody:

- głązy narzutowe (3 szt.), położone przy ul. Lotniczej (naprzeciwko hotelu) - uchwała Rady Miejskiej w Kwidzynie nr XXXII/222/93 z dnia 8.10.1993 r.,
- głązy narzutowe (3 szt.) , położone przy ul. Lotniczej (obok przychodni) - uchwała Rady Miejskiej w Kwidzynie nr XXXII/222/93 z dnia 8.10.1993 r.

OBSZARY CENNE PRZYRODNICZO I KRAJOBRAZOWO

Dolina rzeki Liwy stanowi korytarz ekologiczny.

W terenach leśnych występują obszary cenne przyrodniczo, wskazane w Studium uwarunkowań do ochrony poprzez ustanowienie rezerwatów przyrody:

- teren położony po wschodniej stronie ul. Zamiejskiej - "Źródłiskowy Jar", obejmujący zbiorowiska grądu dębowo-grabowego-lipowego oraz łągu jesionowego-olszowego; Celem utworzenia rezerwatu jest zachowanie mało przekształconych zbiorowisk roślinnych w strefie źródłiskowej ze zróżnicowaną rzeźbą terenu;
- teren położony na skraju południowo-wschodnim - „Źródłiskowy Grąd”, obejmujący cenne i dobrze zachowane zbiorowiska grądu dębowo-grabowego z drzewostanem powyżej 100 lat.

WODY POWIERZCHNIOWE

Przez wschodnią część obszaru objętego planem, w większości przez teren leśny przepływa rzeka Liwa.

Rzeka została zaliczona do wód powierzchniowych i płynących zaliczonych do śródlądowych wód powierzchniowych lub ich części, stanowiących własność publiczną.

UJĘCIA WODY

W obszarze objętym planem, po wschodniej stronie rzeki Liwy znajduje się 7 studni zasilających ujęcie wody przy ul. Sportowej. Studnie mają wyznaczone strefy ochrony bezpośredniej - ustanowione decyzją Starosty Kwidzyńskiego znak WO.6320.02.2013 z dnia 5 września 2013 r. Decyzją Starosty Kwidzyńskiego znak WO.6341.3.29.2015 z dnia 22 grudnia 2015 r. ustala termin ważności udzielonego pozwolenia wodno-prawnego do 22 grudnia 2035 r.

OBSZARY ZAGROŻENIA POWODZIĄ

Wzdłuż rzeki Liwy występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi raz na 10 lat, jest średnie i wynosi raz na 100 lat, oraz obszary szczególnego zagrożenia powodzią, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat.

OBSZAR I TEREN GÓRNICZY

W południowo-zachodniej części obszaru planu na działkach nr 112/2, 113, 114, 115/2, 116 - 118, 122, 123 znajduje się obszar i teren górniczy "Rozpędziny I" oraz teren zalegania złóż piasku i gliny.

TERENY DO REKULTYWACJI.

Do rekultywacji należy wskazać teren powyrobowiskowy zlokalizowany w południowo-zachodniej części obszaru planu, po eksploatacji gliny w obszarze górniczym "Rozpędziny".

1.3. Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej (art.1 ust.2 pkt. 4).

Na obszarze objętym planem nie występują obszary i obiekty zabytkowe wpisane do rejestru zabytków nieruchomych województwa pomorskiego, ani obszary i obiekty zabytkowe ujęte w Gminnej Ewidencji Zabytków.

Na obszarze objętym planem występują budynki, obiekty i obszary o wartościach historyczno-kulturowych, które wskazane zostały do objęcia ochroną ustaleniami planu:

- zespół urbanistyczny ulic Kolistej, Poligonowej, Żwirowej, Wielkiej, Studziennej i Łamanej, który obejmuje się strefą ochrony konserwatorskiej,
- domy mieszkalne w tym zespole, położone przy ul. Żwirowej, ul. Łamanej, ul. Kolistej, ul. Studziennej, ul. Wielkiej,
- budynek przy ul. Sportowej (obok stacji paliw), dz. nr 36/21 (z dopuszczeniem rozbiórki),
- nasyp kolejowy dawnej linii kolejowej do Kisielic wraz z mostem nad rzeką Liwą,
- dwa wiadukty kolejowe,
- siedlisko i budynki w siedlisku na dz. 109/6 obręb 0020,
- dwa siedliska położone przy ul. Zamiejskiej na dz. ew. nr 19/2 obr.0016 i na dz. ew. nr 145 obr.0020, budynki w tych siedliskach
- dawny cmentarz ewangelicki w lesie na dz. 44/2 obręb 0020,
- dawny cmentarz ewangelicki w lesie na dz. 97 obręb 0020.

1.4. Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych (art.1 ust.2 pkt. 5)

W obszarze objętym planem znajduje się obiekt przemysłowy - zakład International Paper Kwidzyn Sp. z o.o. zaliczony do obiektów stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnych awarii.

W opracowaniu: „Mapa stref zagrożenia CIO2 Rejon IP Kwidzyn sp z o.o.”, która została sporządzona przez "GEO-PAP" Pracownia Pomiarów Geodezyjnych Andrzej Komorowski, ul. Jesionowa 1A, Mareza, na podstawie materiałów własnych IP, zasobu cyfrowego firmy "GEO-PAP" PPG oraz uzupełniona o zasób mapowy Starostwa Powiatowego (stan aktualny na dzień 15.02.2013 r.), wokół źródła emisji zakładu International Paper Kwidzyn sp. z o.o wyznaczono:

- strefę śmiertelną - w odległości 1 km od źródła emisji,
- strefę obrażeń odwracalnych - w odległości 1,6 km od źródła emisji,
- strefę bezpieczną - w odległości 2,8 km od źródła emisji.

W strefie śmiertelnej znajduje się zakład International Paper Kwidzyn sp. z o.o, Centrum Medycyny Pracy, siedlisko rolnicze i jeden budynek mieszkalny jednorodzinny - położone w południowo-zachodniej części obszaru objętego planem.

Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia spełniono poprzez wprowadzenie następujących ustaleń odnoszące się do prowadzonej działalności:

- a) stosowanie rozwiązań technicznych, technologicznych i organizacyjnych gwarantujących zabezpieczenie środowiska przed zanieczyszczeniami,
- b) dla prowadzonej działalności ustala się wymóg spełnienia obowiązujących przepisów szczególnych ochrony środowiska (w tym w zakresie ochrony wód powierzchniowych i podziemnych oraz hałasu) oraz zabezpieczenia pomieszczeń na pobyt ludzi przed uciążliwościami innych funkcji,
- c) zakres uciążliwości dla środowiska z racji poszczególnych funkcji winien być bezwzględnie ograniczony do granic obszaru, do którego inwestor posiada tytuł prawny, a znajdujące się na nim pomieszczenia na pobyt ludzi muszą być wyposażone w techniczne środki ochrony przed uciążliwościami;
- d) nakaz przyjęcia do celów grzewczych rozwiązań niskoemisyjnych i ekologicznych;
- e) wymóg oczyszczenia wód odprowadzanych do gruntu i wód powierzchniowych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- f) ustalenie stref ograniczeń w zagospodarowaniu terenów przyległych do sieci elektroenergetycznych wysokiego i średniego napięcia.

Dla zabezpieczenia potrzeb osób niepełnosprawnych w obrębie miejsc postojowych ustalono zapewnienia miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową według ustalonych wskaźników.

1.5. Wymagania wynikające z walorów ekonomicznych przestrzeni (art.1 ust.2 pkt 6)

Obszar objęty planem położony w południowej części miasta Kwidzyna, przy drodze krajowej nr 55 prowadzącej z Malborka do Grudziądza i powiązanej poprzez drogę krajową nr 90 i nr 91 z autostradą A1.

Droga stwarza możliwości wielokierunkowych powiązań, co stanowi podstawowy wymóg dla wielu inwestycji, szczególnie magazynowo-składowych i produkcyjnych.

W planie wskazuje się tereny dla rozwoju zabudowy produkcyjnej, składów i magazynów, w tym istniejącego zakładu International Paper Kwidzyn sp. z o.o. oraz dla zabudowy usługowej.

Uwzględnia się możliwość realizacji wniosków firm w zakresie rozbudowy istniejących zakładów i lokalizacji nowych zakładów.

Realizacja ustaleń planu przełoży się na utworzenie nowych miejsc pracy i większe wpływy z podatków.

Dla wszystkich terenów, poza terenami wód powierzchniowych, dróg publicznych oraz terenu przeznaczonego na realizację przystani kajakowej (teren 82.US,UT) ustalono wysokość stawki procentowej z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 30%.

Dla terenów wód powierzchniowych, dróg publicznych oraz terenu przeznaczonego na realizację przystani kajakowej (teren 82.US,UT) przyjęto ustalenie: „nie nalicza się”, ponieważ:

- a) tereny wód powierzchniowych stanowią własność Skarbu Państwa i zostały uznane za śródlądowe wody publiczne, nie będą więc przedmiotem sprzedaży,
- b) tereny dróg publicznych są terenami dróg istniejących, przeznaczonych na realizację celów publicznych i jako takie nie będą przedmiotem sprzedaży,
- c) teren 82.US,UT stanowi własność Gminy Miejskiej Kwidzyn i jest przeznaczony na realizację celów publicznych.

1.6. Wymagania wynikające z prawa własności (art.1 ust.2 pkt 7)

W obszarze objętym planem występują następujące formy własności:

- SKARB PAŃSTWA W UŻYTKOWANIU WIECZYSTYM FIRM
- SKARB PAŃSTWA W UŻYTKOWANIU LASÓW PAŃSTWOWYCH (lasy we wschodniej i południowej części terenu),
- GMINA MIEJSKA KWIDZYN
- WŁASNOŚĆ OSÓB FIZYCZNYCH.

Wymagania zostały uwzględnione poprzez uwzględnienie wniosków do planu oraz funkcji inwestycyjnych na terenach stanowiących własność Gminy Miejskiej Kwidzyn.

1.7. Wymagania wynikające z potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa (art.1 ust.2 pkt 8).

Wymagania powyższe zostały uwzględnione poprzez wprowadzenie do ustaleń planu uwagi zawartej w treści wniosku Wojewódzkiego Sztabu Wojskowego w Gdańsku, dotyczącego zgłaszania planowanych obiektów o wysokości równej i wyższej niż 110 m nad poziomem terenu do Szefostwa Służby Ruchu Lotniczego Sił Zbrojnych RP, przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę.

1.8. Wymagania wynikające z potrzeb interesu publicznego (art.1 ust.2 pkt 9).

PONADLOKALNE CELE PUBLICZNE.

Według „Planu zagospodarowania przestrzennego województwa pomorskiego oraz stanowiącego jego część planu zagospodarowania przestrzennego obszaru metropolitalnego Trójmiasta”, uchwalonego uchwałą Nr 318/XXX/16 Sejmiku Województwa Pomorskiego w dnia 29 grudnia 2016 r., na obszarze objętym planem wskazano inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym:

- a) rewitalizacja linii kolejowej nr 207;
- b) rozwijanie zagospodarowania turystycznego szlaku kajakowego na rzece Liwa (*przedsięwzięcie "Kajakiem przez Pomorze"*).

Inwestycje zostały uwzględnione w projekcie planu.

Do terenów przeznaczonych na realizację ponadlokalnych celów publicznych zalicza się też teren GPZ - teren 38.E.

LOKALNE CELE PUBLICZNE.

Wymagania wynikające z potrzeb interesu publicznego zostały uwzględnione poprzez:

- a) ustalenie przebiegu dróg publicznych i dróg wewnętrznych dla obsługi istniejących i projektowanych terenów inwestycyjnych, co ułatwi inwestowanie i ograniczy konflikty społeczne,
- b) dopuszczenie możliwości realizacji infrastruktury technicznej we wszystkich terenach z uwzględnieniem przepisów odrębnych,
- c) wyznaczenie terenów dla realizacji zieleni urządzonej - tereny 39.ZP, 40.ZP, 41.ZP,
- d) wyznaczenie terenów istniejących ujęć wody z możliwością ich rozwoju – w terenach 43.Z,WS, 44.Z,WS, 75.Z,WS, 77.Z,WS
- e) wskazanie do ochrony obiektów o wartościach historyczno-kulturowych;
- f) wskazanie ochrony wartościowych obszarów przyrodniczych.

1.9. Wymagania wynikające z potrzeb w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych oraz potrzeb zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności (art.1 ust.2 pkt 10 i 13).

Wymagania te zostały uwzględnione poprzez:

- a) wyznaczenie terenów dla przebiegu sieci elektroenergetycznych wraz ze strefami ochronnymi;
- b) dopuszczenie możliwości realizacji infrastruktury technicznej we wszystkich terenach przeznaczonych pod zabudowę;
- c) wymogu uwzględnienia przy planowaniu sieci wodociągowej przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę,
- d) wymogu zapewnienia dla ludności z obszaru opracowania źródeł nieskażonej wody pitnej i technologicznej w ilościach co najmniej minimalnych, przewidzianych dla okresu ograniczonych dostaw oraz wskazania studni awaryjnych;
- e) ustalenia możliwości lokalizacji we wszystkich terenach sieci telekomunikacyjnych oraz stacji bazowych telefonii komórkowej.