

**Projekt nr 132**

z dnia 29.01.2025 r.

**UCHWAŁA NR IX/.../2025  
RADY MIEJSKIEJ W KARTUZACH**

z dnia 29 stycznia 2025 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania  
przestrzennego fragmentu miasta Kartuzy, północno-wschodni brzeg  
jeziora Klasztornego Małego**

Na podstawie art. 20 ust. 1 w związku z art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.) w związku z art. 67 ust. 3 pkt 4 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688) oraz art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz.U. z 2024 r. poz. 1465 z późn. zm.)

**Rada Miejska w Kartuzach  
na wniosek Burmistrza Kartuz  
uchwala, co następuje:**

**Rozdział 1.  
USTALENIA OGÓLNE**

**§ 1.** 1. Zgodnie z uchwałą nr LX/593/2022 Rady Miejskiej w Kartuzach z dnia 31 sierpnia 2022 r. o przystąpieniu do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu miasta Kartuzy, północno-wschodni brzeg jeziora Klasztornego Małego i uchwałą nr IX/131/2025 Rady Miejskiej w Kartuzach z dnia 29 stycznia 2025 r. o zmianie zakresu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu miasta Kartuzy, północno-wschodni brzeg jeziora Klasztornego Małego (zmniejszającą granice planu), po stwierdzeniu, iż plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kartuzy, zatwierdzonego uchwałą nr XLV/530/2018 Rady Miejskiej w Kartuzach z dnia 9 kwietnia 2018 r. uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego fragmentu miasta Kartuzy, północno-wschodni brzeg jeziora Klasztornego Małego, zwany dalej planem.

2. Planem jest objęty teren o powierzchni 3,71 ha.

3. Przedmiotem planu jest ustalenie przeznaczenia terenów pod zabudowę usługową, mieszkaniową jedno- i wielorodzinną, zieleni urządzonej, wody powierzchniowe śródlądowe, niezbędną infrastrukturę komunikacyjną i techniczną.

4. Granice planu określono na załączniku nr 1 do uchwały.

5. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) rysunek planu w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1 do uchwały;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2 do uchwały;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiące załącznik nr 3 do uchwały;
- 4) zbiór danych przestrzennych zawartych w planie, stanowiący załącznik nr 4 do uchwały.

**§ 2.** 1. Przebieg linii rozgraniczających dla celów innych opracowań należy określać poprzez odczyt osi odpowiednich linii z rysunku planu.

2. Na terenie objętym planem nie występują:

- 1) formy dóbr kultury współczesnej;
- 2) obszary przestrzeni publicznych, wyznaczone w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kartuzy;
- 3) tereny górnicze, tereny szczególnego zagrożenia powodzią, obszary osuwania się mas ziemnych i krajobrazy priorytetowe.

**§ 3.** 1. Przez pojęcia użyte w niniejszej uchwale należy rozumieć:

- 1) intensywność zabudowy – wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej;
- 2) powierzchnia zabudowy – powierzchnia terenu zajęta przez budynek w stanie wykończonym. Powierzchnię zabudowy wyznacza się przez rzut bryły budynku na powierzchnię terenu. Do powierzchni zabudowy nie wlicza się powierzchni: elementów budynku ani ich części nie wystających ponad powierzchnię terenu, elementów drugorzędnych budynku, np. schodów zewnętrznych, ramp i pochylni zewnętrznych, daszków, markiz, okapów dachowych, oświetlenia zewnętrznego, zewnętrznych obiektów pomocniczych, np. szklarni i przybudówek;
- 3) powierzchnia czynna biologicznie - rozumie się przez to teren biologicznie czynny;
- 4) nieprzekraczalna linia zabudowy – linia ograniczająca obszar, na którym ustala się wznoszenie budynków; linia zabudowy może zostać przekroczona o nie więcej niż 0,8 m w przypadku okapów i gzymsów oraz nie więcej niż 1,5 m w przypadku balkonów, tarasów, schodów zewnętrznych, zadaszeń nad

wejściami, pochylni, ramp itp.; linia zabudowy nie dotyczy podziemnych części budynków znajdujących się całkowicie poniżej poziomu terenu;

- 5) wystawka – nadbudówka w połaci dachu głównego nad środkową częścią elewacji frontowej budynku, przykryta osobnym zadaszeniem, tj. symetrycznym, dwuspadowym dachem o kalenicy prostopadłej do głównej kalenicy budynku. Ściana frontowa wystawki jest przedłużeniem elewacji frontowej budynku ponad okap dachu głównego. Długość ściany frontowej wystawki nie może być dłuższa niż 30% długości elewacji, na której się znajduje;
- 6) lukarna - nadbudówka na połaci dachu z pionowo osadzonym oknem. Suma długości ścian frontowych wszystkich lukarn na danej połaci dachowej nie może być dłuższa niż 30% długości połaci, na której się znajduje.

2. Ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej dla całego obszaru planu:

- 1) zaopatrzenie w wodę – z sieci wodociągowej. W przypadku braku możliwości zapewnienia wystarczającego poboru wody lub w przypadku konieczności zapewnienia alternatywnego źródła wody ze względu na specyfikę inwestycji dopuszcza się realizację indywidualnych ujęć wody;
- 2) odprowadzenie ścieków bytowych – do sieci kanalizacji sanitarnej;
- 3) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych - do sieci kanalizacji deszczowej. Uzupełniająco dopuszcza się realizację małej retencji lub zbiorników retencyjnych do gromadzenia wód opadowych i roztopowych, pochodzących z dachów obiektów kubaturowych w celu ich późniejszego wykorzystania na terenach biologicznie czynnych, w czynnościach porządkowych itp. Wody opadowe lub roztopowe, pochodzące z powierzchni zanieczyszczonych wymagają oczyszczenia, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) zaopatrzenie w energię elektryczną – z sieci elektroenergetycznej lub alternatywnych źródeł prądu. Dopuszcza się budowę stacji transformatorowych na całym obszarze planu. Dopuszcza się realizację kubaturowych stacji transformatorowych bezpośrednio przy granicy działek budowlanych lub w odległości 1,5m od granicy tych działek. Dopuszcza się pozyskiwanie energii z alternatywnych, w tym odnawialnych źródeł energii o mocy nie większej niż moc mikroinstalacji. Uciążliwości środowiskowe urządzeń wytwarzających energię nie mogą przekraczać standardów ustalonych dla danego rodzaju terenu, na którym się znajdują i z którym sąsiadują. Na całym obszarze planu obowiązuje zakaz lokalizacji odnawialnych źródeł energii pozyskujących prąd z wiatru lub wytwarzających biogaz;
- 5) zaopatrzenie w gaz – z sieci gazowej. Dopuszcza się zaopatrzenie w gaz ze stacjonarnego zbiornika na gaz płynny;

- 6) zaopatrzenie w ciepło – z sieci ciepłowniczej lub w oparciu o niskoemisyjne lub nieemisyjne sposoby zaopatrzenia w ciepło, wykorzystujące technologie grzewcze o wysokiej sprawności z zastosowaniem paliw ekologicznych, w tym ogrzewanie elektryczne lub z odnawialnych źródeł energii o mocy nie większej niż moc mikroinstalacji. Uciążliwości środowiskowe urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii nie mogą przekraczać standardów ustalonych dla danego rodzaju terenu, na którym się znajdują i z którym sąsiadują. Na całym obszarze planu obowiązuje zakaz lokalizacji odnawialnych źródeł energii pozyskujących prąd z wiatru lub wytwarzających biogaz;
- 7) teletechnika - z sieci teletechnicznych lub bezprzewodowo. Dla masztów infrastruktury telekomunikacyjnej należy zastosować formy i rozwiązania maskujące i zmniejszające oddziaływanie krajobrazowe;
- 8) gospodarowanie odpadami - zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 9) w przypadku kolizji planowanej inwestycji z istniejącym systemem melioracyjnym należy go przebudować zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 10) dopuszcza się budowę nowych oraz wykorzystanie, przebudowę, rozbudowę i ewentualną likwidację istniejących sieci uzbrojenia terenu wraz z towarzyszącymi obiektami budowlanymi oraz urządzeniami inżynierskimi. Dopuszcza się realizację innych sieci niskonapięciowych dla telekomunikacji, telewizji kablowej, ochrony obiektów i innych. Dopuszcza się realizację innych obiektów budowlanych i urządzeń infrastruktury technicznej, wynikających z technicznych warunków realizacji inwestycji.

### 3. Ustalenia w zakresie obsługi komunikacyjnej dla całego obszaru planu:

- 1) obsługa w zakresie komunikacji z dróg publicznych lub wewnętrznych przylegających do działek budowlanych, w tym poprzez inne działki;
- 2) dopuszcza się wydzielenie dojazdów o szerokości nie mniejszej niż 6 m, a jeżeli zostaną one wytyczone jako ślepe, wówczas na ich zakończeniu winny znaleźć się place do nawracania o wymiarach zgodnych z przepisami odrębnymi. Wydzielone dojazdy winny stanowić jednocześnie pasy technologiczne dla infrastruktury technicznej;
- 3) dopuszcza się wydzielenie ścieżek rowerowych lub pieszo – rowerowych o wymiarach zgodnych z przepisami odrębnymi,
- 4) obowiązuje zabezpieczenie miejsc postojowych w ilości wynikającej z programu inwestycji w obrębie działek budowlanych, tj.:
  - a) dla nowej zabudowy mieszkaniowej jedno i wielorodzinnej należy przyjąć co najmniej 1,2 miejsca postojowego na jeden lokal mieszkalny,

- b) dla przebudowywanej, rozbudowywanej lub nadbudowywanej zabudowy mieszkaniowej jedno i wielorodzinnej należy przyjąć nie więcej niż 1,2 miejsca postojowego na jeden lokal mieszkalny. Dopuszcza się odstępianie od realizacji miejsc postojowych,
- c) dla zabudowy, w której nastąpi zmiana sposobu użytkowania na zabudowę mieszkaniową jedno i wielorodzinną, należy przyjąć nie więcej niż 1,2 miejsca postojowego na jeden lokal mieszkalny. Dopuszcza się odstępianie od realizacji miejsc postojowych,
- d) dla lokali usługowych w nowej zabudowie należy przyjąć co najmniej 2 miejsca na 100m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu, ale nie mniej niż 1 miejsce na 1 lokal usługowy (kawiarnia, sklep, fryzjer, biuro, hurtownia itp.),
- e) dla przebudowywanej, rozbudowywanej lub nadbudowywanej zabudowy usługowej, należy przyjąć nie więcej niż 2 miejsca na 100m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu. Dopuszcza się odstępianie od realizacji miejsc postojowych,
- f) dla zabudowy, w której nastąpi zmiana sposobu użytkowania na zabudowę usługową, należy przyjąć nie więcej niż 2 miejsca na 100m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu. Dopuszcza się odstępianie od realizacji miejsc postojowych,
- g) dla terenu zieleni urządzonej dopuszcza się odstępianie od realizacji miejsc postojowych,
- h) jednocześnie należy przyjąć nie mniej niż 1 miejsce przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową jeśli liczba miejsc wynosi 6-15, 2 miejsca jeśli liczba miejsc wynosi 16-40, 3 miejsca jeśli liczba miejsc wynosi 41-100, 4% ogólnej liczby miejsc jeśli ogólna liczba miejsc wynosi więcej niż 100,
- i) przez miejsce postojowe należy rozumieć miejsce na samochód wydzielone na terenie nieruchomości, w budynku lub pod wiatą.

4. Ustalenia w zakresie zasad i warunków podziału nieruchomości dla całego obszaru planu:

- 1) ustala się minimalną wielkość nowej działki mieszkaniowej jednorodzinnej, mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowo – mieszkaniowej:
  - a) 400m<sup>2</sup>,
  - b) wielkość powyższa nie dotyczy podziału w celu powiększenia sąsiedniej nieruchomości,
  - c) dla działek istniejących przed wejściem w życie planu nie obowiązują minimalne wielkości działki budowlanej, podane powyżej;

- 2) ustala się minimalną wielkość nowej działki usługowej:
  - a) 200m<sup>2</sup>,
  - b) wielkość powyższa nie dotyczy podziału w celu powiększenia sąsiedniej nieruchomości,
  - c) dla działek istniejących przed wejściem w życie planu nie obowiązują minimalne wielkości działki budowlanej, podane powyżej;
- 3) dopuszcza się połączenie działek zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) dla działek przeznaczonych pod teren zieleni urządzonej, wody powierzchniowe śródlądowe, infrastrukturę techniczną i komunikacyjną ustala się zasady i warunki podziału nieruchomości zgodnie z przepisami odrębnymi.

5. Ustalenia w zakresie zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości dla całego obszaru planu:

- 1) ustala się minimalną wielkość działki mieszkaniowej jednorodzinnej, mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowo – mieszkaniowej: 400m<sup>2</sup>;
- 2) ustala się minimalną wielkość działki usługowej: 200m<sup>2</sup>;
- 3) ustala się minimalną szerokość frontu działki nie mniejszą niż 4m;
- 4) ustala się dowolną maksymalną szerokość frontu działki;
- 5) ustala się kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego nie mniejszy niż 30° i nie większy niż 150°;
- 6) dla działek przeznaczonych pod teren zieleni urządzonej, wody powierzchniowe śródlądowe, infrastrukturę techniczną i komunikacyjną ustala się dowolną wielkość.

6. Ustalenia w zakresie ochrony środowiska dla całego obszaru planu:

- 1) obowiązuje zapewnienie ochrony dziko występujących roślin, zwierząt i grzybów oraz ich siedlisk zgodnie z przepisami o ochronie przyrody;
- 2) przed przystąpieniem do prowadzenia prac ziemnych należy zebrać wierzchnią warstwę gleby w celu jej późniejszego wykorzystania do prac pielęgnacyjno-porządkowych;
- 3) wszelkie prace budowlane należy tak prowadzić, aby minimalizować ujemne skutki realizacji inwestycji. Należy stosować odpowiednią technologię i organizację prac. Uciążliwość inwestycji mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska należy minimalizować w sposób określony w przepisach o ochronie środowiska;
- 4) należy zabezpieczyć odpływ wód opadowych w sposób chroniący teren przed erozją wodną oraz przed zaleganiem wód opadowych;

- 5) wody opadowe i roztopowe, pochodzące z powierzchni utwardzonych, dróg i parkingów, przed odprowadzeniem do kanalizacji lub do gruntu muszą być podczyszczone w stopniu zapewniającym spełnienie wymagań określonych w obowiązujących przepisach;
- 6) projektowane użytkowanie i zagospodarowanie terenu nie może stanowić źródła zanieczyszczeń dla środowiska gruntowo – wodnego. Należy zastosować takie rozwiązania techniczne, technologiczne i organizacyjne, aby przeciwdziałać zagrożeniom środowiskowym z racji dopuszczonej funkcji;
- 7) zasięg uciążliwości dla środowiska prowadzonej działalności usługowej lub zastosowanych technologii winien być bezwzględnie ograniczony do granic obszaru, do którego inwestor posiada tytuł prawny, a znajdujące się na tym terenie budynki i pomieszczenia przeznaczone na pobyt ludzi winny być wyposażone w techniczne środki ochrony przed tymi uciążliwościami;
- 8) w pomieszczeniach przeznaczonych na stały pobyt ludzi należy zastosować środki techniczne doprowadzające poziom hałasu do wartości zgodnych z obowiązującymi normami;
- 9) obowiązuje poziom hałasu w środowisku, jak dla danego rodzaju terenu określonego w przepisach odrębnych;
- 10) wyklucza się magazynowanie i składowanie substancji oraz odpadów niebezpiecznych;
- 11) wyklucza się wykorzystywanie i wbudowywanie w procesie inwestycyjnym odpadów niebezpiecznych;
- 12) gospodarkę odpadami należy prowadzić zgodnie z przepisami o odpadach i ochronie środowiska;
- 13) w przypadku lokalizacji obiektów budowlanych na terenach .  
stanowiących strome skarpy należy sporządzić opinię geotechniczną, a w razie potrzeby także dokumentację geologiczno-inżynierską, przed wykonaniem projektu budowlanego, w celu ustalenia geotechnicznych warunków posadowienia obiektów budowlanych lub warunków technicznych umocnienia skarp;
- 14) realizację budynków należy poprzedzić szczegółowym rozpoznaniem budowy geologicznej i ustaleniem kategorii geotechnicznej warunków ich posadowienia. Powyższe badania powinny być wykonane zgodnie z obowiązującymi przepisami. W przypadku konieczności wzmocnienia podłoża gruntowego, rozwiązania techniczne należy przedstawić w projekcie budowlanym;
- 15) lokalizacja stacji bazowych telefonii komórkowej i występowanie pól elektroenergetycznych nie może być uciążliwością w przestrzeni dostępnej dla ludzi w rozumieniu przepisów ochrony środowiska;

16) dopuszcza się realizację oczek wodnych (zbiorników rekreacyjnych i retencyjnych) na obszarze całego planu.

7. Ustalenia i zasady w zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

- 1) obszar planu znajduje się w strefie ścisłej ochrony konserwatorskiej zabytkowego zespołu urbanistycznego miasta Kartuzy, wpisanego do rejestru zabytków woj. pomorskiego pod numerem 915 (decyzja WKZ w Gdańsku z dn. 30.05.1978 r.; dawny nr rej. 795) oraz zmieniającej ją decyzji Ministra Kultury i Dziedzictwa Narodowego z dn. 05.07.2007 r. o sygn. DOZ-EJ-500-49d/06/07[7509] – w strefie konserwacji urbanistycznej i w strefie restauracji urbanistycznej. W związku z powyższymi obszar planu podlega ochronie konserwatorskiej na zasadach określonych przepisami odrębnymi z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami. Na obszarze ustala się ochronę: historycznie ukształtowanej sieci drogowej, linii zabudowy pierzei, historycznej zieleni, ukształtowania terenu, kształtów i gabarytów zabudowy;
- 2) obszar planu znajduje się w granicach strefy ścisłej ochrony konserwatorskiej zabytkowego zespołu urbanistycznego miasta Kartuzy, w której ustala się zasadę ochrony zabytku archeologicznego – pozostałości terenowych historycznego osadnictwa miasta Kartuzy o średniowiecznym rodowodzie. Wszelkie prace ziemne naruszające strukturę gruntu wymagają przeprowadzenia niezbędnych badań archeologicznych na zasadach określonych przepisami odrębnymi z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami;
- 3) obowiązuje zakaz lokalizacji obiektów budowlanych i urządzeń technicznych negatywnie wpływających na przedmiot ochrony konserwatorskiej.

8. Ustalenia inne dla całego obszaru planu:

- 1) dopuszcza się lokalizację tymczasowych obiektów budowlanych związanych z placem budowy lub związanych z funkcjami usługowymi (np. stragany handlowe, namioty gastronomiczne, sceny, podesty itp.);
- 2) drogi pożarowe należy wyznaczyć zgodnie z przepisami odrębnymi. Przeciwpożarowe zaopatrzenie wodne winno odpowiadać przepisom odrębnymi;
- 3) dopuszcza się realizację podziemnych obiektów budowlanych nie będących budynkami, naziemnych budowli stanowiących zagospodarowanie terenu i infrastrukturę techniczną;
- 4) obszar planu stanowi obszar zabudowy śródmiejskiej w rozumieniu przepisów odrębnych.



## Rozdział 2. USTALENIA SZCZEGÓŁOWE

### § 4. Karta dla terenu o symbolu **1MN-MW-U** o powierzchni 1,17 ha:

1	Przeznaczenie terenu:	<p>1)teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług. Nie ustala się proporcji pomiędzy zabudową mieszkaniową jednorodziną, mieszkaniową wielorodziną a zabudową usługową. Dopuszcza się budowę wolno stojących budynków gospodarczych i garaży;</p> <p>2)dla działek zabudowanych niezgodnie z ustaleniami planu dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy, nie stanowiącej samowoli budowlanych, z dopuszczeniem jej remontów i przebudowy; dopuszcza się jej rozbudowę, nadbudowę i zmianę sposobu użytkowania na nowe funkcje zgodnie z ustaleniami planu;</p> <p>3)dla istniejących budynków dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, nadbudowę lub zmianę sposobu użytkowania na nowe funkcje zgodnie z ustaleniami planu;</p> <p>4)w ramach terenu ustala się realizację towarzyszącej infrastruktury technicznej i komunikacyjnej.</p>
2	Ustalenia w zakresie zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:	<p>1)teren, oznaczony na rysunku planu, znajduje się w strefie ścisłej ochrony konserwatorskiej zabytkowego zespołu urbanistycznego miasta Kartuzy, wpisanego do rejestru zabytków woj. pomorskiego pod numerem 915 (decyzja WKZ w Gdańsku z dn. 30.05.1978 r.; dawny nr rej. 795) oraz zmieniającej ją decyzji Ministra Kultury i Dziedzictwa Narodowego z dn. 05.07.2007 r. o sygn. DOZ-EJ-500-49d/06/07[7509] - w strefie konserwacji urbanistycznej i w strefie restauracji urbanistycznej. W związku z powyższymi teren podlega ochronie konserwatorskiej na zasadach określonych przepisami odrębnymi z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami. Na obszarze ustala się ochronę: historycznej zieleni i ukształtowania terenu. Obowiązuje zakaz lokalizacji obiektów budowlanych i urządzeń technicznych negatywnie wpływających na przedmiot ochrony konserwatorskiej;</p> <p>2)w granicach strefy ścisłej ochrony konserwatorskiej zabytkowego zespołu urbanistycznego miasta Kartuzy ustala się zasadę ochrony zabytku archeologicznego – pozostałości terenowych historycznego osadnictwa miasta Kartuzy o średniowiecznym rodowodzie. Wszelkie prace ziemne naruszające strukturę gruntu wymagają przeprowadzenia niezbędnych badań archeologicznych na zasadach określonych przepisami odrębnymi z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami;</p> <p>3)obowiązuje forma zabudowy wolno stojącej. Dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy zwartej i bliźniaczej;</p> <p>4)obowiązują nieprzekraczalne linie zabudowy zgodne z rysunkiem planu;</p> <p>5)obowiązuje minimalna intensywność zabudowy równa 0;</p> <p>6)obowiązuje maksymalna intensywność zabudowy dla kondygnacji nadziemnych nie większa niż 0,9, a dla kondygnacji podziemnych nie większa niż 0,6;</p> <p>7)obowiązuje maksymalnie 5 kondygnacji, w tym maksymalnie 4 kondygnacje nadziemne;</p> <p>8)obowiązuje nie mniej niż 30% obszaru działki budowlanej jako powierzchnia czynna biologicznie;</p> <p>9)pomiędzy linią zabudowy przebiegającą równolegle do jeziora Klasztornego Małego a granicą terenu od strony jeziora Klasztornego</p>

		<p>Małego obowiązuje zachowanie gruntu rodzimego w formie ogrodów przydomowych lub ciągów pieszych, bez możliwości realizacji kondygnacji podziemnych budynków;</p> <p>10)obowiązuje maksymalny procent powierzchni zabudowy na działce budowlanej nie więcej niż 35%;</p> <p>11)obowiązuje maksymalna wysokość:</p> <p>a)dla budynków mieszkalnych, usługowo - mieszkalnych i usługowych: do 12,0 m,</p> <p>b)dla wolno stojących budynków gospodarczych i garaży: do 6,0 m,</p> <p>c)dla pozostałych obiektów budowlanych: do 20,0 m;</p> <p>12)dopuszcza się podpiwniczenie budynków;</p> <p>13)dla nowych budynków obowiązuje poziom posadzki parteru nie wyższy niż 0,5 m nad poziomem terenu, mierzony od strony głównego wejścia do budynku;</p> <p>14)maksymalna długość elewacji każdej nadziemnej części budynku, liczona od strony jeziora Klasztornego Małego, nie może większa niż 30 m. Odległość budynków lub ich nadziemnych części od innych budynków lub ich nadziemnych części nie może mniejsza niż 8 m;</p> <p>15)obowiązują dachy strome o kątach nachylenia głównych połaci od 22° do 45°; dwu- lub czterospadowe. Dopuszcza się dachy o innym nachyleniu na powierzchni nie większej niż 15% powierzchni rzutu wszystkich dachów danego budynku. Na przybudowanych częściach budynków dopuszcza się realizację dachów jednospadowych. Dachy strome należy kryć dachówką, blachodachówką lub blachą na rąbek stojący. Kolory pokryć dachów stromych winny ograniczać się do matowych i naturalnych kolorów materiału ceramicznego (czerwienie lub brązy), czerni, grafitu lub ciemnych szarości. Dopuszcza się montaż okien połaciowych, budowę lukarn i tarasów. Wystawki winny mieć dachy dwuspadowe symetryczne o kalenicach prostopadłych do kalenicy głównego dachu. Lukarny winny mieć dachy pulpitowe albo dwuspadowe symetryczne o kalenicach prostopadłych do kalenicy głównego dachu;</p> <p>16)obowiązuje wykończenie elewacji w tynku, cegle, kamieniu, drewnie lub okładzinach elewacyjnych (metalowych, klinkierowych, cementowych lub szklanych). Obowiązuje zakaz stosowania jaskrawej kolorystyki elewacji.</p>
--	--	---

**§ 5.** Karta dla terenu o symbolach **1MW-U** o powierzchni 0,16 ha i **2MW-U** o powierzchni 1,11 ha:

1	Przeznaczenie terenu:	<p>1)teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług. Nie ustala się proporcji pomiędzy zabudową mieszkaniową jednorodziną, mieszkaniową wielorodziną a zabudową usługową. Dopuszcza się budowę wolno stojących budynków gospodarczych i garaży;</p> <p>2)dla działek zabudowanych niezgodnie z ustaleniami planu dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy, nie stanowiącej samowoli budowlanych, z dopuszczeniem jej remontów i przebudowy; dopuszcza się jej rozbudowę, nadbudowę i zmianę sposobu użytkowania na nowe funkcje zgodnie z ustaleniami planu;</p> <p>3)dla istniejących budynków dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, nadbudowę lub zmianę sposobu użytkowania na nowe funkcje zgodnie z ustaleniami planu;</p> <p>4)w ramach terenu ustala się realizację towarzyszącej infrastruktury technicznej i komunikacyjnej.</p>
---	-----------------------	--

2	Ustalenia w zakresie zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:	<p>1)teren, oznaczony na rysunku planu, znajduje się w strefie ścisłej ochrony konserwatorskiej zabytkowego zespołu urbanistycznego miasta Kartuzy, wpisanego do rejestru zabytków woj. pomorskiego pod numerem 915 (decyzja WKZ w Gdańsku z dn. 30.05.1978 r.; dawny nr rej. 795) oraz zmieniającej ją decyzji Ministra Kultury i Dziedzictwa Narodowego z dn. 05.07.2007 r. o sygn. DOZ-EJ-500-49d/06/07[7509] , przy czym teren 1MW-U znajduje się w strefie restauracji urbanistycznej, a teren 2MW-U znajduje się w strefie konserwacji urbanistycznej i w strefie restauracji urbanistycznej. W związku z powyższymi teren podlega ochronie konserwatorskiej na zasadach określonych przepisami odrębnymi z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami. Na obszarze ustala się ochronę: historycznej zieleni i ukształtowania terenu. Obowiązuje zakaz lokalizacji obiektów budowlanych i urządzeń technicznych negatywnie wpływających na przedmiot ochrony konserwatorskiej;</p> <p>2)w granicach strefy ścisłej ochrony konserwatorskiej zabytkowego zespołu urbanistycznego miasta Kartuzy ustala się zasadę ochrony zabytku archeologicznego – pozostałości terenowych historycznego osadnictwa miasta Kartuzy o średniowiecznym rodowodzie. Wszelkie prace ziemne naruszające strukturę gruntu wymagają przeprowadzenia niezbędnych badań archeologicznych na zasadach określonych przepisami odrębnymi z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami;</p> <p>3)obowiązuje forma zabudowy wolno stojącej;</p> <p>4)obowiązują nieprzekraczalne linie zabudowy zgodne z rysunkiem planu;</p> <p>5)dopuszcza się realizację budynków przy granicach działki budowlanej lub w odległości 1,5 m od granic działek budowlanych;</p> <p>6)obowiązuje minimalna intensywność zabudowy równa 0;</p> <p>7)obowiązuje maksymalna intensywność zabudowy nie większa niż 2,8, przy czym dla kondygnacji nadziemnych obowiązuje maksymalna intensywność zabudowy nie większa niż 2, a dla kondygnacji podziemnych obowiązuje maksymalna intensywność zabudowy nie większa niż 0,8;</p> <p>8)należy zachować nie mniej niż 25% obszaru działki budowlanej jako powierzchnię czynną biologicznie;</p> <p>9)obowiązuje maksymalny procent powierzchni zabudowy na działce budowlanej nie więcej niż 40%;</p> <p>10)obowiązuje maksymalna wysokość:</p> <p>a)dla budynków: do 17,0 m,</p> <p>b)dla pozostałych obiektów budowlanych: do 20,0 m;</p> <p>11)dopuszcza się podpiwniczenie budynków;</p> <p>12)obowiązują dachy płaskie o nachyleniu połaci dachowych do 12, o dowolnym kształcie i pokryciu połaci dachowych. Dopuszcza się budowę tarasów;</p> <p>13)obowiązuje wykończenie elewacji w tynku, cegle, kamieniu, drewnie lub okładzinach elewacyjnych (metalowych, klinkierowych, cementowych lub szklanych).</p>
---	--	---

**§ 6.** Karta dla drogi publicznej o symbolu **1KDL** (ul. PCK) o powierzchni 0,07 ha:

1	Przeznaczenie terenu:	teren drogi lokalnej, stanowiący w rozumieniu przepisów o gospodarce nieruchomościami drogę publiczną.
2	Ustalenia w zakresie zasad kształtowania	1)obowiązuje szerokość drogi w istniejących liniach rozgraniczających; 2)droga, oznaczona na rysunku planu, znajduje się w strefie ścisłej ochrony konserwatorskiej zabytkowego zespołu urbanistycznego miasta

	zabudowy i zagospodarowania terenu:	<p>Kartuzy, wpisanego do rejestru zabytków woj. pomorskiego pod numerem 915 (decyzja WKZ w Gdańsku z dn. 30.05.1978 r.; dawny nr rej. 795) oraz zmieniającej ją decyzji Ministra Kultury i Dziedzictwa Narodowego z dn. 05.07.2007 r. o sygn. DOZ-EJ-500-49d/06/07[7509] - w strefie restauracji urbanistycznej. W związku z powyższymi teren podlega ochronie konserwatorskiej na zasadach określonych przepisami odrębnymi z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami. Na obszarze ustala się ochronę: historycznej zieleni i ukształtowania terenu. Obowiązuje zakaz lokalizacji obiektów budowlanych i urządzeń technicznych negatywnie wpływających na przedmiot ochrony konserwatorskiej;</p> <p>3)w granicach strefy ścisłej ochrony konserwatorskiej zabytkowego zespołu urbanistycznego miasta Kartuzy ustala się zasadę ochrony zabytku archeologicznego – pozostałości terenowych historycznego osadnictwa miasta Kartuzy o średniowiecznym rodowodzie. Wszelkie prace ziemne naruszające strukturę gruntu wymagają przeprowadzenia niezbędnych badań archeologicznych na zasadach określonych przepisami odrębnymi z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.</p>
--	-------------------------------------	--

**§ 7.** Karta dla terenu o symbolu **1WS** o powierzchni ok. 0,01 ha:

1	Przeznaczenie terenu:	teren wód powierzchniowych śródlądowych (jezioro Klasztorne Małe). W ramach terenu ustala się realizację towarzyszącej infrastruktury technicznej.
2	Ustalenia w zakresie zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:	<p>1)teren znajduje się w strefie ścisłej ochrony konserwatorskiej zabytkowego zespołu urbanistycznego miasta Kartuzy, wpisanego do rejestru zabytków woj. pomorskiego pod numerem 915 (decyzja WKZ w Gdańsku z dn. 30.05.1978 r.; dawny nr rej. 795) oraz zmieniającej ją decyzji Ministra Kultury i Dziedzictwa Narodowego z dn. 05.07.2007 r. o sygn. DOZ-EJ-500-49d/06/07[7509] – w strefie konserwacji urbanistycznej. W związku z powyższymi teren podlega ochronie konserwatorskiej na zasadach określonych przepisami odrębnymi z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami. Na obszarze ustala się ochronę: historycznej zieleni i ukształtowania terenu. Obowiązuje zakaz lokalizacji obiektów budowlanych i urządzeń technicznych negatywnie wpływających na przedmiot ochrony konserwatorskiej;</p> <p>2)dopuszcza się realizację przejść pieszych, mostów, pomostów, kładek, nabrzeży, przystani wodnych lub kąpielisk;</p> <p>3)dopuszcza się budowę obiektów budowlanych służących regulacji stosunków wodnych i oczyszczaniu jeziora.</p>

**§ 8.** Karta dla terenu o symbolu **1ZP** o powierzchni 0,17 ha:

1	Przeznaczenie terenu:	teren zieleni urządzonej. W ramach terenu ustala się realizację towarzyszącej infrastruktury technicznej i komunikacyjnej, w tym ścieżki pieszo - rowerowej.
2	Ustalenia w zakresie zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:	<p>1)teren znajduje się w strefie ścisłej ochrony konserwatorskiej zabytkowego zespołu urbanistycznego miasta Kartuzy, wpisanego do rejestru zabytków woj. pomorskiego pod numerem 915 (decyzja WKZ w Gdańsku z dn. 30.05.1978 r.; dawny nr rej. 795) oraz zmieniającej ją decyzji Ministra Kultury i Dziedzictwa Narodowego z dn. 05.07.2007 r. o sygn. DOZ-EJ-500-49d/06/07[7509] – w strefie konserwacji urbanistycznej. W związku z powyższymi teren podlega ochronie konserwatorskiej na zasadach określonych przepisami odrębnymi z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami. Na obszarze ustala się ochronę: historycznej zieleni i ukształtowania terenu. Obowiązuje zakaz lokalizacji obiektów budowlanych i urządzeń technicznych negatywnie wpływających na przedmiot ochrony konserwatorskiej;</p>

	<p>2)w granicach strefy ścisłej ochrony konserwatorskiej zabytkowego zespołu urbanistycznego miasta Kartuzy ustala się zasadę ochrony zabytku archeologicznego – pozostałości terenowych historycznego osadnictwa miasta Kartuzy o średniowiecznym rodowodzie. Wszelkie prace ziemne naruszające strukturę gruntu wymagają przeprowadzenia niezbędnych badań archeologicznych na zasadach określonych przepisami odrębnymi z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami;</p> <p>3)obowiązuje zakaz realizacji budynków;</p> <p>4)obowiązuje maksymalna wysokość dla obiektów budowlanych nie będących budynkami: do 15,0 m;</p> <p>5)należy zachować nie mniej niż 80% obszaru działki budowlanej jako powierzchnię czynną biologicznie.</p>
--	---

### **Rozdział 3. USTALENIA KOŃCOWE**

**§ 9.** Na obszarze objętym niniejszym planem tracą moc ustalenia:

- 1) miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Kartuzy – rejon jeziora Klasztornego Małego, zatwierdzonego uchwałą nr XXXVIII/475/09 Rady Miejskiej w Kartuzach z dnia 18 listopada 2009 r. (Dz. Urz. Woj. Pom. z 2010 r. Nr 8, poz. 159);
- 2) miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Kartuzy – rejon jeziora Klasztornego Małego, zatwierdzonego uchwałą nr XXIII/218/2020 Rady Miejskiej w Kartuzach z dnia 26 lutego 2020 r. (Dz. Urz. Woj. Pom. z 2020 r. poz. 1816).

**§ 10.** Dla terenów 1MN-MW-U, 1MW-U i 2MW-U ustala się 30% stawkę, służącą do naliczania jednorazowej opłaty w stosunku do wzrostu wartości nieruchomości, w momencie zbywania nieruchomości. Dla terenów 1KDL, 1WS i 1ZP ustala się 0% stawkę, służącą do naliczania jednorazowej opłaty w stosunku do wzrostu wartości nieruchomości, w momencie zbywania nieruchomości, bowiem nie ma ona zastosowania na przedmiotowym terenie.




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

2. Uchwała podlega publikacji na stronie internetowej gminy.



Przewodniczący Rady  
Miejskiej w Kartuzach


**Arkadiusz Socha**

## LEGENDA






-  Granica obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego
-  Linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
-  Nieprzekraczalna linia zabudowy

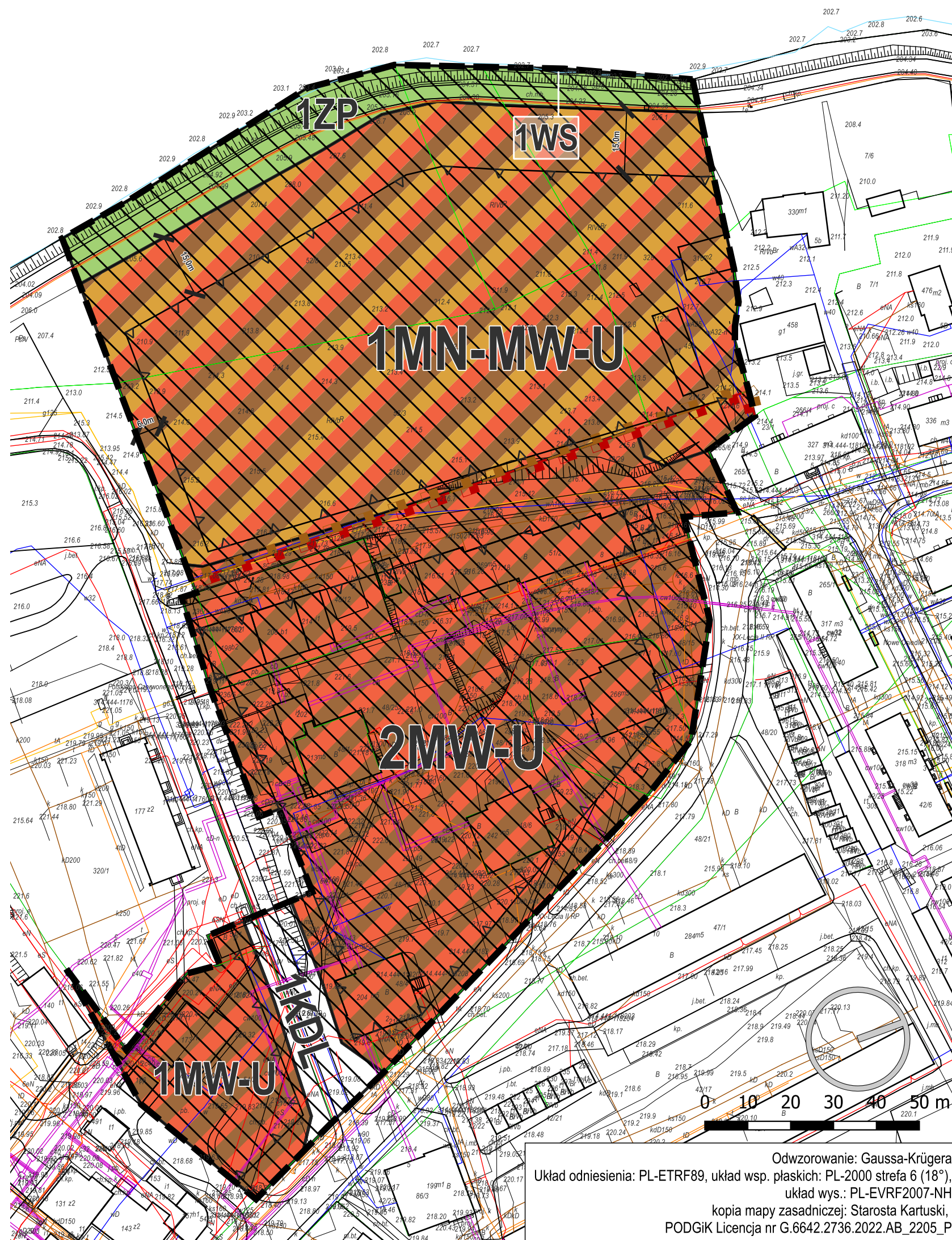
### Strefy ochrony konserwatorskiej:

-  „zabytkowy zespół urbanistyczny miasta Kartuzy”, wpisany do rejestru zabytków
-  obszar wpisany do rejestru zabytków jako „zabytkowy zespół urbanistyczny miasta Kartuzy, strefa konserwacji urbanistycznej”

-  obszar wpisany do rejestru zabytków jako „zabytkowy zespół urbanistyczny miasta Kartuzy, strefa restauracji urbanistycznej”

### Przeznaczenie terenów

-  MN-MW-U teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług
-  MW-U teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług
-  KDL teren drogi lokalnej
-  WS teren wód powierzchniowych śródlądowych
-  ZP teren zieleni urządzonej








### DZIEDZICTWO KULTUROWE

-  ZESPÓŁ URBANISTYCZNY MIASTA KARTUZY

### INFRASTRUKTURA DROGOWA I KOLEJOWA

-  DROGI GMINNE



### DOMINUJĄCE FUNKCJE ZAGOSPODAROWANIA TERENU

-  TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ Z USŁUGAMI (MNU1)
-  TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ Z USŁUGAMI (MWU1)
-  TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ (U1)
-  TERENY ZIELENI PARKOWO-REKREACYJNEJ (ZP/UT)
-  WODY POWIERZCHNIOWE

### PROJEKTOWANE FUNKCJE ZAGOSPODAROWANIA TERENU

-  PROJEKTOWANE TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ Z USŁUGAMI (MWU2)

### POZOSTAŁE

-  TERENY WSKAZANE DO REKULTYWACJI
-  OBSZAR ZABUDOWY ŚRÓDMIEJSKIEJ

Kod	Numer	Symbol	Powierzchnia [ha]
1_1-1_2-2_	1	MN-MW-U	1,17
1_2-2_	1	MW-U	0,16
1_2-2_	2	MW-U	1,11
5_1_6_	1	KDL	0,07
8_2_	1	WS	0
10_2_	1	ZP	0,17

## STUDIO DZ Daniel Załuski

80 - 283 Gdańsk, ul. Potokowa 38, tel. 607 082 359 studiodz@studiodz.com.pl

### MIJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO fragmentu miasta Kartuzy, północno-wschodni brzeg jeziora Klasztornego Małego

ZLECENIODAWCA:	GLÓWNY PROJEKTANT:	dr hab inż. arch. Daniel Załuski upr. urb. nr 1504 POIU nr G-012/2002
BURMISTRZ KARTUZ	WSPÓLPROJEKTANT	mgr inż. arch. Agnieszka Durejko POIU nr G-316/2014
	WSPÓLPROJEKTANT	mgr inż. arch. Joanna Sówka-Sowińska POIU nr G-315/2014

Odwzorowanie: Gaussa-Krügera  
Układ odniesienia: PL-ETRF89, układ wsp. płaskich: PL-2000 strefa 6 (18°),  
układ wys.: PL-EVRF2007-NH  
kopia mapy zasadniczej: Starosta Kartuski,  
PODGiK Licencja nr G.6642.2736.2022.AB\_2205\_P

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr IX/.../2025  
Rady Miejskiej w Kartuzach  
z dnia 29 stycznia 2025 r.

## **ROZSTRZYGNIĘCIE W SPRAWIE UWAG WNIESIONYCH DO PROJEKTU MPZP**

Rada Miejska w Kartuzach po zapoznaniu się z dokumentacją formalno – prawną planu oraz protokołem z dyskusji publicznej nad projektem „miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu miasta Kartuzy, północno-wschodni brzeg jeziora Klasztornego Małego”, rozstrzyga co następuje:

stwierdza się, iż w okresie wyłożenia projektu w/w planu do publicznego wglądu w dniach od 20.04.2023 r. do 11.05.2023 r. oraz w okresie 14 dni po zakończeniu wyłożenia (tj. do dnia 25.05.2023 r.) wpłynęły dwadzieścia dziewięć uwag. Rozpatruje się złożone uwagi do pierwszego wyłożenia w następujący sposób:

### **1. Uwaga pierwsza:**

Uwaga osób fizycznych z dnia 18 maja 2023 r. (data wpływu 18.05.2023 r., L.dz. 13243), w zakresie sprzeciwu wobec nowej zabudowy mieszkaniowej na terenie nad J. Klasztornym Małym, zachowania terenów zieleni urządzonej zgodnie z obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w celu ochrony w strefy zabytkowego zespołu urbanistycznego miasta Kartuzy. W piśmie nie wskazano dokładnie terenu lub działek, których dotyczy uwaga. Przyjmuje się, że uwaga dotyczy całego planu.

- **uwaga nie została uwzględniona.**

Uzasadnienie:

W ramach władztwa planistycznego gmina ma prawo prowadzić aktywną politykę przestrzenną, czego wyrazem jest sporządzanie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. W dokumentach tych gmina określa kierunki swojego rozwoju przestrzennego.

Konstytucja RP - w art. 64 ust. 3 w zw. z art. 31 ust. 3 - dopuszcza możliwość ograniczenia prawa własności, ale z poszanowaniem zasady proporcjonalności, tj. zakazem nadmiernej – w stosunku do chronionej wartości – ingerencji w sferę praw i wolności jednostki (por. Planowanie i zagospodarowanie przestrzennego. Komentarz, pod red. prof. Z. Niewiadomskiego, wyd. 4, C.H. Beck, Warszawa 2008, s. 57). Chociaż sama ingerencja w prawo własności jest w granicach ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dopuszczalna i uzasadniona, to powinnością gminy jest prawidłowe i staranne wykonywanie swoich uprawnień.



Przedmiotem planu jest ustalenie przeznaczenia terenów pod zabudowę usługową, mieszkaniową jedno- i wielorodzinną, zielenią urządzonej, wody powierzchniowe śródlądowe, niezbędną infrastrukturę komunikacyjną i techniczną. Ustalenia planu są zgodne ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kartuzy, zatwierdzonym uchwałą nr XLV/530/2018 Rady Miejskiej w Kartuzach z dnia 9 kwietnia 2018 r.

Projekt planu uzyskał wszystkie pozytywne uzgodnienia, w tym milczące uzgodnienie Pomorskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Gdańsku. Ponieważ teren planu znajduje się w strefie zabytkowego zespołu urbanistycznego miasta Kartuzy, wpisanego do rejestru zabytków woj. pomorskiego pod numerem 915 (decyzja WKZ w Gdańsku z dn. 30.05.1978 r.; dawny nr rej. 795) oraz zmieniającej ją decyzji Ministra Kultury i Dziedzictwa Narodowego z dn. 05.07.2007 r. o sygn. DOZ-EJ-500-49d/06/07[7509] w związku z powyższymi wszelkie działania inwestycyjne będą wymagały pozwolenia właściwego konserwatora zabytków, czuwającego z urzędu nad zachowaniem walorów kulturowych i krajobrazowych przedmiotowego miejsca.

Na fragmencie niezabudowanego terenu (dz. nr 52/3) obowiązujący, miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Kartuzy – rejon jeziora Klasztornego Małego, zatwierdzony uchwałą nr XXXVIII/475/09 Rady Miejskiej w Kartuzach z dnia 18 listopada 2009 r. (Dz. Urz. Woj. Pom. z 2010 r. Nr 8, poz. 159) – ustala przeznaczenie terenu pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną (teren 9-MW), a inwestor uzyskał prawomocne pozwolenie na budowę na 3 budynki mieszkalne wielorodzinne. Opracowywany plan przeznacza pod nową zabudowę mieszkaniowo – usługową fragment niezabudowanej działki nr 52/8 i fragment zabudowanej działki nr 328 w ramach przedłużenia istniejącej linii dawnej zabudowy siedliskowej (działka nr 7/6).

W celu zachowania części terenów nad jeziorem jako terenów zieleni urządzonej, zmniejszono granice planu, w związku z powyższym na terenie wyłączonym z opracowania będą nadal obowiązywały ustalenia obowiązującego, miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Kartuzy – rejon jeziora Klasztornego Małego, zatwierdzonego uchwałą nr XXXVIII/475/09 Rady Miejskiej w Kartuzach z dnia 18 listopada 2009 r. (Dz. Urz. Woj. Pom. z 2010 r. Nr 8, poz. 159).

## **2. Uwaga druga:**

Uwaga osoby fizycznej z dnia 19 maja 2023 r. (data wpływu 22.05.2023 r., L.dz. 13358), w zakresie utrzymania zakazu zabudowy zgodnie z obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego. W piśmie nie wskazano dokładnie terenu lub działek, których dotyczy uwaga. Przyjmuje się, że uwaga dotyczy całego planu.

**- uwaga nie została uwzględniona.**

Uzasadnienie: jak dla uwagi 1.

### **3. Uwaga trzecia:**

Uwaga osoby fizycznej z dnia 22 maja 2023 r. (data wpływu 22.05.2023 r., L.dz. 13378), w zakresie: ograniczenia zabudowy do dwóch kondygnacji i poddasza użytkowego, maksymalnej wysokości budynków mieszkalnych i usługowych do 9m, Maksymalnej długości elewacji nie większej niż 24 m (tj. budynki nie dłuższe niż zlokalizowane na Nowym Osiedlu), nie mniej niż 40% obszaru działki budowlanej jako powierzchnia czynna biologicznie, odsunąć linię zabudowy od strony promenady z 15 m na 24m, tj. do linii zabudowy istniejącego budynku mieszkalnego, dla nowej zabudowy mieszkaniowej jedno- i wielorodzinnej należy przyjąć co najmniej 1,6 miejsca postojowego na jeden lokal mieszkalny, dopuszczenie wyłącznie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. W piśmie nie wskazano dokładnie terenu lub działek, których dotyczy uwaga. Przyjmuje się, że uwaga dotyczy całego planu.

#### **- uwaga nie została uwzględniona.**

Uzasadnienie:

W ramach władztwa planistycznego gmina ma prawo prowadzić aktywną politykę przestrzenną, czego wyrazem jest sporządzanie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. W dokumentach tych gmina określa kierunki swojego rozwoju przestrzennego.

Właściciele terenu mają prawo prowadzić racjonalną gospodarkę własnymi nieruchomościami. „Własność może być ograniczona tylko w drodze ustawy i tylko w zakresie, w jakim nie narusza ona istoty prawa własności”, co gwarantuje im art. 64 ust. 3 Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 2 kwietnia 1997 r. (Dz.U. z 1997r. Nr 78, poz. 483 z późn. zm.).

Zaproponowana minimalna wielkość co najmniej 1,6 miejsca postojowego na jeden lokal mieszkalny prowadziłyby do jeszcze większego nasycenia obszaru planu samochodami osobowymi, przez co nowe samochody doprowadziłyby do jeszcze większego przeciążenia już niewydolnego układu drogowego śródmieścia Kartuz. Zgodnie z najnowszą polityką antysamochodową wdrażaną przez Województwo Pomorskie należy ograniczać miejsca parkingowe, wprowadzać publiczne strefy płatnego parkowania, budować ścieżki rowerowe, zastępować transport indywidualny transportem publicznym, budować strategiczne parkingi na obrzeżach miasta. W przeciwnym razie miasto Kartuszy zostanie całkowicie „zakorkowane”.

W zakresie terenu 2MW-U uwaga jest bezzasadna, bowiem teren ten jest zabudowany istniejącą zabudową mieszkaniową wielorodzinną z lat 70. XX wieku o wysokości do 5 kondygnacji nadziemnych, a ustalenia planu są dostosowane do istniejącej zabudowy. W zakresie terenu 1MW-U uwaga jest bezzasadna,

bowiem teren stanowi działkę leżącą w pierzei pomiędzy bardzo wysoką zabudową szpitala powiatowego (do 6 kondygnacji nadziemnych) a istniejącą zabudową mieszkaniową wielorodzinną z lat 70. XX wieku (do 5 kondygnacji nadziemnych).

W zakresie terenu 1MN-MW-U uwag nie uwzględnia się, bowiem ustalenia planu dla tego terenu są zgodne ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kartuzy, zatwierdzonym uchwałą nr XLV/530/2018 Rady Miejskiej w Kartuzach z dnia 9 kwietnia 2018 r. Projekt planu uzyskał wszystkie pozytywne uzgodnienia, w tym milczące uzgodnienie Pomorskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Gdańsku. Ponieważ teren planu znajduje się w strefie zabytkowego zespołu urbanistycznego miasta Kartuzi, wpisanego do rejestru zabytków woj. pomorskiego pod numerem 915 (decyzja WKZ w Gdańsku z dn. 30.05.1978 r.; dawny nr rej. 795) oraz zmieniającej ją decyzji Ministra Kultury i Dziedzictwa Narodowego z dn. 05.07.2007 r. o sygn. DOZ-EJ-500-49d/06/07[7509] w związku z powyższymi wszelkie działania inwestycyjne będą wymagały pozwolenia właściwego konserwatora zabytków, czuwającego z urzędu nad zachowaniem walorów kulturowych i krajobrazowych przedmiotowego miejsca.

Na fragmencie niezabudowanego terenu (dz. nr 52/3) obowiązujący, miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Kartuzi – rejon jeziora Klasztornego Małego, zatwierdzony uchwałą nr XXXVIII/475/09 Rady Miejskiej w Kartuzach z dnia 18 listopada 2009 r. (Dz. Urz. Woj. Pom. z 2010 r. Nr 8, poz. 159) – ustala przeznaczenie terenu pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną (teren 9-MW), a inwestor uzyskał prawomocne pozwolenie na budowę na 3 budynki mieszkalne wielorodzinne. Opracowywany plan przeznaczają pod nową zabudowę mieszkaniową – usługową fragment niezabudowanej działki nr 52/8 i fragment zabudowanej działki nr 328 w ramach przedłużenia istniejącej linii dawnej zabudowy siedliskowej (działka nr 7/6).

W celu zachowania części terenów nad jeziorem jako terenów zieleni urządzonej, zmniejszono granice planu, w związku z powyższym na terenie wyłączonym z opracowania będą nadal obowiązywały ustalenia obowiązującego, miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Kartuzi – rejon jeziora Klasztornego Małego, zatwierdzonego uchwałą nr XXXVIII/475/09 Rady Miejskiej w Kartuzach z dnia 18 listopada 2009 r. (Dz. Urz. Woj. Pom. z 2010 r. Nr 8, poz. 159).

#### **4. Uwaga czwarta:**

Uwaga osób fizycznych z dnia 17 maja 2023 r. (data wpływu 22.05.2023 r., L.dz. 13447) do terenu 1MN-MW-U w zakresie:

- 1) dla nowej zabudowy mieszkaniowej jedno- i wielorodzinnej należy przyjąć co najmniej 2 miejsca postojowe na jeden lokat mieszkalny,

- 2) ustala się minimalną wielkość nowej działki mieszkaniowej jednorodzinnej, mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowo — mieszkaniowej: 1000m<sup>2</sup>,
- 3) Ustalenia w zakresie zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości dla całego obszaru planu: ustala się minimalna wielkość działki mieszkaniowej jednorodzinnej, mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowo-mieszkaniowej: 1000m<sup>2</sup>,
- 4) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług. Nie ustala się proporcji pomiędzy zabudową mieszkaniową jednorodziną, mieszkaniową wielorodzinną, a zabudową usługową. Dopuszcza się budowę wolno stojących budynków gospodarczych i garaży;
- 5) obowiązuje maksymalna intensywność zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług.
- 6) Nie ustala się proporcji pomiędzy zabudową mieszkaniową jednorodziną, mieszkaniową wielorodzinną, a zabudową usługową. Dopuszcza się budowę wolno stojących budynków gospodarczych i garaży;
- 7) obowiązują maksymalnie 3 kondygnacje, w tym maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne,
- 8) obowiązuje nie mniej niż 40% obszaru działki budowlanej jako powierzchnia czynne biologicznie;
- 9) obowiązuje maksymalny procent powierzchni zabudowy na działce budowlanej nie więcej niż 20%;
- 10) maksymalna wysokość dla budynków mieszkalnych, usługowo-mieszkalnych i usługowych: do 8 m,
- 11) maksymalna długość elewacji każdej naziemnej części budynku, liczona od strony jeziora Klasztorne Małego, nie większa niż 12 m. Odległość budynków lub ich naziemnych części od innych budynków lub ich naziemnych części nie mniejsza niż 8 m;
- 12) obowiązują dachy strome o kątach nachylenia głównych połaci od 25 stopni do 35 stopni, dwu- lub czterospadowe. Dopuszcza się dachy o innym nachyleniu na powierzchni nie większej niż 15% powierzchni rzutu wszystkich dachów danego budynku. Na przybudowanych częściach budynków dopuszcza się realizację dachów jednospadowych. Dachy strome należy kryć dachówką, blachodachówką lub blachą na rąbek stojący. Kolory pokryć dachów stromych winny ograniczać się do matowych naturalnych kolorów materiału ceramicznego (czerwienie lub brązy), czerni, grafitu lub ciemnych szarości. Dopuszcza się montaż okien połaciowych, budowę lukarn i tarasów. Wystawki winny mieć dachy dwuspadowe symetryczne o kalenicach prostopadłych do kalenicy głównego dachu. Lukarny winny mieć dachy pulpitowe albo

dwuspadowe symetryczne o kalenicach prostopadłych do kalenicy głównego dachu.

- **uwaga nie została uwzględniona.**

Uzasadnienie: jak dla uwagi 1.

#### **5. Uwaga piąta:**

Uwaga osób fizycznych z dnia 21 maja 2023 r. (data wpływu 22.05.2023 r., L.dz. 13448) do terenu 1MN-MW-U , w zakresie sprzeciwu wobec nowej zabudowy mieszkaniowej na terenie nad J. Klasztornym Małym, zachowania terenów zieleni urządzonej zgodnie z obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w celu ochrony w strefy zabytkowego zespołu urbanistycznego miasta Kartuzy.

- **uwaga nie została uwzględniona.**

Uzasadnienie: jak dla uwagi 1.

#### **6. Uwaga szósta:**

Uwaga osób fizycznych z dnia 23 maja 2023 r. (data wpływu 23.05.2023 r., L.dz. 13500 i 13501) do terenu 1MN-MW-U , w zakresie sprzeciwu wobec nowej zabudowy mieszkaniowej na terenie nad J. Klasztornym Małym, zachowania terenów zieleni urządzonej zgodnie z obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, przeznaczenia terenów na cele publiczne dla mieszkańców i turystów, w celu ochrony w strefy zabytkowego zespołu urbanistycznego miasta Kartuzy.

- **uwaga nie została uwzględniona.**

Uzasadnienie: jak dla uwagi 1.

#### **7. Uwaga siódma:**

Uwaga osób fizycznych z dnia 22 maja 2023 r. (data wpływu 23.05.2023 r., L.dz. 13525) do terenu 1MN-MW-U , w zakresie sprzeciwu wobec nowej zabudowy mieszkaniowej na terenie nad J. Klasztornym Małym, w związku z zagrożeniami środowiskowymi i krajobrazowymi, obniżeniem jakości życia mieszkańców, ryzykiem zagrożenia nowej zabudowy dla ochrony obszaru zabytkowego, zachowania terenów zieleni urządzonej zgodnie z obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w celu ochrony w strefy zabytkowego zespołu urbanistycznego miasta Kartuzy.

- **uwaga nie została uwzględniona.**

Uzasadnienie: jak dla uwagi 1.

#### **8. Uwaga ósma:**

Uwaga osób fizycznych z dnia 23 maja 2023 r. (data wpływu 23.05.2023 r., L.dz. 13554) do terenu niezabudowanego, w zakresie:

- 1) cofnięcia nieprzekraczalnej linii zabudowy względem istniejącej ścieżki pieszo-rowerowej na odległość 20 m, tak aby projektowana zabudowa nie zbliżała się do jeziora bardziej niż istniejący budynek mieszkalny najbardziej dotychczas przybliżony do jeziora,
  - 2) wysokości budynków, zgodnie z tymi które znajdują się w rejonie, 2 kondygnacje + poddasze maksymalna wysokość do 10 m,
  - 3) miejsc parkingowych współczynnik 1/5,
  - 4) zwiększenia powierzchni biologicznej czynnej do 40%,
  - 5) na wysokości działek nr 3/4, 8, 9, 10, częściowo działki nr 7/5 i 2 (obręb nr 3 Kartuzy) teren powinien być przeznaczony pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i usługową, zgodnie z uchwalonym studium,
  - 6) zmniejszenia dopuszczalnej długości elewacji do długości 24 m, tj. odpowiadającej długości elewacji budynków mieszkalnych wielorodzinnych znajdujących się od strony jeziora Klasztornego Małego przy ul. Nowe Osiedle.
- W piśmie nie wskazano dokładnie terenu lub działek, których dotyczy uwaga. Przyjmuje się, że uwaga dotyczy całego planu.

- **uwaga nie została uwzględniona.**

Uzasadnienie: jak dla uwagi 1.

#### **9. Uwaga dziewiąta:**

Uwaga osób fizycznych z dnia 23 maja 2023 r. (data wpływu 23.05.2023 r., L.dz. 13555) w zakresie:

- 1) niezgodności ustaleń planu z ustaleniami graficznymi Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kartuzy,
- 2) wydzielenia osobnego terenu z terenu 1MN-MW-U na wysokości działek nr 3/4, 8, 9, 10, częściowo działki nr 7/5 i 2 (obręb nr 3 Kartuzy) z przeznaczeniem pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i usługową, ograniczeniem parametrów zabudowy dla powyższego terenu,
- 3) zmniejszenia dopuszczalnej długości elewacji do długości 24 m — tj. długości elewacji budynków mieszkalnych wielorodzinnych znajdujących się od strony J. Klasztornego Małego przy ul. Nowe Osiedle,
- 4) obniżenia maksymalnej wysokości przyszłych zabudowań z 12 m do 10 m, liczonej od naturalnej rzędnej terenu i możliwości zrealizowania zabudowań 2-kondygnacyjnych z poddaszem,
- 5) wykreślenia z karty terenu 1MN-MW-U możliwości wykończenia elewacji w okładzinach elewacyjnych, w tym metalowych, klinkierowych, cementowych lub szklanych,
- 6) zwiększenia powierzchni biologicznie czynnej do 40%,

- 7) zwiększenia wskaźnika liczby miejsc postojowych na lokal mieszkalny do 1,5 na lokal mieszkalny,
- 8) zwiększenia liczby miejsc postojowych dla usług do liczby przynajmniej 2 na 1 lokal usługowy i 5 miejsc na 100 m<sup>2</sup> usługi,
- 9) cofnięcia nieprzekraczalnej linii zabudowy względem istniejącej ścieżki pieszo-rowerowej na odległość 20 m, tak aby przyszła zabudowa nie zbliżała się do jeziora bardziej niżeli istniejący budynek mieszkalny, najbardziej przybliżony do jeziora,
- 10) wykreślenia ustalenia, że obszar objęty opracowywanym mpzp to obszar zabudowy śródmiejskiej. Obowiązujące studium nie określa rejonu ul. Cichej i Nowego Osiedla jako zabudowy śródmiejskiej, zatem wprowadzenie takiego ustalenia w procedowanym mpzp jest sprzeczne ze studium.

W piśmie nie wskazano dokładnie terenu lub działek, których dotyczy uwaga. Przyjmuje się, że uwaga dotyczy całego planu.

- **uwaga nie została uwzględniona.**

Uzasadnienie:

Ad.1.

Zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024r. poz. 1130) „Burmistrz sporządza projekt planu miejscowego zgodnie z zapisami studium oraz z przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszaru objętego planem”. Zgodnie z wyrokiem m.in. NSA o sygn. II OSK 1351/14 z dn. 21 stycznia 2016 r.: „Organ stanowiący gminy przy uchwalaniu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest bowiem bezwzględnie związany ustaleniami studium, co też wynika wprost z treści art. 9 ust. 4 ustawy. Powyższą zgodność Rada Gminy jest obowiązana stwierdzić przed uchwaleniem planu miejscowego (art. 20 ust. 2 ustawy).”. I dalej: „Zauważyć należy, iż rysunek studium, obrazujący przeznaczenie poszczególnych terenów, sporządzany jest na mapie w skali od 1:5000 do 1:20 000. Zgodnie z art. 10 ust. 2 pkt 1 i 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w studium określa się w szczególności: kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenów oraz kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów, w tym tereny wyłączone spod zabudowy. Studium powinno więc określać ogólne przeznaczenie określonych terenów (kierunki zmian w ich przeznaczeniu oraz kierunki i wskaźniki dotyczące ich zagospodarowania oraz użytkowania), a nie przeznaczenie poszczególnych nieruchomości. W studium określa się więc ogólną, podstawową funkcję określonego terenu, natomiast konkretyzacja tej funkcji następuje w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego. Zgodnie bowiem z art. 15 ust. 2 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

w planie miejscowym określa się obowiązkowo przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania. Część graficzną planu sporządza się co do zasady na mapie w skali 1:1000 (art. 16 ust. 1 ustawy), na której możliwe jest odczytanie przeznaczenia poszczególnych nieruchomości.”

Zgodnie z art. 12 ust. 1 ustawy tekst i rysunek studium stanowią załączniki do uchwały. Są to integralne części studium, które należy czytać łącznie, a nie rozdzielnie. Zgodnie z Tomem II tekstu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kartuzy – Kierunki zagospodarowania przestrzennego (s. 15): „Przyporządkowanie do funkcji wiodącej nastąpiło na podstawie generalizacji poszczególnych funkcji szczegółowych. Oznacza to, że w zakresie poszczególnej funkcji mogą zawierać się też inne, mniej znaczące ze względu na zajmowaną powierzchnię.”.

Nie jest zatem możliwe sporządzenie projektu planu miejscowego, w którym obszar planu mógłby mieć inne przeznaczenie i inne standardy niż przeznaczenie i standardy ustalone w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kartuzy.

Ad.2.

W celu zachowania części terenów nad jeziorem jako terenów zieleni urządzonej, zmniejszono granice planu, w związku z powyższym na terenie wyłączonym z opracowania będą nadal obowiązywały ustalenia obowiązującego, miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Kartuzy – rejon jeziora Klasztornego Małego, zatwierdzonego uchwałą nr XXXVIII/475/09 Rady Miejskiej w Kartuzach z dnia 18 listopada 2009 r. (Dz. Urz. Woj. Pom. z 2010 r. Nr 8, poz. 159). W związku z powyższym uwaga jest bezzasadna.

Ad.3. ÷ 9. Uzasadnienie: jak dla uwagi 1.

Ad. 10. Uwaga jest bezzasadna. Zgodnie z rysunkiem studium, ujawnionym w formie wrysu na rysunku planu, cały obszar planu znajduje się w obrębie „obszaru zabudowy śródmiejskiej”. W myśl art. 9 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustalenia studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych.

#### **10. Uwaga dziesiąta:**

Uwaga osób fizycznych z dnia 23 maja 2023 r. (data wpływu 23.05.2023 r., L.dz. 13556) identyczna jak uwaga 9. W piśmie nie wskazano dokładnie terenu lub działek, których dotyczy uwaga. Przyjmuje się, że uwaga dotyczy całego planu.

- **uwaga nie została uwzględniona.**

Uzasadnienie: jak dla uwagi 9.

#### **11. Uwaga jedenasta:**



Uwaga osób fizycznych z dnia 23 maja 2023 r. (data wpływu 24.05.2023 r., L.dz. 13598) w zakresie planowanej inwestycji nad brzegiem Jeziora Klasztornego Małego, która będzie miała, zarówno w fazie budowy, jak i później negatywny wpływ na roślinność oraz zwierzęta poprzez zwiększenie gęstości zaludnienia i intensywności ruchu oraz hałas. Należy teren uporządkować, stworzyć miejsce do wypoczynku. Nowa zabudowa nie wpłynie pozytywnie na przywrócenie walorów użytkowych i estetycznych jezior dla mieszkańców. W Programie Ochrony Środowiska dla Gminy Kartuzy na lata 2017-2020 z perspektywą na lata 2021-2024 jest zapis dotyczący Kartuskich jezior „Jednak najistotniejszym problemem jest przywrócenie walorów użytkowych i estetycznych jezior dla mieszkańców Kartuz”. W aktualizacji Programu Ochrony Środowiska dla Gminy Kartuzy na lata 2021-2026 tabela nr 47 przyjęto „zachowanie, właściwe wykorzystanie oraz odnawianie i przywracanie do stanu właściwego składników przyrody- ochrona terenów przyrodniczo cennych w planowaniu przestrzennym, tworzenie oraz utrzymanie terenów zielonych, ochrona cennych przyrodniczo miejsc”. Planowane inwestycje nie wpisują się pozytywnie w charakter terenu. Inwestycje te wprowadzą hałas i zanieczyszczenia, zniszczą pozostałe środowisko naturalne. Zwiększy się ruch samochodów. To wszystko stanowi stopniowe pogarszanie się jakości i komfortu naszego życia. Plan

zagospodarowania nie powinien zmieniać niepowtarzalnego , kameralnego i zabytkowego charakteru .

przy brzegu jeziora Klasztornego Małego.

W piśmie nie wskazano dokładnie terenu lub działek, których dotyczy uwaga. Przyjmuje się, że uwaga dotyczy całego planu.

- **uwaga nie została uwzględniona.**

Uzasadnienie: jak dla uwagi 1.

#### **12. Uwaga dwunasta:**

Uwaga osoby fizycznej z dnia 23 maja 2023 r. (data wpływu 24.05.2023 r., L.dz. 13616) identyczna jak uwaga 5.

- **uwaga nie została uwzględniona.**

Uzasadnienie: jak dla uwagi 1.

#### **13. Uwaga trzynasta:**

Uwaga osób fizycznych z dnia 22 maja 2023 r. (data wpływu 24.05.2023 r., L.dz. 13617) identyczna jak uwaga 5.

- **uwaga nie została uwzględniona.**

Uzasadnienie: jak dla uwagi 1.

#### **14. Uwaga czternasta:**

Uwaga osoby fizycznej z dnia 23 maja 2023 r. (data wpływu 24.05.2023 r., L.dz. 13618) identyczna jak uwaga 5.

- **uwaga nie została uwzględniona.**

Uzasadnienie: jak dla uwagi 1.

#### 15. Uwaga piętnasta:

Uwaga osoby fizycznej z dnia 23 maja 2023 r. (data wpływu 24.05.2023 r., L.dz. 13619) identyczna jak uwaga 5.

- **uwaga nie została uwzględniona.**

Uzasadnienie: jak dla uwagi 1.

#### 16. Uwaga szesnasta:

Uwaga osoby fizycznej z dnia 23 maja 2023 r. (data wpływu 24.05.2023 r., L.dz. 13620) identyczna jak uwaga 5.

- **uwaga nie została uwzględniona.**

Uzasadnienie: jak dla uwagi 1.

#### 17. Uwaga siedemnasta:

Uwaga osób fizycznych z dnia 17 maja 2023 r. (data wpływu 24.05.2023 r., L.dz. 13621) identyczna jak uwaga 4.

- **uwaga nie została uwzględniona.**

Uzasadnienie: jak dla uwagi 1.

#### 18. Uwaga osiemnasta:

Uwaga osoby fizycznej z dnia 17 maja 2023 r. (data wpływu 24.05.2023 r., L.dz. 13622) identyczna jak uwaga 4.

- **uwaga nie została uwzględniona.**

Uzasadnienie: jak dla uwagi 1.

#### 19. Uwaga dziewiętnasta:

Uwaga osoby fizycznej z dnia 17 maja 2023 r. (data wpływu 24.05.2023 r., L.dz. 13623) identyczna jak uwaga 4.

- **uwaga nie została uwzględniona.**

Uzasadnienie: jak dla uwagi 1.

#### 20. Uwaga dwudziesta:

Uwaga osoby fizycznej z dnia 23 maja 2023 r. (data wpływu 24.05.2023 r., L.dz. 13708) w zakresie „dopuszczenia budowy murów oporowych betonowych oraz prefabrykatów betonowych o wysokości 1,6 metra, ze względu na bardzo dużą różnicę w wysokościach terenu przy naszych posesjach. Dotychczasowe

przepisy uniemożliwiają skuteczne zabezpieczenie terenu, który skutkuje osuwaniem się i pękaniem budynków mieszkalnych.” Z kontekstu uwagi przyjmuje się, że dotyczy ona rejonu ul. Cichej.

- **uwaga nie została uwzględniona.**

Uzasadnienie:

W celu zachowania części terenów nad jeziorem jako terenów zieleni urządzonej (rejon ul. Cichej), zmniejszono granice planu, w związku z powyższym na terenie wyłączonym z opracowania będą nadal obowiązywały ustalenia obowiązującego, miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Kartuzy – rejon jeziora Klasztornego Małego, zatwierdzonego uchwałą nr XXXVIII/475/09 Rady Miejskiej w Kartuzach z dnia 18 listopada 2009 r. (Dz. Urz. Woj. Pom. z 2010 r. Nr 8, poz. 159). W związku z powyższym uwaga jest bezzasadna.

**21. Uwaga dwudziesta pierwsza:**

Uwaga osób fizycznych z dnia 10 maja 2023 r. (data wpływu 24.05.2023 r., L.dz. 13716):

**A.** do całego planu w zakresie:

- 1) dla nowej zabudowy mieszkaniowej jedno- i wielorodzinnej należy przyjąć co najmniej 2 miejsca postojowe na jeden lokat mieszkalny,
- 2) ustala się minimalną wielkość nowej działki mieszkaniowej jednorodzinnej mieszkaniowej: 1000m<sup>2</sup>,
- 3) Ustalenia w zakresie zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości dla całego obszaru planu: ustala się minimalna wielkość działki mieszkaniowej jednorodzinnej: 1000m<sup>2</sup>,

**B.** Dla terenu 1MN-MW-U w zakresie:

- 4) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Dopuszcza się budowę wolno stojących budynków gospodarczych i garaży;
- 5) obowiązuje maksymalna intensywność zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług nie większa niż 0,6, a dla kondygnacji podziemnych nie większa niż 0,3;
- 6) obowiązują maksymalnie 3 kondygnacje, w tym maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne,
- 7) obowiązuje nie mniej niż 40% obszaru działki budowlanej jako powierzchnia czynne biologicznie;
- 8) obowiązuje maksymalny procent powierzchni zabudowy na działce budowlanej nie więcej niż 20%;
- 9) maksymalna wysokość dla budynków mieszkalnych: do 10 m,

10) maksymalna długość elewacji każdej naziemnej części budynku, liczona od strony jeziora Klasztornego Małego, nie większa niż 12 m. Odległość budynków lub ich naziemnych części od innych budynków lub ich nadziemnych części nie mniejsza niż 8 m;

11) obowiązują dachy strome o kątach nachylenia głównych połaci od 25 stopni do 35 stopni, dwuspadowe. Na przybudowanych częściach budynków dopuszcza się realizację dachów jednospadowych. Dachy należy kryć dachówką, blachodachówką lub blachą na rąbek stojący. Kolory pokryć dachów winny ograniczać się do matowych naturalnych kolorów materiału ceramicznego (czerwienie lub brązy). Dopuszcza się montaż okien połaciowych, budowę lukarn i tarasów. Wystawki winny mieć dachy dwuspadowe symetryczne o kalenicach prostopadłych do kalenicy głównego dachu. Lukarny winny mieć dachy pulpitowe albo dwuspadowe symetryczne o kalenicach prostopadłych do kalenicy głównego dachu.

**A.** Dla terenów 1MW-U i 2MW-U w zakresie:

1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

2) dopuszcza się realizację budynków w odległości 6m od granic działek budowlanych;

3) obowiązuje maksymalna intensywność zabudowy dla kondygnacji nadziemnych nie większa niż 0,6, a dla kondygnacji podziemnych nie większa niż 0,3;

4) obowiązuje nie mniej niż 40% obszaru działki budowlanej jako powierzchnia czynna biologicznie;

5) obowiązuje maksymalny procent powierzchni zabudowy na działce budowlanej nie więcej niż 20%;

6) maksymalna wysokość dla budynków do 10 m;

7) obowiązują dach dwuspadowe o kątach nachylenia głównych połaci od 25 do 35. Na przybudowanych częściach budynków dopuszcza się realizację dachów jednospadowych. Dachy należy kryć dachówką, blachodachówką lub blachą na rąbek stojący. Kolory pokryć dachów winny ograniczać się do matowych i naturalnych kolorów materiału ceramicznego (czerwienie lub brązy),. Dopuszcza się montaż okien połaciowych, budowę lukarn i tarasów, Wystawki winny mieć dachy dwuspadowe symetryczne o kalenicach prostopadłych do kalenicy głównego dachu. Lukarny winny mieć dachy pulpitowe albo dwuspadowe symetryczne o kalenicach prostopadłych do kalenicy głównego dachu.

Uzasadnienie: jak dla uwagi 1.

I ponadto uwaga w zakresie terenu 1MW-U jest nieracjonalna, bowiem teren stanowi działkę leżącą w pierzei pomiędzy bardzo wysoką zabudową szpitala powiatowego (do 6 kondygnacji nadziemnych) a istniejącą zabudową mieszkaniową wielorodzinną z lat 70. XX wieku (do 5 kondygnacji nadziemnych).

Uwaga dla terenu 2MW-U jest również nieracjonalna. Teren ten jest zabudowany istniejącą zabudową mieszkaniową wielorodzinną z lat 70. XX wieku o wysokości do 5 kondygnacji nadziemnych (blokami), a ustalenia planu są dostosowane do istniejącej zabudowy. Proponowane ustalenia skazują całe osiedle na śmierć techniczną. Nie można wyburzyć istniejącego osiedla i zastąpić go budynkami mieszkalnymi jednorodziennymi.

## **22. Uwaga dwudziesta druga:**

Uwaga osób fizycznych z dnia 24 maja 2023 r. (data wpływu 24.05.2023 r., L.dz. 13718) identyczna jak uwaga 1.

- **uwaga nie została uwzględniona.**

Uzasadnienie: jak dla uwagi 1.

## **23. Uwaga dwudziesta trzecia:**

Uwaga osoby fizycznej z dnia 25 maja 2023 r. (data wpływu 25.05.2023 r., L.dz. 13729) do całego planu w zakresie:

- 1) przesunięcia linii zabudowy od strony ulicy PCK tak aby zachować z niej oś widokową na Aleje Filozofów i wyspę Łabędzia,
- 2) przesunięcia nieprzekraczalnej linii zabudowy biegnącej równoległe do brzegu jeziora Klasztorne Małe tak aby nie przekraczała ona linii zabudowy obecnie istniejącej zabudowy budynków na tym terenie,
- 3) połączenia istniejącej promenady przy brzegu jeziora z ulicą Nowe Osiedle ciągiem pieszym pomiędzy blokami Nr 6 i Nr 7,
- 4) podziału terenu o symbolu 1MN-MW-U o powierzchni 3.07ha na dwie części. Granicą proponowanego podziału byłby proponowany ciąg pieszy łączący ul. Nowe Osiedle z promenadą przy Jeziorze Klasztorne Małe. Część 1 o symbolu 1MW-U od strony ulicy PCK i Os XXI RP i część 2 o symbolu 1MN-U od strony ul. Majkowskiego i ul. Nowe Osiedle i ul. Cichej,
- 5) dopuścić dachy strome 30-45 stopni w tym w terenie poniżej istniejących budynków ul. Nowego Osiedla, 40-45 stopni tak jak obecnie i długość budynków wielorodzinnych maksimum 24 metry jak w obecnej zabudowie budynków przy ul. Nowe Osiedle w 1. linii od jeziora,
- 6) na nowym terenie 1MN-U po podziale zachować proporcje 50% do 50% części mieszkaniowej i usługowej. Usługami winny być głównie pensjonaty z usługami gastronomii, zlokalizowanymi na parterach budynków z otwarciem w kierunku jeziora,

7) Projekt planu winien być uzupełniony o model - makietę 3D potencjalnej zabudowy oraz kontekstu urbanistycznego istniejącej zabudowy, koncepcję projektu zagospodarowania terenu, która może powstać na podstawie proponowanych ustaleń planu i sylwetę zabudowy widocznej od strony wody i wyspy Łabędziej - bowiem tylko na tej podstawie można ocenić poprawność ustaleń planu, w tym także co do szczegółowych wskaźników i parametrów zabudowy.

- **uwaga nie została uwzględniona.**

Uzasadnienie: jak dla uwagi 1.

#### **24. Uwaga dwudziesta czwarta:**

Uwaga osób fizycznych z dnia 23 maja 2023 r. (data wpływu 25.05.2023 r., L.dz. 13738) identyczna jak uwaga 11.

- **uwaga nie została uwzględniona.**

Uzasadnienie: jak dla uwagi 1.

#### **25. Uwaga dwudziesta piąta:**

Uwaga osób fizycznych z dnia 24 maja 2023 r. (data wpływu 25.05.2023 r., L.dz. 13745) identyczna jak uwaga 4.

- **uwaga nie została uwzględniona.**

Uzasadnienie: jak dla uwagi 1.

#### **26. Uwaga dwudziesta szósta:**

Uwaga osoby fizycznej z dnia 24 maja 2023 r. (data wpływu 25.05.2023 r., L.dz. 13746) identyczna jak uwaga 4.

- **uwaga nie została uwzględniona.**

Uzasadnienie: jak dla uwagi 1.

#### **27. Uwaga dwudziesta siódma:**

Uwaga osoby fizycznej z dnia 25 maja 2023 r. (data wpływu 25.05.2023 r., L.dz. 13758) w zakresie:

- 1) cofnięcia nieprzekraczalnej linii zabudowy względem istniejącej Promenady na odległość 24 m, tak aby przyszła zabudowa nie zbliżała się do jeziora bardziej niżeli istniejący budynek mieszkalny najbardziej zbliżony do jeziora,
- 2) wprowadzenia wzdłuż istniejącej promenady pasa zieleni krajobrazowej o szerokości 24 m, który rozgraniczałby teren przeznaczony pod inwestycje od ścieżki pieszo-jezdnej, zrealizowanej jako miejsca rekreacyjnego.

- **uwaga nie została uwzględniona.**

Uzasadnienie: jak dla uwagi 1.

#### **28. Uwaga dwudziesta ósma:**

Uwaga osoby fizycznej z dnia 25 maja 2023 r. (data wpływu 25.05.2023 r., L.dz. 13759) w zakresie obniżenia maksymalnej wysokości przyszłych zabudowań do wysokości odpowiadającej dwóm kondygnacjom tj. wysokości do wysokości 9 m zabudowy jednorodzinnej.

- **uwaga nie została uwzględniona.**

Uzasadnienie: jak dla uwagi 1.

#### **29. Uwaga dwudziesta dziewiąta:**

Uwaga osób fizycznych z dnia 24 maja 2023 r. (data wpływu 24.05.2023 r., L.dz. 13777) identyczna jak uwaga 5.

- **uwaga nie została uwzględniona.**

Uzasadnienie: jak dla uwagi 1.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr IX/.../2025  
Rady Miejskiej w Kartuzach  
z dnia 29 stycznia 2025 r.

**ROZSTRZYGNIĘCIE O SPOSOBIE REALIZACJI, ZAPISANYCH W PLANIE,  
INWESTYCJI Z ZAKRESU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ, KTÓRE NALEŻĄ DO  
ZADAŃ WŁASNYCH GMINY  
ORAZ ZASADACH ICH FINANSOWANIA, ZGODNIE Z PRZEPISAMI O FINANSACH  
PUBLICZNYCH**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.) określa się następujący sposób realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasady ich finansowania:

**§ 1.** 1. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, służące zaspokajaniu zbiorowych potrzeb mieszkańców, należy realizować zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz.U. z 2024 r. poz. 1465 z późn. zm.).

2. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, zaliczone do zadań własnych gminy, zapisane w niniejszym planie, obejmują:

- 1) przebudowę gminnej drogi publicznej,
- 2) sieć kanalizacji sanitarnej, służącą do obsługi terenów przyległych,
- 3) sieć wodociągową, służącą do obsługi terenów przyległych,
- 4) dopuszcza się realizację sieci kanalizacji deszczowej odwadniających gminną drogę publiczną.

**§ 2.** Finansowanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, ujętych w niniejszym planie, podlega przepisom ustawy z dnia 27 sierpnia 2009r. o finansach publicznych (t.j. Dz.U. z 2024 r. poz. 1530 z późn. zm.), przy czym limity wydatków budżetowych na programy inwestycyjne wieloletnie są ujęte każdorazowo w budżecie gminy na każdy rok.



## Uzasadnienie

1. Niniejszą uchwałą podejmuje się na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.) w związku z art. 67 ust. 3 pkt 4 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688) oraz art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz.U. z 2024 r. poz. 1465 z późn. zm.)

2. W związku z art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.) w uzasadnieniu przedstawia się w szczególności:

1) sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust 2;

2) sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust 3;

3) sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust 4;

4) zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, wraz z datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2, oraz sposób uwzględnienia uniwersalnego projektowania;

5) wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.

Ad. 2. pkt 1. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust 2 winien uwzględniać zwłaszcza: „W planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uwzględnia się zwłaszcza:

1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury;

2) walory architektoniczne i krajobrazowe;

3) walory ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych;

4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;

5) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych;

6) walory ekonomiczne przestrzeni;

7) prawo własności;

8) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa;

9) potrzeby interesu publicznego;

10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych;

11) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej;

12) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych;

13) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności.”

„Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego fragmentu miasta Kartuzy, północno-wschodni brzeg jeziora Klasztornego Małego” uwzględnia:

1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury;

2) walory architektoniczne i krajobrazowe;

3) walory ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych;

4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;

5) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych;

6) walory ekonomiczne przestrzeni;

- 7) prawo własności;
- 8) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa;
- 9) potrzeby interesu publicznego;
- 10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych;
- 11) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności.

W procedurze sporządzania „miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu miasta Kartuzy, północno-wschodni brzeg jeziora Klasztornego Małego” spełniono:

1) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej;

2) zachowano jawność i przejrzystość procedur planistycznych.

Ad. 2. pkt 2. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust 3 winien uwzględniać zwłaszcza: „Ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, organ waży interes publiczny i interesy społeczne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne.”

Ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu w procedurze sporządzania „miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu miasta Kartuzy, północno-wschodni brzeg jeziora Klasztornego Małego”, organ wyważył interes publiczny i interesy społeczne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także przeprowadził analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne.

Ad. 2. pkt 3. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust 4 winien uwzględniać zwłaszcza: „W przypadku sytuowania nowej zabudowy, uwzględnienie wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni następuje poprzez:

1) kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego;

2) lokalizowania nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu;

3) zapewnienie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów;

4) dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy:

a) na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w granicach jednostki osadniczej w rozumieniu art. 2 pkt 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 2003 r. o urzędowych nazwach miejscowości i obiektów fizjograficznych (t.j. Dz. U. z 2019 r. poz. 1443), w szczególności poprzez uzupełnianie istniejącej zabudowy,

b) na terenach położonych na obszarach innych niż wymienione w lit. a, wyłącznie w sytuacji braku dostatecznej ilości terenów przeznaczonych pod dany rodzaj zabudowy położonych na obszarach, o których mowa w lit. a; przy czym w pierwszej kolejności na obszarach w najwyższym stopniu przygotowanych do zabudowy, przez co rozumie się obszary charakteryzujące się najlepszym dostępem do sieci komunikacyjnej oraz najlepszym stopniem wyposażenia w sieci wodociągowe, kanalizacyjne, elektroenergetyczne, gazowe, ciepłownicze oraz sieci i urządzenia telekomunikacyjne, adekwatnych dla nowej, planowanej zabudowy.”

Ustalenia art. 1 ust 4 ust. 1 w zakresie kształtowania struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego - spełniono. Obszar planu miejscowego znajduje się w obrębie planowanej i istniejącej zabudowy centrum miasta Kartuzy.

Ustalenia art. 1 ust 4 ust. 2 w zakresie lokalizowania nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu - spełniono. Obszar miejscowego planu znajduje się na obszarze, posiadającym dostęp do zbiorowego transportu autobusowego i kolejowego.

Ustalenia art. 1 ust 4 ust. 3 w zakresie zapewnienia rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów – spełniono. W obrębie planu znajdują się przestrzenie ogólnodostępne, po których mogą przemieszczać się piesi i rowerzyści.

Ustalenia art. 1 ust 4 ust. 4 lit. a w zakresie dążenia do planowania i lokalizowania nowej zabudowy na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w granicach jednostki osadniczej w rozumieniu art. 2 pkt 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 2003 r. o urzędowych nazwach miejscowości i obiektów fizjograficznych (t.j. Dz. U. z 2019 r. poz. 1443), w szczególności poprzez uzupełnianie istniejącej zabudowy – uwzględniono. Planowana zabudowa znajduje się w obrębie centrum miasta Kartuzy o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej i stanowić będzie uzupełnianie istniejącej zabudowy.

Ustalenia art. 1 ust 4 ust. 4 lit. b w zakresie dążenia do planowania i lokalizowania nowej zabudowy na terenach położonych na obszarach innych niż wymienione w lit. a, wyłącznie w sytuacji braku dostatecznej ilości terenów przeznaczonych pod dany rodzaj zabudowy położonych na obszarach, o których mowa w lit. a; przy czym w pierwszej kolejności na obszarach w najwyższym stopniu przygotowanych do zabudowy, przez co rozumie się obszary charakteryzujące się najlepszym dostępem do sieci komunikacyjnej oraz najlepszym stopniem wyposażenia w sieci wodociągowe, kanalizacyjne, elektroenergetyczne, gazowe, ciepłownicze oraz sieci i urządzenia telekomunikacyjne, adekwatnych dla nowej, planowanej zabudowy – nie dotyczą. Obszar planu znajduje się na obszarze wymienionym w lit. a.

Ad. 2. pkt 4.

Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, wraz z datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2 – procedura sporządzania „miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu miasta Kartuzy, północno-wschodni brzeg jeziora Klasztornego Małego” jest zgodna z Uchwałą Nr LXIII/672/2022 Rady Miejskiej w Kartuzach z dnia 30 listopada 2022 r. w sprawie oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego gminy Kartuzy.

Sposób uwzględnienia uniwersalnego projektowania w planie miejscowym - wdrażanie w życie planu polegać będzie na realizacji inwestycji na podstawie decyzji administracyjnych o pozwoleniu na budowę (dla inwestycji wymagających takiej decyzji). Zgodnie z art. 34 ust. 2 ustawy z dn. 07.07.1994 r. Prawo budowlane (t.j. Dz.U. z 2024 r. poz. 725 z późn. zm.): „Zakres i treść projektu budowlanego powinny być dostosowane do specyfiki i charakteru obiektu, stopnia skomplikowania robót budowlanych oraz w zależności od przeznaczenia projektowanego obiektu określać niezbędne warunki do korzystania z obiektu przez osoby ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami.”. Proces budowlany na obszarze planu podlegał będzie kontroli właściwych organów na podstawie przepisów odrębnych.

Ad. 2. pkt 5. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy określa „Prognoza skutków finansowych w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu miasta Kartuzy, północno-wschodni brzeg jeziora Klasztornego Małego” opracowana w trakcie sporządzania planu.

3. Opracowanie „miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu miasta Kartuzy, północno-wschodni brzeg jeziora Klasztornego Małego” podjęto na podstawie uchwały nr LX/593/2022 Rady Miejskiej w Kartuzach z dnia 31 sierpnia 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu miasta Kartuzy, północno-wschodni brzeg jeziora Klasztornego Małego i uchwałą nr IX/131/2025 Rady Miejskiej w Kartuzach z dnia 29 stycznia 2025 r. o zmianie zakresu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu miasta Kartuzy, północno-wschodni brzeg jeziora Klasztornego Małego (zmniejszającej granice planu). Przedmiotem planu jest ustalenie przeznaczenia terenów pod zabudowę usługową, mieszkaniową jedno- i wielorodzinną, zielenią urządzonej, wody powierzchniowe śródlądowe, niezbędną infrastrukturę komunikacyjną i techniczną.

Plan miejscowy zawiera ustalenia wynikające z art. 15 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i został sporządzony z uwzględnieniem standardów w zakresie zakresu tekstu planu i rysunku, ustanowionych Rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dn. 17.12.2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2021 r. poz. 2404).

Tryb sporządzania planu został przeprowadzony zgodnie z obowiązującą procedurą narzuconą art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.) w związku z art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688). Plan spełnia obowiązujące w tym zakresie warunki.

Projekt rysunku planu miejscowego został sporządzony na kopii mapy, o której mowa w art. 16 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zawierającej obszar objęty opracowaniem wraz z jego niezbędnym otoczeniem. Rysunek planu stanowi załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

Plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kartuzy, zatwierdzonego uchwałą nr XLV/530/2018 Rady Miejskiej w Kartuzach z dnia 9 kwietnia 2018r. Wyrys ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Kartuzy dla obszaru objętego planem znajduje się na załączniku nr 1 do uchwały.

Projekt planu był wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 20 kwietnia do 11 maja 2023 r. Dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie planu ustaleniami przeprowadzono w dniu 9 maja 2023 r. Uwagi można było składać w okresie 14 dni po zakończeniu wyłożenia (tj. do dnia 25 maja 2023 r.). Do planu wniesiono uwagi w wyznaczonym terminie, a załącznik nr 2 do niniejszej uchwały stanowi obligatoryjne rozstrzygnięcie w sprawie jej rozpatrzenia.

Wymagane na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym rozstrzygnięcie o sposobie realizacji i zasadach finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, stanowi załącznik nr 3 do niniejszej uchwały.

Wymagana na podstawie art. 67a ust. 3 i 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym lokalizacja zbioru danych przestrzennych zawartych w planie, stanowi załącznik nr 4 do niniejszej uchwały.

W związku z powyższym podjęcie niniejszej uchwały uważa się za uzasadnione.

Sporz. A. Adamczyk