Projekt nr 180

09.05.2025 r.

UCHWAŁA NR XIII/.../2025
RADY MIEJSKIEJ W KARTUZACH

z dnia 9 maja 2025 r.

w sprawie
w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu wsi Staniszewo, rejon ulicy Kartuskiej, Mirachowskiej, Widokowej, Wejherowskiej oraz Kaszubskiej.

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.) 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 II/17/2024 Rady Miejskiej w Kartuzach z dnia 20 maja 2024 r. o przystąpieniu do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, 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. uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego fragmentu wsi Staniszewo, rejon ulicy Kartuskiej, Mirachowskiej, Widokowej, Wejherowskiej oraz Kaszubskiej, zwany dalej planem.

2. Planem jest objęty teren o powierzchni 80,78 ha.

3. Przedmiotem planu jest ustalenie przeznaczenia terenów pod zabudowę usługową, mieszkaniową jednorodzinną, zabudowę produkcji, zabudowę związaną z rolnictwem, rolnictwo z zakazem zabudowy, 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 1:2000, 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) obiekty wpisane do rejestru zabytków;

3) obszary przestrzeni publicznych, wyznaczone w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kartuzy;

4) 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) udział powierzchni zabudowy – w rozumieniu definicji zawartej w ustawie 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);

2) powierzchnia biologicznie czynna – w rozumieniu definicji zawartej w ustawie 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);

3) udział powierzchni biologicznie czynnej – w rozumieniu definicji zawartej w ustawie 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);

4) wysokość zabudowy – w rozumieniu definicji zawartej w ustawie 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);

5) intensywność zabudowy – w rozumieniu definicji zawartej w ustawie 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);

6) nadziemna intensywność zabudowy – w rozumieniu definicji zawartej w ustawie 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);

7) 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;

8) obowiązująca linia zabudowy – maksymalna linia zabudowy, na której należy zlokalizować elewację (lico budynku), z uwzględnieniem wymogów dla maksymalnej nieprzekraczalnej linii zabudowy;

9) usługi uciążliwe - należy przez to rozumieć następujące usługi takie jak: warsztaty samochodowe, blacharskie i lakiernicze, stacje obsługi samochodów osobowych, ciężarowych i autobusów, stacje paliw, myjnie samochodowe, salony samochodowe z serwisem, składowanie i magazynowanie odpadów, w tym złomu, oraz inne usługi o podobnym stopniu uciążliwości;

10) zabudowa – budynek lub budynki;

11) 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;

12) 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. Do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej, obowiązuje gromadzenie ścieków w zbiornikach bezodpływowych lub lokalnych oczyszczalniach ścieków, realizowanych zgodnie z przepisami odrębnymi. Po wybudowaniu kanalizacji sanitarnej, zbiorniki należy zlikwidować, a budynki podłączyć 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, jednocześnie zgodnie z przepisami o drogach publicznych. 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 – ze zbiorników na gaz płynny lub z sieci gazociągowej;

6) zaopatrzenie w ciepło – 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 pasach stref ochronnych - korytarzach ochrony funkcyjnej napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia, oznaczonych na rysunku planu, o szerokości 14,0 m (t.j. po 7,0 m od osi linii w każdą stronę), obowiązuje zakaz realizacji nowej zabudowy w wyłączeniem obiektów elektroenergetycznych. Zakaz nie dotyczy infrastruktury technicznej i komunikacyjnej, przecinających strefy. W pasach stref ochronnych obowiązuje zakaz sadzenia roślinności o wysokości przekraczającej 3 m nad poziomem terenu. Na etapie przebudowy istniejących linii i budowy nowych

linii obowiązuje ich skablowanie. Ustala się likwidację stref po przeniesieniu, skablowaniu lub likwidacji linii;

10) na obszarze planu występują urządzenia melioracji wodnych w postaci rowów i systematycznej sieci drenarskiej, urządzenia te podlegają ochronie zgodnie z przepisami odrębnymi. W przypadku kolizji planowanej inwestycji z powyższymi urządzeniami należy je przebudować;

11) na terenach rolniczych obowiązuje zachowanie istniejących rowów melioracyjnych i zbiorników retencyjnych, odwadniających teren objęty planem. Na terenach pozostałych obowiązuje zachowanie istniejących rowów melioracyjnych i zbiorników retencyjnych, odwadniających teren objęty planem, do czasu wybudowania kanalizacji deszczowej. Dopuszcza się przebudowę, regulację, zmianę przebiegu lub skanalizowanie istniejących rowów melioracyjnych i zbiorników retencyjnych pod warunkiem zachowania przepływu wód. Obowiązuje zakaz zasypywania istniejących rowów melioracyjnych i zbiorników retencyjnych;

12) dopuszcza się budowę nowych sieci uzbrojenia terenu, urządzeń melioracyjnych i dojazdów. Dopuszcza się remont, przebudowę, rozbudowę, nadbudowę lub likwidację istniejących sieci uzbrojenia terenu, urządzeń melioracyjnych i dojazdów. Dopuszcza się realizację 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. Jednocześnie dla terenu 1U-P obowiązuje zakaz dojazdu do dróg publicznych poprzez teren drogi wewnętrznej 7KR;

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. Na zjazdach dojazdów na drogi publiczne i drogi wewnętrzne należy stosować narożne ścięcia linii rozgraniczających nie mniejsze niż 5 m x 5 m. Wydzielone dojazdy winny stanowić jednocześnie pasy technologiczne dla infrastruktury technicznej;

3) dopuszcza się wydzielenie ciągów pieszych, 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 zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w nowej zabudowie należy przyjąć co najmniej 2 miejsca postojowe na jeden lokal mieszkalny,

b) dla przebudowywanej, rozbudowywanej lub nadbudowywanej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej należy przyjąć co najmniej 2 miejsca postojowe na jeden lokal mieszkalny. Dopuszcza się odstąpienie od realizacji miejsc postojowych,

c) dla zabudowy, w której nastąpi zmiana sposobu użytkowania na zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, należy przyjąć co najmniej 2 miejsca postojowe na jeden lokal mieszkalny. Dopuszcza się odstąpienie od realizacji miejsc postojowych,

d) dla lokali usługowych w nowej zabudowie należy przyjąć co najmniej 2 miejsca na 100m2 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 co najmniej 2 miejsca na 100m2 powierzchni użytkowej lokalu. Dopuszcza się odstąpienie od realizacji miejsc postojowych,

f) dla zabudowy, w której nastąpi zmiana sposobu użytkowania na zabudowę usługową, należy przyjąć co najmniej 2 miejsca na 100m2 powierzchni użytkowej lokalu. Dopuszcza się odstąpienie od realizacji miejsc postojowych,

g) dla terenu produkcji należy przyjąć nie mniej niż 1 miejsce na 5 zatrudnionych na najliczniejszej zmianie, jednocześnie nie mniej niż 3,

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, usługowo – mieszkaniowej i usługowej:

a) zgodnie z proponowanymi podziałami działek budowlanych przeznaczonych pod zabudowę, oznaczonymi na rysunku planu,

b) lub w przypadku innego podziału niż proponowane podziały działek budowlanych przeznaczonych pod zabudowę, oznaczonymi na rysunku planu, nie mniejszą niż 800 m2,

c) wielkość powyższa nie dotyczy podziału w celu powiększenia sąsiedniej nieruchomości albo regulacji granic,

d) dla działek istniejących przed wejściem w życie planu nie obowiązują minimalne wielkości działki budowlanej, podane powyżej;

2) ustala się minimalną wielkość nowej działki pod zabudowę produkcji:

a) 1000 m2,

b) wielkość powyższa nie dotyczy podziału w celu powiększenia sąsiedniej nieruchomości albo regulacji granic,

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 rolnictwa z zakazem zabudowy, teren wód powierzchniowych śródlądowych, 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, usługowo – mieszkaniowej i usługowej: 800 m2;

2) ustala się minimalną wielkość działki pod zabudowę produkcji: 1000 m2;

3) ustala się minimalną szerokość frontu działki nie mniejszą niż 5 m;

4) ustala się dowolną maksymalną szerokość frontu działki;

5) ustala się kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego nie mniejszy niż 30º i nie większy niż 150º;

6) dla działek przeznaczonych pod teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren wód powierzchniowych śródlądowych, infrastrukturę techniczną i komunikacyjną ustala się dowolną wielkość.

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

1) fragment obszaru planu znajduje się w Kaszubskim Parku Krajobrazowym, którego granicę oznaczono na rysunku planu, w związku z powyższym planowane inwestycje winny być zgodne z przepisami odrębnymi, w tym Uchwałą 147/VII/11 Sejmiku Województwa Pomorskiego z dnia 27 kwietnia 2011 r. w sprawie Kaszubskiego Parku Krajobrazowego (Dz. Urz. Woj. Pom. z 2011 r. Nr 66, poz. 1462) i Uchwałą 445/XLII/17 Sejmiku Województwa

Pomorskiego z dnia 21 grudnia 2017 r. o zmianie uchwały Sejmiku Województwa Pomorskiego w sprawie Kaszubskiego Parku Krajobrazowego (Dz. Urz. Woj. Pom. z 2018 r. poz. 203);

2) fragment obszaru planu znajduje się w Zespole przyrodniczo-krajobrazowym Dolina Łeby Kaszubskiego Parku Krajobrazowego, którego granicę oznaczono na rysunku planu, w związku z powyższym planowane inwestycje winny być zgodne z przepisami odrębnymi, w tym Rozporządzenie Nr 12/98 Wojewody Gdańskiego z dnia 3 września 1998 r. w sprawie zatwierdzenia "Planu ochrony Kaszubskiego Parku Krajobrazowego" oraz wyznaczenia w nim zespołów przyrodniczo-krajobrazowych (Dz. Urz. Woj. Gd. z 1998 r. Nr 59, poz. 295);

3) fragment obszaru planu znajduje się w otulinie Kaszubskiego Parku Krajobrazowego, której granicę oznaczono na rysunku planu, w związku z powyższym planowane inwestycje winny być zgodne z przepisami odrębnymi, w tym Uchwałą 147/VII/11 Sejmiku Województwa Pomorskiego z dnia 27 kwietnia 2011 r. w sprawie Kaszubskiego Parku Krajobrazowego (Dz. Urz. Woj. Pom. z 2011 r. Nr 66, poz. 1462) i Uchwałą 445/XLII/17 Sejmiku Województwa Pomorskiego z dnia 21 grudnia 2017 r. o zmianie uchwały Sejmiku Województwa Pomorskiego w sprawie Kaszubskiego Parku Krajobrazowego (Dz. Urz. Woj. Pom. z 2018 r. poz. 203);

4) fragmenty obszaru planu znajdują się w granicach obszaru specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 Lasy Mirachowskie PLB220008 i specjalnego obszaru ochrony siedlisk Natura 2000 Dolina Górnej Łeby PLH220006, w których obowiązują przepisy odrębne. Ich granice oznaczono na rysunku planu. Realizacja inwestycji nie może w żaden sposób pogorszyć stanu siedlisk gatunków obszarów Natura 2000. Na etapie projektowania i realizacji należy zapewnić warunki niezbędne do ochrony siedlisk przyrodniczych oraz siedlisk gatunków tego obszaru;

5) obowiązuje zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko z wyłączeniem inwestycji celu publicznego;

6) obowiązuje zapewnienie ochrony dziko występujących roślin, zwierząt i grzybów oraz ich siedlisk zgodnie z przepisami o ochronie przyrody;

7) przed przystąpieniem do prowadzenia prac ziemnych należy zebrać wierzchnią warstwę gleby w celu jej późniejszego wykorzystania do prac pielęgnacyjno-porządkowych;

8) 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;

9) należy zabezpieczyć odpływ wód opadowych w sposób chroniący teren przed erozją wodną oraz przed zaleganiem wód opadowych;

10) 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;

11) 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;

12) zasięg uciążliwości dla środowiska prowadzonej działalności usługowej, produkcyjnej 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;

13) w pomieszczeniach przeznaczonych na stały pobyt ludzi należy zastosować środki techniczne doprowadzające poziom hałasu do wartości zgodnych z obowiązującymi normami;

14) obowiązuje poziom hałasu w środowisku, jak dla danego rodzaju terenu określonego w przepisach odrębnych;

15) wyklucza się magazynowanie i składowanie substancji oraz odpadów niebezpiecznych;

16) wyklucza się wykorzystywanie i wbudowywanie w procesie inwestycyjnym odpadów niebezpiecznych;

17) gospodarkę odpadami należy prowadzić zgodnie z przepisami o odpadach i ochronie środowiska;

18) 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;

19) 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;

20) lokalizacja stacji bazowych telefonii komórkowej i występowanie pól elektroenergetycznych nie może być uciążliwością w przestrzeni dostępnej dla ludzi w rozumieniu przepisów ochrony środowiska;

21) dopuszcza się realizację oczek wodnych (zbiorników rekreacyjnych i retencyjnych) na obszarze całego planu;

22) dla działek budowlanych wydzielanych wyłącznie dla obiektów i urządzeń infrastruktury, dojść i dojazdów do działek budowlanych, ciągów pieszych, ścieżek rowerowych lub pieszo – rowerowych, nie obowiązują ustalenia dotyczące minimalnej powierzchni działki budowlanej i powierzchni biologicznie czynnej, określone w ustaleniach szczegółowych;

23) obowiązuje w maksymalnym zakresie ochrona i utrzymanie istniejących zadrzewień należących do gatunków szlachetnych, w tym w szczególności zieleni wysokiej związanej z historycznym zagospodarowaniem w układzie ruralistycznym (nasadzenia wzdłuż historycznych dróg, nasadzenia graniczne na działkach z historyczną zabudową, obsadzenia frontów (ganków wejściowych)). Dopuszcza się zabiegi pielęgnacyjne zadrzewień, wycinka zadrzewień jest możliwa jedynie ze względu na zły stan fitosanitarny, w przypadku wycinki zadrzewień obowiązuje zasada kompensacji przyrodniczej z zastosowaniem szlachetnych gatunków liściastych lub iglastych, z uwzględnieniem warunków siedliskowych.

7. Ustalenia w zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych:

1) na fragmencie planu występują trzy zabytki archeologiczne, ujęte w wojewódzkiej ewidencji zabytków, dla których wskazano strefy ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych na rysunku planu. W obrębie stref archeologicznych roboty ziemne lub zmiana charakteru dotychczasowej działalności na obszarze występowania zabytków archeologicznych, mogące prowadzić do ich przekształcenia lub zniszczenia, wymagają czynności ustalonych w przepisach ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami;

2) fragment obszaru planu znajduje się w strefie ochrony konserwatorskiej układu ruralistycznego wsi Staniszewo. Przez układ ruralistyczny należy rozumieć przestrzenne założenie wiejskie, zawierające zespoły budowlane, pojedyncze budynki i formy zaprojektowanej zieleni, rozmieszczone w układzie historycznych podziałów własnościowych i funkcjonalnych, w tym sieci dróg. W strefie tej obowiązuje:

a) zachowanie historycznego układu przestrzennego i jego historycznej struktury,

b) rewitalizacja i konserwacja zachowanych, głównych elementów układu przestrzennego,

c) ochrona i maksymalne zachowanie zieleni komponowanej w układzie ruralistycznym,

d) zachowanie i ochrona historycznej sieci drożnej. Historyczne drogi, przebiegające w liniach rozgraniczających dróg, należy zachować w historycznych parametrach, o ile przepisy odrębne nie stanowią inaczej. Obowiązuje zakaz ich zabudowywania i zmiany przebiegu. Należy stosować nawierzchnię z materiałów zbliżonych do historycznych. Dopuszcza się obsadzenia dróg zielenią. Historyczne drogi, przebiegające w terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług i w terenie usług, należy wyeksponować w zagospodarowaniu terenu np. poprzez realizację nasadzeń zieleni granicznej, zmianę koloru lub materiału nawierzchni utwardzonych, wprowadzenie rabat zieleni niskiej w liniach rozgraniczających historycznej sieci drożnej,

e) obowiązuje ochrona i uczytelnienie historycznych podziałów parcelacyjnych,

f) obowiązuje zakaz lokalizacji wysokościowych i gabarytowych dominant przestrzennych,

g) obowiązuje usunięcie lub przebudowa obiektów dysharmonizujących walory krajobrazowe i kulturowe wsi Staniszewo,

h) obowiązuje zakaz lokalizacji obiektów budowlanych i urządzeń technicznych negatywnie wpływających na przedmiot ochrony konserwatorskiej,

i) wyklucza się zabudowę i zagospodarowanie terenu dysharmonizujące walory krajobrazowe i kulturowe wsi Staniszewo,

j) należy dostosować cechy nowej zabudowy do cech zabudowy historycznej, zlokalizowanej w bezpośrednim sąsiedztwie, zgodnie z tradycją budownictwa we wsi Staniszewo, uwzględniając:

- linie zabudowy, wysokość, proporcje wymiarów rzutu budynków, proporcje i artykulacje elewacji,
- kształt i nachylenie połaci dachowych, kierunek głównej kalenicy w stosunku do drogi,
- wielkość, proporcje oraz sposób podziałów stolarki okiennej,
- stosowanie w bryle budynku wystawek lub lukarn,
- stosowanie w bryle budynku ganków wejściowych na osi elewacji
- stosowanie w bryle budynku detalu architektonicznego,
- kształtowanie prostej bryły budynku w oparciu o rzut prostokąta,

k) w nowych zespołach budynków mieszkalnych wymagane jest ujednolicenie ich formy poprzez zastosowanie ujednoliconych materiałów i kolorystyki, kształtów dachów, w tym przeważającego kierunku kalenicy względem drogi oraz zastosowanie ujednoliconego rodzaju pokrycia. Wymagane jest kształtowanie zieleni przydomowej zgodnie z warunkami historycznymi – siedliskowymi,

3) budynki oznaczone na rysunku planu jako „budynki ujęte w gminnej ewidencji zabytków", stanowią relikty XIX i XX-wiecznej zabudowy ruralistycznej i są ujęte w gminnej ewidencji zabytków. Wszelkie zamierzenia inwestycyjne wymagają stosowania przepisów odrębnych z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami. Szczegółowe ustalenia dla chronionych budynków znajdują się w Rozdziale II „Ustalenia szczegółowe" dla danego terenu. Są to:

a) na terenie 7MN-U: budynek mieszkalny przy ul. Wejherowskiej 19,

b) na terenie 25MN-U: budynek mieszkalny przy ul. Kaszubskiej 2,

4) wyklucza się lokalizacje paneli fotowoltaicznych na budynkach zabytkowych wskazanych do ochrony w ust. 7 pkt 2.

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) zakazuje się lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych oraz tymczasowego zagospodarowania i użytkowania terenu, niezgodnych z przeznaczeniem terenu ustalonym w planie miejscowym;

3) drogi pożarowe należy wyznaczyć zgodnie z przepisami odrębnymi. Przeciwpożarowe zaopatrzenie wodne winno odpowiadać przepisom odrębnymi;

4) dopuszcza się realizację podziemnych obiektów budowlanych nie będących budynkami, naziemnych budowli stanowiących zagospodarowanie terenu i infrastrukturę techniczną.

Rozdział 2.
USTALENIA SZCZEGÓŁOWE

§ 4. Ustalenia dla terenu o symbolu **1MN-U** o powierzchni 0,68 ha, **2MN-U** o powierzchni 0,86 ha, **3MN-U** o powierzchni 1,78 ha, **4MN-U** o powierzchni 7,39 ha, **5MN-U** o powierzchni 4,63 ha, **6MN-U** o powierzchni 0,91 ha, **7MN-U** o powierzchni 5,54 ha, **8MN-U** o powierzchni 0,07 ha, **9MN-U** o powierzchni 0,28 ha, **10MN-U** o powierzchni 0,53 ha, **11MN-U** o powierzchni 0,49 ha, **12MN-U** o powierzchni 0,20 ha, **13MN-U** o powierzchni 1,59 ha, **14MN-U** o powierzchni 1,46 ha, **15MN-U** o powierzchni 2,45 ha, **16MN-U** o powierzchni 2,14 ha, **17MN-U** o powierzchni 1,64 ha, **18MN-U** o powierzchni 2,71 ha, **19MN-U** o powierzchni 0,96 ha, **20MN-U** o powierzchni 0,49 ha, **21MN-U** o powierzchni 0,20 ha, **22MN-U** o powierzchni 2,20 ha, **23MN-U** o powierzchni 0,91 ha, **24MN-U** o powierzchni 0,37 ha, **25MN-U** o powierzchni 2,04 ha, **26MN-U** o powierzchni 0,40 ha, **27MN-U** o powierzchni 0,44 ha, **28MN-U** o powierzchni 0,62 ha, **29MN-U** o powierzchni 0,37 ha, **30MN-U** o powierzchni 0,20 ha i **31MN-U** o powierzchni 0,80 ha:

1.	Przeznaczenie terenu:	1)teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług. Nie ustala się proporcji pomiędzy zabudową mieszkaniową jednorodzinną a zabudową usługową. Obowiązuje zakaz realizacji usług uciążliwych; 2)dopuszcza się budowę wolno stojących budynków gospodarczych i garaży; 3)na jednej działce budowlanej dopuszcza się budowę jednego budynku: mieszkalnego albo usługowo-mieszkalnego, albo usługowego; 4)dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy zagrodowej. Przez zachowanie istniejącej zabudowy zagrodowej rozumie się możliwość przebudowy, rozbudowy, odbudowy istniejącej zabudowy zagrodowej, w tym przebudowę, rozbudowę, odbudowę, nadbudowę lub zmianę sposobu użytkowania istniejących budynków lub budowę nowych budynków w ramach istniejących zagród rolniczych. Przez istniejące zagrody rolnicze rozumie się również projektowane zagrody rolnicze, które uzyskały prawomocne decyzje administracyjne o warunkach zabudowy lub o pozwoleniu na budowę; 5)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; 6)dla istniejących budynków dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, nadbudowę lub zmianę sposobu użytkowania na nowe funkcje zgodnie z ustaleniami planu; 7)ustala się zgodność prawomocnych decyzji o warunkach zabudowy z ustaleniami planu miejscowego; 8)w ramach terenu ustala się realizację towarzyszącej infrastruktury technicznej i komunikacyjnej.

2.	Ustalenia w zakresie zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:	1)na fragmentach terenów 2MN-U, 4MN-U i 5MN-U występują trzy zabytki archeologiczne, ujęte w wojewódzkiej ewidencji zabytków, dla których wskazano strefy ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych na rysunku planu. W obrębie stref archeologicznych roboty ziemne lub zmiana charakteru dotychczasowej działalności na obszarze występowania zabytków archeologicznych, mogące prowadzić do ich przekształcenia lub zniszczenia, wymagają czynności ustalonych w przepisach ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami; 2)fragmenty terenów 1MN-U, 3MN-U, 5MN-U, 6MN-U, 7MN-U i 25MN-U oraz tereny 8MN-U i 9MN-U znajdują się w strefie ochrony konserwatorskiej układu ruralistycznego wsi Staniszewo, w związku z powyższym obowiązują ustalenia ogólne z §3. ust. 7; 3)budynki oznaczone na rysunku planu jako budynki o wartościach historyczno-kulturowych, ujęte w gminnej ewidencji zabytków, stanowią relikty XIX i XX-wiecznej zabudowy ruralistycznej i są ujęte w gminnej ewidencji zabytków. Są to: a)na terenie 7MN-U: budynek mieszkalny przy ul. Wejherowskiej 19, b)na terenie 25MN-U: budynek mieszkalny przy ul. Kaszubskiej 2. Budynki te przeznacza się do ochrony i zachowania. Ochronie podlega historyczna bryła i kolorystyka budynków, historyczny kształt, proporcje i pokrycie dachu głównego, historyczne elewacje zewnętrzne i materiał elewacyjny (drewno, tynk, cegła, kamień), historyczny detal architektoniczny, rozplanowanie i proporcje historycznych otworów okiennych i drzwiowych, historyczny podział stolarki okiennej i drzwiowej. Obowiązuje zakaz nadbudowy powyższych budynków; 4)obowiązuje forma zabudowy wolno stojącej; 5)obowiązują nieprzekraczalne linie zabudowy zgodne z rysunkiem planu; 6)dla istniejących budynków dopuszcza się zachowanie ich lokalizacji w odległości 1,5 m od granicy działek budowlanych lub przy granicach działek budowlanych; 7)obowiązuje minimalna intensywność zabudowy równa 0; 8)obowiązuje maksymalna intensywność zabudowy dla kondygnacji nadziemnych nie większa niż 0,5, a dla kondygnacji podziemnych nie większa niż 0,25; 9)obowiązują maksymalnie 3 kondygnacje, w tym maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne; 10)dla terenu 6MN-U obowiązuje nie mniej niż 25% obszaru działki budowlanej jako powierzchnia czynna biologicznie. Dla pozostałych terenów obowiązuje nie mniej niż 60% obszaru działki budowlanej jako powierzchnia czynna biologicznie; 11)dla terenu 6MN-U obowiązuje maksymalny procent powierzchni zabudowy na działce budowlanej nie więcej niż 40%. Dla pozostałych terenów obowiązuje maksymalny procent powierzchni zabudowy na działce budowlanej nie więcej niż 25%; 12)obowiązuje maksymalna wysokość: a)dla budynków mieszkalnych, usługowo - mieszkalnych,

		usługowych, inwentarskich: do 9,0 m. Wyjątek stanowi teren 6MN-U, na którym obowiązuje maksymalna wysokość dla budynków usługowych do 12,0 m, b)dla wolno stojących budynków gospodarczych i garaży: do 6,0 m, c)dla pozostałych obiektów budowlanych: do 15,0 m; 13)dopuszcza się podpiwniczenie budynków; 14)dla nowych budynków obowiązuje poziom posadzki parteru nie wyższy niż 1,0 m nad poziomem terenu, mierzony od strony głównego wejścia do budynku; 15)obowiązują dachy strome o kątach nachylenia głównych połaci od 22º do 45º; dwuspadowe. 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. Długość wystawek i lukarn nie może przekraczać 30% długości danej połaci dachowej. Dla istniejących budynków dopuszcza się zachowanie innych dachów; w przypadku ich przebudowy lub rozbudowy dopuszcza się zachowanie i kontynuację tych dachów; w przypadku ich nadbudowy ustala się dachy zgodne z ustaleniami planu. Dla istniejących budynków krytych papą lub blachą, dopuszcza się zachowanie krycia papą lub blachą; 16)obowiązuje wykończenie elewacji w tynku, cegle, kamieniu, drewnie lub okładzinach elewacyjnych (metalowych, klinkierowych, cementowych lub szklanych). Obowiązuje zakaz stosowania jaskrawej kolorystyki elewacji.

§ 5. Ustalenia dla terenu o symbolu **1U-P** o powierzchni 4,38 ha:

1.	Przeznaczenie terenu:	1)teren usług lub produkcji. Nie ustala się proporcji pomiędzy zabudową produkcyjną a zabudową usługową. Dopuszcza się realizację usług uciążliwych; 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; 3)dla istniejących budynków dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, nadbudowę lub zmianę sposobu użytkowania na nowe funkcje zgodnie z ustaleniami planu; 4)ustala się zgodność prawomocnych decyzji o warunkach zabudowy z ustaleniami planu miejscowego; 5)w ramach terenu ustala się realizację towarzyszącej infrastruktury technicznej i komunikacyjnej.
2.	Ustalenia w zakresie zasad	1)obowiązują nieprzekraczalne linie zabudowy zgodne z rysunkiem planu;

	kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:	2)dla istniejących budynków dopuszcza się zachowanie ich lokalizacji w odległości 1,5 m od granicy działek budowlanych lub przy granicach działek budowlanych; 3)obowiązuje minimalna intensywność zabudowy równa 0; 4)obowiązuje maksymalna intensywność zabudowy dla kondygnacji nadziemnych nie większa niż 1,5 , a dla kondygnacji podziemnych nie większa niż 0,5; 5)obowiązują maksymalnie 4 kondygnacje, w tym maksymalnie 3 kondygnacje nadziemne; 6)obowiązuje nie mniej niż 20% obszaru działki budowlanej jako powierzchnia czynna biologicznie; 7)obowiązuje maksymalny procent powierzchni zabudowy na działce budowlanej nie więcej niż 50%; 8)obowiązuje maksymalna wysokość: a)dla budynków: do 12,0 m, b)dla pozostałych obiektów budowlanych: do 20,0 m; 9)dopuszcza się podpiwniczenie budynków; 10)obowiązują dachy płaskie, o dowolnym pokryciu i dowolnej geometrii, 11)obowiązuje wykończenie elewacji w tynku, cegle, kamieniu, drewnie lub okładzinach elewacyjnych (metalowych, klinkierowych, cementowych lub szklanych). Obowiązuje zakaz stosowania jaskrawej kolorystyki elewacji.

§ 6. Ustalenia dla terenu drogi publicznej o symbolu **1KDG** (ul. Kartuska) o powierzchni 2,47 ha:

1.	Przeznaczenie terenu:	teren drogi głównej, stanowiący w rozumieniu przepisów o gospodarce nieruchomościami drogę publiczną.
2.	Ustalenia w zakresie zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:	1)fragment terenu znajduje się w strefie ochrony konserwatorskiej układu ruralistycznego wsi Staniszewo, w związku z powyższym obowiązują ustalenia ogólne z §3. ust. 7; 2)obowiązuje szerokość drogi nie mniejsza niż 10,0 m nie większa niż 25,0 m, zgodnie z rysunkiem planu; 3)obowiązuje maksymalna wysokość dla obiektów budowlanych nie będących budynkami: do 15,0 m.

§ 7. Ustalenia dla terenu drogi publicznej o symbolu **1KDD** o powierzchni 1,83 ha, **2KDD** o powierzchni 0,76 ha, **3KDD** o powierzchni 0,36 ha i **4KDD** o powierzchni 0,39 ha:

1.	Przeznaczenie terenu:	teren drogi dojazdowej, stanowiący w rozumieniu przepisów o gospodarce nieruchomościami drogę publiczną.
2.	Ustalenia w zakresie zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:	1)fragmenty terenów 1KDD, 2KDD i 4KDD znajdują się w strefie ochrony konserwatorskiej układu ruralistycznego wsi Staniszewo, w związku z powyższym obowiązują ustalenia ogólne z §3. ust. 7; 2)na terenie 1KDD jest zlokalizowany krzyż przydrożny, którego lokalizację oznaczono na rysunku planu. Wymagana jest ochrona lokalizacji krzyża i i samego krzyża. Dopuszcza się okresową wymianę krzyża; 3)obowiązuje szerokość drogi 1KDD nie mniejsza niż 10,0 m nie

		większa niż 40,0 m, zgodnie z rysunkiem planu; 4)obowiązuje szerokość drogi 2KDD nie mniejsza niż 6,0 m nie większa niż 20,0 m, zgodnie z rysunkiem planu; 5)obowiązuje szerokość drogi 3KDD nie mniejsza niż 10,0 m nie większa niż 30,0 m, zgodnie z rysunkiem planu; 6)obowiązuje szerokość drogi 4KDD nie mniejsza niż 5,0 m nie większa niż 10,0 m, zgodnie z rysunkiem planu; 7)obowiązuje maksymalna wysokość dla obiektów budowlanych nie będących budynkami: do 15,0 m.

§ 8. Ustalenia dla terenu drogi wewnętrznej o symbolu **1KR** o powierzchni 0,10 ha, **2KR** o powierzchni 1,06 ha, **3KR** o powierzchni 0,08 ha, **4KR** o powierzchni 0,13 ha, **5KR** o powierzchni 0,19 ha, **6KR** o powierzchni 0,08 ha, **7KR** o powierzchni 0,93 ha, **8KR** o powierzchni 0,42 ha, **9KR** o powierzchni 0,08 ha, **10KR** o powierzchni 0,08 ha, **11KR** o powierzchni 0,21 ha, **12KR** o powierzchni 0,13 ha, **13KR** o powierzchni 0,18 ha, **14KR** o powierzchni 0,24 ha, **15KR** o powierzchni 0,04 ha i **16KR** o powierzchni 0,13 ha:

1.	Przeznaczenie terenu:	teren komunikacji drogowej wewnętrznej (droga wewnętrzna w rozumieniu w przepisów o drogach publicznych).
2.	Ustalenia w zakresie zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:	1)fragmenty terenów 1KR, 3KR i 11KR oraz teren 10KR znajdują się w strefie ochrony konserwatorskiej układu ruralistycznego wsi Staniszewo, w związku z powyższym obowiązują ustalenia ogólne z §3. ust. 7; 2)obowiązuje szerokość drogi 1KR nie mniejsza niż 6,0 m i nie większa niż 14,0 m, zgodnie z rysunkiem planu; 3)obowiązuje szerokość drogi 2KR, 4KR, 6KR, 7KR i 16KR równa 10,0 m, zgodnie z rysunkiem planu. Na zakończeniu drogi należy wykonać plac do zawracania zgodny z przepisami o drogach pożarowych, jednocześnie nie mniejszy niż 12,5x12,5 m; 4)obowiązuje szerokość drogi 3KR i 9KR nie mniejsza niż 4,5 m i nie większa niż 13,0 m, zgodnie z rysunkiem planu; 5)obowiązuje szerokość drogi 5KR nie mniejsza niż 8,0 m i nie większa niż 10,0 m, zgodnie z rysunkiem planu. Na zakończeniu drogi należy wykonać plac do zawracania zgodny z przepisami o drogach pożarowych, jednocześnie nie mniejszy niż 12,5x12,5 m; 6)obowiązuje szerokość drogi 8KR równa 8,0 m, zgodnie z rysunkiem planu. Na zakończeniu drogi należy wykonać plac do zawracania zgodny z przepisami o drogach pożarowych, jednocześnie nie mniejszy niż 12,5x12,5 m; 7)obowiązuje szerokość drogi 10KR nie mniejsza niż 6,0 m i nie większa niż 30,0 m, zgodnie z rysunkiem planu; 8)obowiązuje szerokość drogi 11KR nie mniejsza niż 6,0 m i nie większa niż 10,0 m, zgodnie z rysunkiem planu. Na zakończeniu drogi należy wykonać plac do zawracania zgodny z przepisami o drogach pożarowych, jednocześnie nie mniejszy niż 12,5x12,5 m; 9)obowiązuje szerokość drogi 12KR nie mniejsza niż 10,0 m i nie większa niż 15,0 m, zgodnie z rysunkiem planu. Na zakończeniu drogi należy wykonać plac do zawracania zgodny z przepisami o

		drogach pożarowych, jednocześnie nie mniejszy niż 12,5x12,5 m; 10)obowiązuje szerokość drogi 13KR i 14KR nie mniejsza niż 10,0 m i nie większa niż 50,0 m, zgodnie z rysunkiem planu. Na zakończeniu drogi należy wykonać plac do zawracania zgodny z przepisami o drogach pożarowych, jednocześnie nie mniejszy niż 12,5x12,5 m; 11)obowiązuje szerokość drogi 15KR równa 8,0 m, zgodnie z rysunkiem planu; 12)droga stanowi jednocześnie pas technologiczny dla infrastruktury technicznej; 13)obowiązuje maksymalna wysokość dla obiektów budowlanych nie będących budynkami: do 15,0 m.

§ 9. Ustalenia dla terenu o symbolu **1KP** o powierzchni 0,01 ha:

1.	Przeznaczenie terenu:	teren komunikacji pieszo-rowerowej (ciąg pieszy i droga rowerowa w rozumieniu w przepisów o drogach publicznych).
2.	Ustalenia w zakresie zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:	1)teren znajduje się w strefie ochrony konserwatorskiej układu ruralistycznego wsi Staniszewo, w związku z powyższym obowiązują ustalenia ogólne z §3. ust. 7; 2)obowiązuje szerokość terenu nie mniejsza niż 2,0 m i nie większa niż 10,0 m, zgodnie z rysunkiem planu; 3)teren stanowi jednocześnie pas technologiczny dla infrastruktury technicznej; 4)obowiązuje maksymalna wysokość dla obiektów budowlanych nie będących budynkami: do 15,0 m.

§ 10. Ustalenia dla terenu o symbolu **1RN** o powierzchni 9,66 ha i **2RN** o powierzchni 8,33 ha:

1.	Przeznaczenie terenu:	1)teren rolnictwa z zakazem zabudowy; 2)w ramach terenu ustala się realizację towarzyszącej infrastruktury technicznej i komunikacyjnej.
2.	Ustalenia w zakresie zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:	1)obowiązuje zakaz realizacji budynków; 2)obowiązuje zachowanie nie mniej niż 90% obszaru działki budowlanej jako powierzchni biologicznie czynnej; 3)obowiązuje maksymalna wysokość dla obiektów budowlanych nie będących budynkami: do 15,0 m.

§ 11. Ustalenia dla terenu o symbolu **1RZ** o powierzchni 1,30 ha:

1.	Przeznaczenie terenu:	1)teren zabudowy związanej z rolnictwem; 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; 3)dla istniejących budynków dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, nadbudowę lub zmianę sposobu użytkowania na nową funkcję zgodnie z ustaleniami planu; 4)ustala się zgodność prawomocnych decyzji o warunkach

		zabudowy z ustaleniami planu miejscowego; 5)w ramach terenu ustala się realizację towarzyszącej infrastruktury technicznej i komunikacyjnej.
2.	Ustalenia w zakresie zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:	1)obowiązuje forma zabudowy wolno stojącej; 2)obowiązują nieprzekraczalne linie zabudowy zgodne z rysunkiem planu; 3)obowiązuje minimalna intensywność zabudowy równa 0; 4)obowiązuje maksymalna intensywność zabudowy dla kondygnacji nadziemnych nie większa niż 0,5, a dla kondygnacji podziemnych nie większa niż 0,25; 5)obowiązują maksymalnie 3 kondygnacje, w tym maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne; 6)obowiązuje nie mniej niż 60% obszaru działki budowlanej jako powierzchnia czynna biologicznie; 7)obowiązuje maksymalny procent powierzchni zabudowy na działce budowlanej nie więcej niż 25%; 8)obowiązuje maksymalna wysokość: d)dla budynków mieszkalnych i inwentarskich: do 9,0 m, e)dla wolno stojących budynków gospodarczych i garaży: do 6,0 m, f)dla pozostałych obiektów budowlanych: do 15,0 m; 9)dopuszcza się podpiwniczenie budynków; 10)dla nowych budynków obowiązuje poziom posadzki parteru nie wyższy niż 1,0 m nad poziomem terenu, mierzony od strony głównego wejścia do budynku; 11)obowiązują dachy strome o kątach nachylenia głównych połaci od 22º do 45º; dwuspadowe. 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. Długość wystawek i lukarn nie może przekraczać 30% długości danej połaci dachowej. Dla istniejących budynków dopuszcza się zachowanie innych dachów; w przypadku ich przebudowy lub rozbudowy dopuszcza się zachowanie i kontynuację tych dachów; w przypadku ich nadbudowy ustala się dachy zgodne z ustaleniami planu. Dla istniejących budynków krytych papą lub blachą, dopuszcza się zachowanie krycia papą lub blachą; 12)obowiązuje wykończenie elewacji w tynku, cegle, kamieniu, drewnie lub okładzinach elewacyjnych (metalowych, klinkierowych, cementowych lub szklanych). Obowiązuje zakaz stosowania jaskrawej kolorystyki elewacji.

§ 12. Karta dla terenu o symbolu **1WS** o powierzchni ok. 1,86 ha:

1.	Przeznaczenie terenu:	1)teren wód powierzchniowych śródlądowych; 2)w ramach terenu ustala się realizację towarzyszącej

		infrastruktury technicznej.
2.	Ustalenia w zakresie zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:	1)dopuszcza się realizację pomostów; 2)obowiązuje maksymalna wysokość dla obiektów budowlanych nie będących budynkami: do 15,0 m.

Rozdział 3.
USTALENIA KOŃCOWE

§ 13. Dla terenów 1MN-U ÷ 31MN-U i 1U-P ustala się 30% stawkę, służącą do naliczania jednorazowej opłaty w stosunku do wzrostu wartości nieruchomości, w momencie zbywania nieruchomości. Dla pozostałych terenów 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.

§ 14. 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

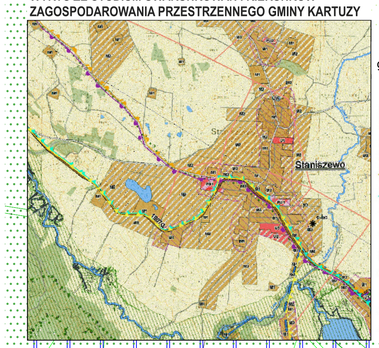
Arkadiusz Socha

Załącznik nr 1 do uchwały Nr .....
do Uchwały Nr .....
Rady Miejskiej w Kartuzach
z dnia .....

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego fragmentu wsi Staniszewo, rejon ulicy Kartuskiej, Mirachowskiej, Widokowej, Wejherowskiej oraz Kaszubskiej

skala 1 : 2 000

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY KARTUZY



granica obszaru objętego planem miejscowym

ELEMENTY SYSTEMU OCHRONY PRZYRODY
- KASZUBSKI PARK KRAJOBRAZOWY
- OTULINA KASZUBSKIEGO PARKU KRAJOBRAZOWEGO
- ZESPOŁY PRZYRODNICZO - KRAJOBRAZOWE
- OBSZARY NATURA 2000 OBSZARY SPECJALNEJ OCHRONY
- OBSZARY NATURA 2000 SPECJALNE OBSZARY OCHRONY SIEDLISK

INFRASTRUKTURA TECHNICZNA
- LINIE EKEKTROENERGETYCZNE ŚREDNIEGO NAPIĘCIA

INFRASTRUKTURA DROGOWA I KOLEJOWA
- DROGI POWIATOWE
- 5810 NUMERY DRÓG POWIATOWYCH
- DROGI GMINNE
- DROGI INNE

DOMINUJĄCA FUNKCJA ZAGOSPODAROWANIA TERENU
- TERENY WIELOFUNKCYJNEJ ZABUDOWY WSI (M1)
- TERENY ZABUDOWY PRZEMYSŁOWO-USŁUGOWO-GOSPODARCZEJ (PU1)
- LASY
- WODY POWIERZCHNIOWE

PROJEKTOWANE FUNKCJE ZAGOSPODAROWANIA TERENU
- PROJEKTOWANE TERENY WIELOFUNKCYJNEJ ZABUDOWY WSI (M2)

Kaszubski Park Krajobrazowy - otulina

Kaszubski Park Krajobrazowy

1MN-U, 2MN-U, 3MN-U, 4MN-U, 5MN-U, 6MN-U, 7MN-U, 8MN-U, 9MN-U, 10MN-U, 11MN-U, 12MN-U, 13MN-U, 14MN-U, 15MN-U, 16MN-U, 17MN-U, 18MN-U, 19MN-U, 20MN-U, 21MN-U, 22MN-U, 23MN-U, 24MN-U, 25MN-U, 26MN-U, 27MN-U, 28MN-U, 29MN-U, 30MN-U, 31MN-U
1U-P
1WS
1RN, 2RN
1RZ
1KR, 2KR, 3KR, 4KR, 5KR, 6KR, 7KR, 8KR, 9KR, 10KR, 11KR, 12KR, 13KR, 14KR, 15KR, 16KR
1KP, 2KP
1KDD, 2KDD, 3KDD
1KDG

0 20 40 60 80 100 m

Odwzorowanie: Gauss-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.6642.2272.2024.WK, 2205, P, 16-07-2024
dane przestrzenne: https://www.gov.pl/web/gdos/dostep-do-danych-geoprzestrzennych, 09-09-2024

KOD	Numer	Symbol	Pow
1_1_-2_	1	MN-U	0,68
1_1_-2_	2	MN-U	0,86
1_1_-2_	3	MN-U	1,78
1_1_-2_	4	MN-U	7,39
1_1_-2_	5	MN-U	4,63
1_1_-2_	6	MN-U	0,91
1_1_-2_	7	MN-U	5,54
1_1_-2_	8	MN-U	0,07
1_1_-2_	9	MN-U	0,28
1_1_-2_	10	MN-U	0,53
1_1_-2_	11	MN-U	0,49
1_1_-2_	12	MN-U	0,2
1_1_-2_	13	MN-U	1,59
1_1_-2_	14	MN-U	1,46
1_1_-2_	15	MN-U	2,45
1_1_-2_	16	MN-U	2,14
1_1_-2_	17	MN-U	1,64
1_1_-2_	18	MN-U	2,71
1_1_-2_	19	MN-U	0,96
1_1_-2_	20	MN-U	0,49
1_1_-2_	21	MN-U	0,2
1_1_-2_	22	MN-U	2,20
1_1_-2_	23	MN-U	0,91
1_1_-2_	24	MN-U	0,37
1_1_-2_	25	MN-U	2,04
1_1_-2_	26	MN-U	0,4
1_1_-2_	27	MN-U	0,44
1_1_-2_	28	MN-U	0,62
1_1_-2_	29	MN-U	0,37
1_1_-2_	30	MN-U	0,2
1_1_-2_	31	MN-U	0,8
2_-3_	1	U-P	4,38
5_1_4_	1	KDG	2,47
5_1_7_	1	KDD	1,83
5_1_7_	2	KDD	0,76
5_1_7_	3	KDD	0,36
5_1_7_	4	KDD	0,39
5_2_	1	KR	0,1
5_2_	2	KR	1,06
5_2_	3	KR	0,08
5_2_	4	KR	0,13
5_2_	5	KR	0,19
5_2_	6	KR	0,08
5_2_	7	KR	0,93
5_2_	8	KR	0,42
5_2_	9	KR	0,08
5_2_	10	KR	0,08
5_2_	11	KR	0,21
5_2_	12	KR	0,13
5_2_	13	KR	0,18
5_2_	14	KR	0,24
5_2_	15	KR	0,04
5_2_	16	KR	0,13
5_3_	1	KP	0,01
7_1_	1	RN	9,66
7_1_	2	RN	8,33
7_2_	1	RZ	1,30
8_	1	WS	1,86

LEGENDA

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

Obiekty o wartościach historyczno-kulturowych ujęte w gminnej ewidencji zabytków:
- układ ruralistyczny wsi Staniszewo
- budynki
- strefy ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych
- Kaszubski Park Krajobrazowy
- Kaszubski Park Krajobrazowy - otulina
- Zespół przyrodniczo-krajobrazowy Dolina Łeby w Kaszubskim Parku Krajobrazowym
- Specjalny obszar ochrony siedlisk Natura 2000 Dolina Górnej Łeby PLH220006
- granica Obszaru specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 Lasy Mirachowskie PLB220008
- Oś napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia
- Korytarz ochrony funkcyjnej napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia

Przeznaczenie terenu:
- MN-U teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług
- U-P teren usług lub produkcji
- KDG teren drogi głównej
- KDD teren drogi dojazdowej
- KR teren komunikacji drogowej wewnętrznej
- KP teren komunikacji pieszo-rowerowej
- RN teren rolnictwa z zakazem zabudowy
- RZ teren rolnictwa
- WS teren wód powierzchniowych śródlądowych

Oznaczenia informacyjne:
- Krzyż przydrożny
- Proponowane podziały działek budowlanych przeznaczonych pod zabudowę

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

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
fragmentu wsi Staniszewo, rejon ulicy Kartuskiej, Mirachowskiej, Widokowej, Wejherowskiej oraz Kaszubskiej

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

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XIII/.../2025
Rady Miejskiej w Kartuzach
z dnia 9 maja 2025 r.

ROZSTRZYGNIĘCIE W SPRAWIE UWAG WNIESIONYCH DO PROJEKTU MPZP

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 2 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), Rada Miejska w Kartuzach rozstrzyga, co następuje:

w okresie konsultacji społecznych do projektu planu nie wniesiono uwag, o których mowa w art. 8i ust. 1 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XIII/.../2025
Rady Miejskiej w Kartuzach
z dnia 9 maja 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) budowę i przebudowę gminnych dróg publicznych,

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 gminne drogi publiczne.

§ 2. Finansowanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, ujętych w niniejszym planie, podlega przepisom ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. 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.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr XIII/.../2025
Rady Miejskiej w Kartuzach
z dnia 9 maja 2025 r.

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę.

UZASADNIENIE

1. Niniejszą uchwałę 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 wsi Staniszewo, rejon ulicy Kartuskiej, Mirachowskiej, Widokowej, Wejherowskiej oraz Kaszubskiej” 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 wsi Staniszewo, rejon ulicy Kartuskiej, Mirachowskiej, Widokowej, Wejherowskiej oraz Kaszubskiej" 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 wsi Staniszewo, rejon ulicy Kartuskiej, Mirachowskiej, Widokowej, Wejherowskiej oraz Kaszubskiej", 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 wsi Staniszewo.

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.
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 wsi Staniszewo 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 dotyczy.

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 wsi Staniszewo, rejon ulicy Kartuskiej, Mirachowskiej, Widokowej, Wejherowskiej oraz Kaszubskiej” 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 obowiązujących w granicach 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. W związku z wejściem w życie w dn. 24.09.2023 r. 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), ustawodawca wykreślił obowiązek sporządzenia prognozy skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego w trakcie procedury sporządzenia planu miejscowego (wykreślenie art. 17 pkt 5 z ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym). Z związku z powyższym Burmistrz utracił ustawowe narzędzie do rzetelnego oszacowania skutków uchwalenia miejscowego planu na etapie sporządzenia tego planu. Mając na uwadze powyższe - skutki finansowe uchwalenia „miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu wsi Staniszewo, rejon ulicy Kartuskiej, Mirachowskiej, Widokowej, Wejherowskiej oraz Kaszubskiej” oraz wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy, będą prognozowane i szacowane na

bieżąco w trakcie wdrażania ustaleń miejscowego planu w życie po jego uchwaleniu. Prognozuje się koszty publiczne w wyniku uchwalenia niniejszego planu w zakresie budowy i przebudowy gminnej drogi publicznej, budowy kanalizacji sanitarnej i wodociągowej.

3. Opracowanie „miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu wsi Staniszewo, rejon ulicy Kartuskiej, Mirachowskiej, Widokowej, Wejherowskiej oraz Kaszubskiej" podjęto na podstawie uchwały nr II/17/2024 Rady Miejskiej w Kartuzach z dnia 20 maja 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu wsi Staniszewo, rejon ulicy Kartuskiej, Mirachowskiej, Widokowej, Wejherowskiej oraz Kaszubskiej. Przedmiotem planu jest ustalenie przeznaczenia terenów pod zabudowę usługową, mieszkaniową jednorodzinną, zabudowę produkcji, rolnictwo z zakazem zabudowy, 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 2018 r. Wyrys ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Kartuzy dla obszaru objętego planem znajduje się na załączniku nr 1 do uchwały.
Do projektu planu przeprowadzono konsultacje społeczne w dniach od 11 marca do 11 kwietnia 2025 r. i obejmowały:

1) zbieranie uwag do projektu miejscowego planu w terminie od 11 marca do 11 kwietnia 2025 r.;
2) spotkania otwarte odbyły się w dniu 2 kwietnia 2025 r. (środa) o godz. 16.45 i w dniu 3 kwietnia 2025 r. (czwartek) o godz. 15.45 w siedzibie Urzędu Miejskiego w Kartuzach (sala konferencyjna);
3) dyżury projektanta odbyły się w dniu 2 kwietnia 2025 r. (środa) w godz. 17.15 – 17.30 i w dniu 3 kwietnia 2025 r. (czwartek) o godz. 16.15 – 16.30 w siedzibie Urzędu Miejskiego w Kartuzach (sala konferencyjna).

Do planu nie wniesiono uwag 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. Szczęsna

Zatw. A. Adamczyk