

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

z dnia 24 września 2025 r.

**w sprawie: uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania
przestrzennego fragmentu wsi Sitno, na północ i zachód od jeziora
Sitno**

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 z późn. zm.) 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 2025 r. poz. 1153),

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

**Rozdział 1.
USTALENIA OGÓLNE**

§ 1. 1. Zgodnie z uchwałą nr II/16/2024 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. uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego fragmentu wsi Sitno, na północ

i zachód od jeziora Sitno, zwany dalej planem.

2. Planem jest objęty teren o powierzchni 54,16 ha.

3. Przedmiotem planu jest ustalenie przeznaczenia terenów pod zabudowę usługową, mieszkaniową jednorodzinną, zabudowę letniskową lub rekreacji indywidualnej, rolnictwo z zakazem zabudowy, wody powierzchniowe śródlądowe, lasy, 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) obiekty wpisane do rejestru zabytków i objęte gminną ewidencją zabytków;
- 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) 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) 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;
- 9) zabudowa – budynek lub budynki;
- 10) 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;
- 11) 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 lub powierzchniowo. Uzupełniając 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 – 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 wyłączeniu 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 wodnych, odwadniających teren objęty planem. Na terenach pozostałych obowiązuje zachowanie istniejących rowów melioracyjnych i zbiorników wodnych, odwadniających teren objęty planem, do czasu wybudowania kanalizacji deszczowej. Dopuszcza się przebudowę, regulację, zmianę przebiegu lub skanalizowanie istniejących rowów melioracyjnych i zbiorników wodnych pod warunkiem zachowania przepływu wód. Obowiązuje zakaz zasypywania istniejących rowów melioracyjnych i zbiorników wodnych. Zbiorniki wodne i rowy melioracyjne o zachowania oznaczono na rysunku planu jako „Zbiorniki wodne i rowy melioracyjne do zachowania i ochrony”;
- 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;
- 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 należy przyjąć co najmniej 2 miejsca postojowe na jeden lokal mieszkalny,
 - b) dla zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej należy przyjąć co najmniej 2 miejsca postojowe na jeden budynek letniskowy i na jeden budynek rekreacji indywidualnej,

- c) dla lokali usługowych 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.),
- d) 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,
- e) 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 letniskowej, rekreacji indywidualnej, 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) dopuszcza się połączenie działek zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) dla działek przeznaczonych pod teren rolnictwa z zakazem zabudowy, lasy, 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 letniskowej, rekreacji indywidualnej, mieszkaniowej jednorodzinnej, usługowo – mieszkaniowej i usługowej: 800 m²;
- 2) ustala się minimalną szerokość frontu działki nie mniejszą niż 5 m;
- 3) ustala się dowolną maksymalną szerokość frontu działki;

- 4) ustala się kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego nie mniejszy niż 30° i nie większy niż 150° ;
- 5) dla działek przeznaczonych pod lasy, 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) obowiązuje zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko z wyłączeniem inwestycji celu publicznego;
 - 2) obowiązuje zapewnienie ochrony dziko występujących roślin, zwierząt i grzybów oraz ich siedlisk zgodnie z przepisami o ochronie przyrody;
 - 3) przed przystąpieniem do prowadzenia prac ziemnych należy zebrać wierzchnią warstwę gleby w celu jej późniejszego wykorzystania do prac pielęgnacyjno-porządkowych;
 - 4) 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;
 - 5) należy zabezpieczyć odpływ wód opadowych w sposób chroniący teren przed erozją wodną oraz przed zaleganiem wód opadowych;
 - 6) wody opadowe i roztopowe, pochodzące z powierzchni utwardzonych, dróg i parkingów, przed odprowadzeniem do kanalizacji lub do gruntu muszą być podczyszczane w stopniu zapewniającym spełnienie wymagań określonych w obowiązujących przepisach;
 - 7) 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 dopuszczanej funkcji;
 - 8) 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;
 - 9) w pomieszczeniach przeznaczonych na stały pobyt ludzi należy zastosować środki techniczne doprowadzające poziom hałasu do wartości zgodnych z obowiązującymi normami;
 - 10) obowiązuje poziom hałasu w środowisku, jak dla danego rodzaju terenu określonego w przepisach odrębnych;

- 11) wyklucza się magazynowanie i składowanie substancji oraz odpadów niebezpiecznych;
- 12) wyklucza się wykorzystywanie i wbudowywanie w procesie inwestycyjnym odpadów niebezpiecznych;
- 13) gospodarkę odpadami należy prowadzić zgodnie z przepisami o odpadach i ochronie środowiska;
- 14) 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;
- 15) 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;
- 16) lokalizacja stacji bazowych telefonii komórkowej i występowanie pól elektroenergetycznych nie może być uciążliwością w przestrzeni dostępnej dla ludzi w rozumieniu przepisów ochrony środowiska;
- 17) dopuszcza się realizację oczek wodnych (zbiorników rekreacyjnych i retencyjnych) na obszarze całego planu;
- 18) dla działek budowlanych wydzielanych wyłącznie dla obiektów i urządzeń infrastruktury, dojazdów 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;
- 19) 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 ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej:

- 1) na fragmentach obszaru objętego planem ustala się strefy ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, ujętych w wojewódzkiej ewidencji zabytków. Na rysunku planu oznaczono ich granice. 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) siedliska rolnicze zlokalizowane pod adresami Sitno nr 18 i Sitno nr 63, oznaczone na rysunku planu jako „Obiekty o wartościach historyczno-kulturowych tworzących klimat wsi: historyczne siedlisko”, t.j. budynki mieszkalne z towarzyszącą zabudową inwentarską i gospodarczą, współtworzą klimat zabudowy historycznej i stanowią relikty historycznej zabudowy ruralistycznej. Szczegółowe ustalenia dla chronionych siedlisk znajdują się w Rozdziale II „Ustalenia szczegółowe”;
- 3) budynki zlokalizowane pod adresami Sitno nr 13 i Sitno nr 15, oznaczone na rysunku planu jako „Obiekty o wartościach historyczno-kulturowych tworzących klimat wsi: budynek”, współtworzą klimat zabudowy historycznej i stanowią relikty historycznej zabudowy ruralistycznej. Szczegółowe ustalenia dla chronionych siedlisk znajdują się w Rozdziale II „Ustalenia szczegółowe”.

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 odrębnym;
- 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-ML** o powierzchni 2,75 ha, **2MN-ML** o powierzchni 3,62 ha i **3MN-ML** o powierzchni 3,27 ha:

1	Przeznaczenie	1)teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy
---	---------------	--

.	terenu:	letniskowej lub rekreacji indywidualnej. Nie ustala się proporcji pomiędzy zabudową mieszkaniową jednorodzinną, zabudową letniskową a zabudową rekreacji indywidualnej; 2)dopuszcza się budowę wolno stojących budynków gospodarczych i garaży; 3)na jednej działce budowlanej dopuszcza się budowę jednego budynku: mieszkalnego albo rekreacji indywidualnej; 4)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; 5)dla istniejących budynków dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, nadbudowę lub zmianę sposobu użytkowania na nowe funkcje zgodnie z ustaleniami planu; 6)w ramach terenu ustala się realizację 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)dla istniejących budynków dopuszcza się zachowanie ich lokalizacji w odległości 1,5 m od granicy działek budowlanych lub przy granicach działek budowlanych; 4)obowiązuje minimalna intensywność zabudowy równa 0; 5)obowiązuje maksymalna intensywność zabudowy dla kondygnacji nadziemnych nie większa niż 0,5, a dla kondygnacji podziemnych nie większa niż 0,25; 6)obowiązują maksymalnie 3 kondygnacje, w tym maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne; 7)obowiązuje nie mniej niż 60% obszaru działki budowlanej jako powierzchnia czynna biologicznie; 8)obowiązuje maksymalny procent powierzchni zabudowy na działce budowlanej nie więcej niż 25%; 9)obowiązuje maksymalna wysokość: a)dla budynków mieszkalnych, letniskowych lub rekreacji indywidualnej: do 9,0 m, b)dla wolno stojących budynków gospodarczych i garaży: do 6,0 m, c)dla pozostałych obiektów budowlanych: do 15,0 m; 10)dopuszcza się podpiwniczenie budynków; 11)dla nowych budynków obowiązuje poziom posadzki parteru nie wyższy niż 1,0 m nad poziomem terenu, mierzony od strony głównego wejścia do budynku; 12)obowiązują dachy strome o kątach nachylenia głównych połaci od 22° do 45°; 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; 13)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 **1MN-ML-U** o powierzchni 0,26 ha, **2MN-ML-U** o powierzchni 0,51 ha, **3MN-ML-U** o powierzchni 1,40 ha, **4MN-ML-U** o powierzchni 1,38 ha, **5MN-ML-U** o powierzchni 0,62 ha, **6MN-ML-U** o powierzchni 0,38 ha, **7MN-ML-U** o powierzchni 0,61 ha, **8MN-ML-U** o powierzchni 1,38 ha, **9MN-ML-U** o powierzchni 1,25 ha, **10MN-ML-U** o powierzchni 8,02 ha, **11MN-ML-U** o powierzchni 3,71 ha, **12MN-ML-U** o powierzchni 6,02 ha, **13MN-ML-U** o powierzchni 5,07 ha, **14MN-ML-U** o powierzchni 2,21 ha i **15MN-ML-U** o powierzchni 1,16 ha:

1.	Przeznaczenie terenu:	7)teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej lub usług. Nie ustala się proporcji pomiędzy zabudową mieszkaniową jednorodziną, zabudową letniskową, zabudową rekreacji indywidualnej a zabudową usługową. Obowiązuje zakaz realizacji usług uciążliwych, przy czym powyższy zakaz nie dotyczy istniejącej stolarni i lakierni na działce nr 78/7. Dopuszcza się przebudowę, nadbudowę, rozbudowę oraz zmianę sposobu użytkowania istniejącej stolarni i lakierni na działce nr 78/7; 8)dopuszcza się budowę wolno stojących budynków gospodarczych i garaży; 9)na jednej działce budowlanej dopuszcza się budowę jednego budynku: mieszkalnego albo usługowo-mieszkalnego, albo usługowego, albo letniskowego, albo rekreacji indywidualnej; 10)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; 11)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; 12)dla istniejących budynków dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, nadbudowę lub zmianę sposobu użytkowania na nowe funkcje zgodnie z ustaleniami planu; 13)w ramach terenu ustala się realizację infrastruktury technicznej i komunikacyjnej.
----	-----------------------	---

2.	Ustalenia w zakresie zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:	14) na fragmentach terenów 1MN-ML-U, 2MN-ML-U, 9MN-ML-U, 10MN-ML-U, 11MN-ML-U i 12MN-ML-U ustala się strefy ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, ujętych w wojewódzkiej ewidencji zabytków. Na rysunku planu oznaczono ich granice. 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; 15) na fragmentach terenów 3MN-ML-U i 12MN-ML-U zlokalizowane są siedliska rolnicze, pod adresami Sitno nr 18 i Sitno nr 63, oznaczone na rysunku planu jako „Obiekty o wartościach historyczno-kulturowych tworzących klimat wsi: historyczne siedlisko”, t.j. budynki mieszkalne z towarzyszącą zabudową inwentarską i gospodarczą, które współtworzą klimat zabudowy historycznej i stanowią relikty historycznej zabudowy ruralistycznej. Obowiązuje dla powyższych siedlisk: a) ochrona powyższych siedlisk w zakresie lokalizacji i formy oraz użytych materiałów budowlanych, b) wymóg lokalizacji jednego budynku mieszkalnego na działce budowlanej, c) wymóg lokalizacji budynków gospodarczych i inwentarskich prostopadle lub równolegle do budynku mieszkalnego, z wytworzeniem czworokątnego dziedzińca wewnętrznego. Obowiązuje zakaz realizacji budynków wewnątrz dziedzińca wewnętrznego. Dopuszcza się lokalizację budynków gospodarczych i inwentarskich w głębi działki budowlanej w sytuacji braku miejsca dla lokalizacji nowej zabudowy wokół wykształconego dziedzińca, d) w przypadku zniszczenia lub rozbiórki budynków o wartościach historyczno-kulturowych objętych ochroną ustala się lokalizację nowych budynków w miejscu historycznych budynku i po ich obrysie, e) wymóg stosowania wyłącznie dachów dwuspadowych symetrycznych o kącie nachylenia głównych połaci od 35° do 45°, przy czym dla budynków usługowych o znacznych kubaturach dopuszcza się nachylenia głównych połaci od 18° do 30°, f) wymóg wprowadzenia buforu w postaci zieleni krajobrazowej w otoczeniu historycznych siedlisk w formie zieleni granicznej (niwowej) jako izolacji od współczesnej zabudowy, np. w formie żywopłotów lub zieleni wysokiej. Przy kształtowaniu zieleni krajobrazowej należy stosować gatunki rodzime zgodne z warunkami siedliskowymi; 16) na fragmencie terenu 10MN-ML-U zlokalizowany jest budynek mieszkalny pod adresem Sitno nr 13, a na fragmencie terenu 13MN-ML-U zlokalizowany jest budynek mieszkalny pod adresem Sitno nr 15, oznaczone na rysunku planu jako „Obiekty o wartościach historyczno-kulturowych tworzących klimat wsi: budynek”, współtworzące klimat zabudowy historycznej i stanowiące relikty historycznej zabudowy ruralistycznej. Obowiązuje dla powyższych budynków: a) ochrona historycznej bryły, kształtów dachu i detali architektonicznych, b) w przypadku przebudowy lub rozbudowy obowiązuje zakaz stosowania tworzyw sztucznych (siding, imitacje drewna, kamienia) jako materiałów elewacyjnych oraz jaskrawej kolorystyki, nie występującej tradycyjnie w budownictwie regionalnym; 17) obowiązuje forma zabudowy wolno stojącej; 18) obowiązują nieprzekraczalne linie zabudowy zgodne z rysunkiem planu; 19) dla istniejących budynków dopuszcza się zachowanie ich lokalizacji w odległości 1,5 m od granicy działek budowlanych lub przy granicach
----	---	---

		działek budowlanych; 20)obowiązuje minimalna intensywność zabudowy równa 0; 21)obowiązuje maksymalna intensywność zabudowy dla kondygnacji nadziemnych nie większa niż 0,5, a dla kondygnacji podziemnych nie większa niż 0,25; 22)obowiązują maksymalnie 3 kondygnacje, w tym maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne; 23)obowiązuje nie mniej niż 60% obszaru działki budowlanej jako powierzchnia czynna biologicznie; 24)obowiązuje maksymalny procent powierzchni zabudowy na działce budowlanej nie więcej niż 25%; 25)obowiązuje maksymalna wysokość: d)dla budynków mieszkalnych, usługowo - mieszkalnych, usługowych, inwentarskich, letniskowych lub rekreacji indywidualnej: 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; 26)dopuszcza się podpiwniczenie budynków; 27)dla nowych budynków obowiązuje poziom posadzki parteru nie wyższy niż 1,0 m nad poziomem terenu, mierzony od strony głównego wejścia do budynku; 28)dla nowych budynków, nie będących „Obiektami o wartościach historyczno-kulturowych tworzących klimat wsi: historyczne siedlisko”, obowiązują dachy strome o kątach nachylenia głównych połaci od 22° do 45°; 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; 29)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 **1KDD** o powierzchni 2,66 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)na fragmencie terenu ustala się strefę ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, ujętych w wojewódzkiej ewidencji zabytków. Na rysunku planu oznaczono jej granice. W obrębie strefy archeologicznej 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)obowiązuje szerokość drogi nie mniejsza niż 7,0 m nie większa niż

	20,0 m, zgodnie z rysunkiem planu; 3)obowiązuje maksymalna wysokość dla obiektów budowlanych nie będących budynkami: do 15,0 m.
--	--

§ 7. Ustalenia dla terenu drogi wewnętrznej o symbolu **1KR** o powierzchni 0,01 ha, **2KR** o powierzchni 0,17 ha, **3KR** o powierzchni 0,13 ha, **4KR** o powierzchni 0,10 ha, **5KR** o powierzchni 0,04 ha, **6KR** o powierzchni 0,01 ha, **7KR** o powierzchni 0,34 ha, **8KR** o powierzchni 0,43 ha, **9KR** o powierzchni 0,12 ha, **10KR** o powierzchni 0,07 ha, **11KR** o powierzchni 1,95 ha, **12KR** o powierzchni 0,11 ha, **13KR** o powierzchni 0,31 ha, **14KR** o powierzchni 0,19 ha, **15KR** o powierzchni 0,19 ha, **16KR** o powierzchni 0,13 ha, **17KR** o powierzchni 0,03 ha i **18KR** o powierzchni 0,08 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)na fragmentach terenów 1KR i 11KR ustala się strefy ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, ujętych w wojewódzkiej ewidencji zabytków. Na rysunku planu oznaczono ich granice. 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)obowiązuje szerokość drogi 1KR nie mniejsza niż 6,0 m i nie większa niż 10,0 m, zgodnie z rysunkiem planu; 3)obowiązuje szerokość drogi 2KR i 15KR 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 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; 5)obowiązuje szerokość drogi 4KR i 12KR nie mniejsza niż 8,0 m i nie większa niż 12,5 m, zgodnie z rysunkiem planu; 6)obowiązuje szerokość drogi 5KR nie mniejsza niż 4,5 m i nie większa niż 12,5 m, zgodnie z rysunkiem planu; 7)obowiązuje szerokość drogi 6KR jednocześnie nie mniejsza niż 3,0 m i nie większa niż 5,0 m, zgodnie z rysunkiem planu; 8)obowiązuje szerokość drogi 7KR nie mniejsza niż 4,5 m i nie większa niż 14,0 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 8KR nie mniejsza niż 8,0 m i nie większa niż 30,0 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 9KR nie mniejsza niż 5,0 m i nie większa niż 10,0 m, zgodnie z rysunkiem planu; 11)obowiązuje szerokość drogi 10KR nie mniejsza niż 5,0 m i nie większa niż 11,0 m, zgodnie z rysunkiem planu; 12)obowiązuje szerokość drogi 11KR nie mniejsza niż 4,5 m i nie większa niż 26,0 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;

		13)obowiązuje szerokość drogi 13KR nie mniejsza niż 4,0 m i nie większa niż 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; 14)obowiązuje szerokość drogi 14KR nie mniejsza niż 6,0 m i nie większa niż 13,0 m, zgodnie z rysunkiem planu; 15)obowiązuje szerokość drogi 16KR nie mniejsza niż 6,0 m i nie większa niż 9,0 m, zgodnie z rysunkiem planu; 16)obowiązuje szerokość drogi 17KR i 18KR nie mniejsza niż 6,5 m i nie większa niż 10,0 m, zgodnie z rysunkiem planu; 17)droga stanowi jednocześnie pas technologiczny dla infrastruktury technicznej; 18)obowiązuje maksymalna wysokość dla obiektów budowlanych nie będących budynkami: do 15,0 m.
--	--	---

§ 8. Ustalenia dla terenu o symbolu **1KP** o powierzchni 0,05 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)obowiązuje szerokość terenu nie mniejsza niż 6,5 m i nie większa niż 10,0 m, zgodnie z rysunkiem planu; 2)teren stanowi jednocześnie pas technologiczny dla infrastruktury technicznej; 3)obowiązuje maksymalna wysokość dla obiektów budowlanych nie będących budynkami: do 15,0 m.

§ 9. Ustalenia dla terenu o symbolu **1IE** o powierzchni ok. 0,01 ha i **2IE** o powierzchni ok. 0,01 ha:

1.	Przeznaczenie terenu:	1)teren elektroenergetyki; 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)w ramach terenu ustala się realizację infrastruktury technicznej i komunikacyjnej.
2.	Ustalenia w zakresie zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:	1)dopuszcza się realizację budynków w odległości 1,5 m od granic działek budowlanych lub bezpośrednio przy granicach tych działek; 2)obowiązuje zachowanie nie mniej niż 10% obszaru działki budowlanej jako powierzchni czynnej biologicznie; 3)obowiązuje maksymalny procent powierzchni zabudowy na działce budowlanej nie więcej niż 70%; 4)obowiązuje minimalna intensywność zabudowy równa 0, obowiązuje maksymalna intensywność zabudowy dla kondygnacji nadziemnych do 0,7; 5)dopuszcza się podpiwniczenie budynków; 6)obowiązuje wysokość budynków nie większa niż 5,0 m. Dla wolno stojących, przybudowanych lub nadbudowanych obiektów budowlanych, nie będących budynkami, obowiązuje wysokość nie większa niż 15,0 m; 7)obowiązują dachy o dowolnej geometrii, nachyleniu i pokryciu.

§ 10. Ustalenia dla terenu o symbolu **3IE o powierzchni ok. 0,01 ha:**

1	Przeznaczenie terenu:	1)teren elektroenergetyki (strefa ochronna – pas technologiczny elektroenergetycznej linii najwyższych napięć 2x400 kV); 2)w ramach terenu ustala się realizację infrastruktury technicznej i komunikacyjnej, w tym budowę nowych linii elektroenergetycznych i odbudowę, rozbudowę, przebudowę lub nadbudowę istniejących linii elektroenergetycznych.
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 110,0 m; 3)W pasie technologicznym elektroenergetycznej linii obowiązują następujące zasady: a)budowle wykonane z materiałów przewodzących prąd elektryczny (np. metalowe ogrodzenia) należy skutecznie uziemić, zgodnie z odrębnymi przepisami, b)lokalizacja obiektów budowlanych, zawierających materiały niebezpieczne pożarowo i stref zagrożonych wybuchem w pobliżu linii elektroenergetycznych, musi uwzględniać wymogi określone w przepisach odrębnych oraz normach dotyczących projektowania linii elektroenergetycznych, c)zakazuje się tworzenia hałd, nasypów, zwiększania rzędnych terenu i sadzenia roślinności wyższej niż 3,0 m.

§ 11. Ustalenia dla terenu o symbolu **1IK o powierzchni ok. 0,01 ha i **2IK** o powierzchni ok. 0,01 ha:**

1	Przeznaczenie terenu:	1)teren kanalizacji; 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)w ramach terenu ustala się realizację infrastruktury technicznej i komunikacyjnej.
2	Ustalenia w zakresie zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:	1)dopuszcza się realizację budynków w odległości 1,5 m od granic działek budowlanych lub bezpośrednio przy granicach tych działek; 2)obowiązuje zachowanie nie mniej niż 10% obszaru działki budowlanej jako powierzchni czynnej biologicznie; 3)obowiązuje maksymalny procent powierzchni zabudowy na działce budowlanej nie więcej niż 70%; 4)obowiązuje minimalna intensywność zabudowy równa 0, obowiązuje maksymalna intensywność zabudowy dla kondygnacji nadziemnych do 0,7; 5)dopuszcza się podpiwniczenie budynków; 6)obowiązuje wysokość budynków nie większa niż 5,0 m. Dla wolno stojących, przybudowanych lub nadbudowanych obiektów budowlanych, nie będących budynkami, obowiązuje wysokość nie większa niż 15,0 m; 7)obowiązują dachy o dowolnej geometrii, nachyleniu i pokryciu.

§ 12. Ustalenia dla terenu o symbolu **1RN** o powierzchni 1,67 ha i **2RN** o powierzchni 1,10 ha:

1	Przeznaczenie terenu:	1)teren rolnictwa z zakazem zabudowy; 2)w ramach terenu ustala się realizację infrastruktury technicznej i komunikacyjnej.
2	Ustalenia w zakresie zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:	1)na fragmencie terenu 1RN ustala się strefę ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, ujętych w wojewódzkiej ewidencji zabytków. Na rysunku planu oznaczono jej granice. W obrębie strefy archeologicznej 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)obowiązuje zakaz realizacji budynków; 3)obowiązuje zachowanie nie mniej niż 90% obszaru działki budowlanej jako powierzchni biologicznie czynnej; 4)obowiązuje maksymalna wysokość dla obiektów budowlanych nie będących budynkami: do 15,0 m.

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

1	Przeznaczenie terenu:	1)teren wód powierzchniowych śródlądowych; 2)w ramach terenu ustala się realizację infrastruktury technicznej.
2	Ustalenia w zakresie zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:	1)dopuszcza się realizację przejść pieszych, mostów, pomostów lub kładek; 2)dopuszcza się budowę obiektów budowlanych służących regulacji stosunków wodnych; 3)obowiązuje maksymalna wysokość dla obiektów budowlanych nie będących budynkami: do 15,0 m.

§ 14. Ustalenia dla terenu o symbolu **1L** o powierzchni 0,19 ha, **2L** o powierzchni 0,13 ha i **3L** o powierzchni 0,09 ha:

1	Przeznaczenie terenu:	1)teren lasu; 2)w ramach terenu ustala się realizację infrastruktury technicznej i komunikacyjnej, która nie wymaga wyłączenia lasów z użytkowania leśnego.
2	Ustalenia w zakresie zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:	1)na fragmencie terenu 1L ustala się strefę ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, ujętych w wojewódzkiej ewidencji zabytków. Na rysunku planu oznaczono jej granice. W obrębie strefy archeologicznej 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)obowiązuje zakaz realizacji budynków; 3)obowiązuje zachowanie nie mniej niż 90% obszaru działki budowlanej jako powierzchni biologicznie czynnej; 4)obowiązuje maksymalna wysokość dla obiektów budowlanych nie będących budynkami: do 15,0 m.

Rozdział 3.

USTALENIA KOŃCOWE

§ 15. Dla terenów 1MN-ML, 2MN-ML, 3MN-ML, 1MN-ML-U ÷ 15MN-ML-U 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.

§ 16. Zmienia się przeznaczenie gruntów leśnych na cele nieleśne na obszarze fragmentu planu, na fragmentach działek nr 68, 72, 73 i 83/2 (teren 1KDD), o powierzchni 0,0690 ha za zgodą Marszałka Województwa Pomorskiego na podstawie decyzji o sygn. WBG-OGR.404.8.2025.AS z dnia 24 kwietnia 2025 r.

§ 17. 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

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego fragmentu wsi Słtno,
na północ i zachód od jeziora Słtno
skala 1:2 000

LEGENDA

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

Obiekty o wartościach historyczno-kulturowych tworzących klimat wsi:

- budynek
- historyczne siedlisko

- Oś napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia
- Korytarz ochrony funkcyjnej napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia

- Zbiorniki wodne i rowy melioracyjne do zachowania i ochrony

Przeznaczenie terenu:

- MN-ML teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej
- MN-ML-U teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej lub usług
- KDD teren drogi dojazdowej
- KR teren komunikacji drogowej wewnętrznej
- KP teren komunikacji pieszo-rowerowej
- IE teren kanalizacji
- IK teren kanalizacji
- RN teren rolnictwa z zakazem zabudowy
- WS teren wód powierzchniowych śródlądowych
- L teren lasu

- Proponowane podziały działek budowlanych przeznaczonych pod zabudowę

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY KARTUZY



granica obszaru objętego planem miejscowym

RZĘKI

STRUMIENIE

INFRASTRUKTURA TECHNICZNA

LINIE ELEKTROENERGETYCZNE ŚREDNIEGO NAPIĘCIA

GRANICA AGLOMERACJI DO KRAJOWEGO PROGRAMU OCZYSZCZANIA ŚCIEKÓW KOMUNALNYCH

INFRASTRUKTURA DROGOWA I KOLEJOWA

DROGI GMINNE

DROGI INNE

DOMINUJĄCA FUNKCJA ZAGOSPODAROWANIA TERENU

TERENY WIELOFUNKCYJNEJ ZABUDOWY WSI (M1)

LASY

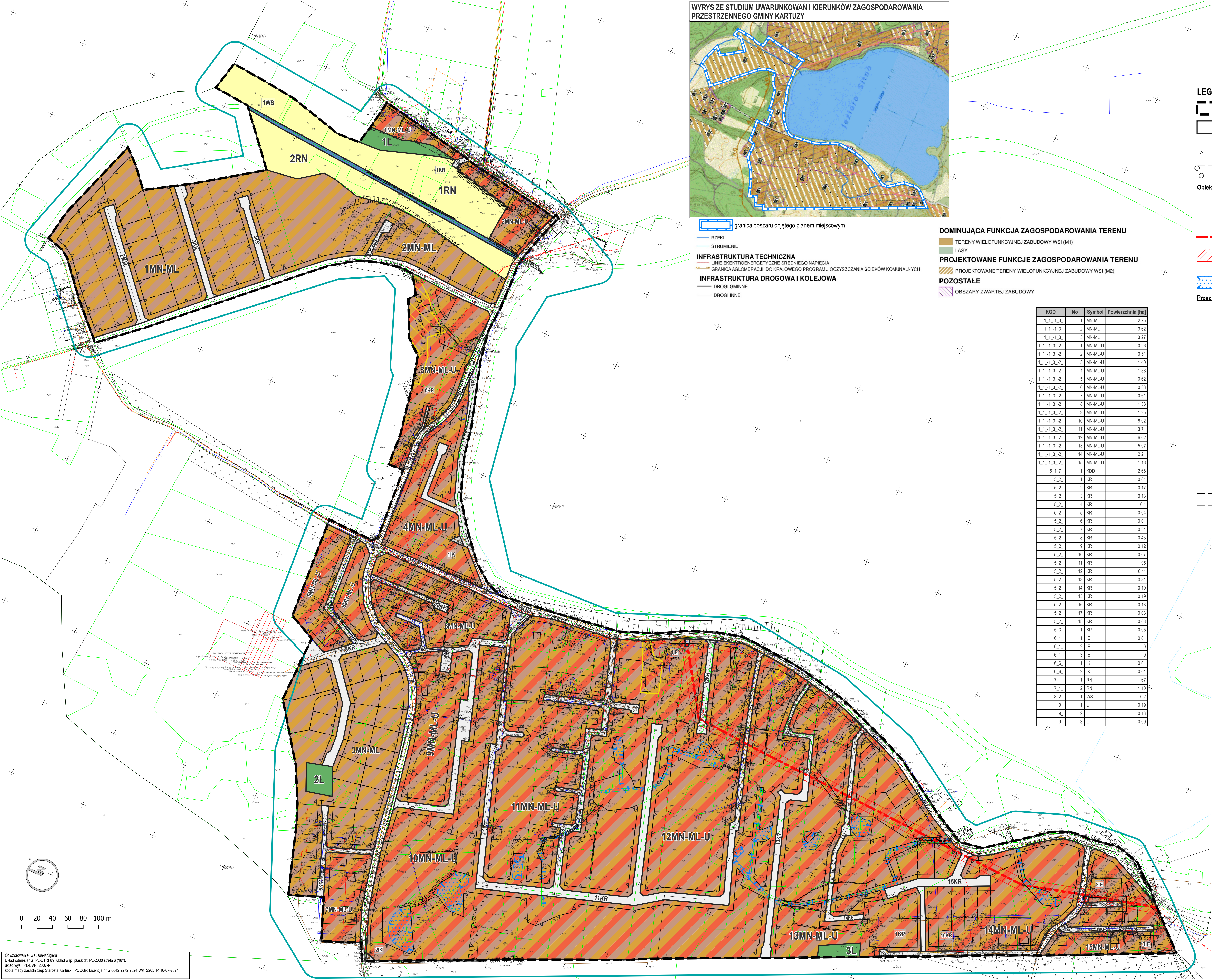
PROJEKTOWANE FUNKCJE ZAGOSPODAROWANIA TERENU

PROJEKTOWANE TERENY WIELOFUNKCYJNEJ ZABUDOWY WSI (M2)

POZOSTAŁE

OBSZARY ZWARTEJ ZABUDOWY

KOD	No	Symbol	Powierzchnia [ha]
1.1.-1.3.	1	MN-ML	2,75
1.1.-1.3.	2	MN-ML	3,62
1.1.-1.3.	3	MN-ML	3,27
1.1.-1.3.-2.	1	MN-ML-U	0,26
1.1.-1.3.-2.	2	MN-ML-U	0,51
1.1.-1.3.-2.	3	MN-ML-U	1,40
1.1.-1.3.-2.	4	MN-ML-U	1,38
1.1.-1.3.-2.	5	MN-ML-U	0,62
1.1.-1.3.-2.	6	MN-ML-U	0,38
1.1.-1.3.-2.	7	MN-ML-U	0,61
1.1.-1.3.-2.	8	MN-ML-U	1,38
1.1.-1.3.-2.	9	MN-ML-U	1,25
1.1.-1.3.-2.	10	MN-ML-U	8,02
1.1.-1.3.-2.	11	MN-ML-U	3,71
1.1.-1.3.-2.	12	MN-ML-U	6,02
1.1.-1.3.-2.	13	MN-ML-U	5,07
1.1.-1.3.-2.	14	MN-ML-U	2,21
1.1.-1.3.-2.	15	MN-ML-U	1,16
5.1.1.	1	KDD	2,66
5.2.	1	KR	0,01
5.2.	2	KR	0,17
5.2.	3	KR	0,13
5.2.	4	KR	0,1
5.2.	5	KR	0,04
5.2.	6	KR	0,01
5.2.	7	KR	0,34
5.2.	8	KR	0,43
5.2.	9	KR	0,12
5.2.	10	KR	0,07
5.2.	11	KR	1,85
5.2.	12	KR	0,11
5.2.	13	KR	0,31
5.2.	14	KR	0,19
5.2.	15	KR	0,19
5.2.	16	KR	0,13
5.2.	17	KR	0,03
5.2.	18	KR	0,08
5.3.	1	KP	0,05
6.1.	1	IE	0,01
6.1.	2	IE	0
6.1.	3	IE	0
6.6.	1	IK	0,01
6.6.	2	IK	0,01
7.1.	1	RN	1,67
7.1.	2	RN	1,10
8.2.	1	WS	0,2
9.	1	L	0,19
9.	2	L	0,13
9.	3	L	0,09



Opracowanie: Główny Inżynier
Układ odniesienia: PL-ETRF89, układ wsp. płaskich: PL-2000 strefa 6 (18°),
układ wys.: PL-EVRF2007-NH
kopie mapy zasadniczej: Stanowa Kartuski, PODGK Licencja nr G.6642.2272.2024.WK_2205_P_16-07-2024

STUDIO DZ Daniel Zaluski

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

MIEJSKOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

fragmentu wsi Słtno, na północ i zachód od jeziora Słtno

ZLECENIODAWCA:	GŁÓWNY PROJEKTANT:	WSPÓŁPROJEKTANT:	WSPÓŁPROJEKTANT:
BURMISTRZ KARTUZ	mgr inż. arch. Daniel Zaluski ul. Potokowa 38, tel. 607 082 359 PCEU nr G-15120002	mgr inż. arch. Agnieszka Dąbrowska ul. Potokowa 38, tel. 607 082 359 PCEU nr G-15120004	mgr inż. arch. Agnieszka Dąbrowska ul. Potokowa 38, tel. 607 082 359 PCEU nr G-15120004

ROZSTRZYGNIĘCIE W SPRAWIE UWAG WNIESIONYCH DO PROJEKTU MPZP

Rada Miejska w Kartuzach po zapoznaniu się z raportem podsumowującym przebieg konsultacji społecznych do projektu „miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zagospodarowania przestrzennego fragmentu wsi Sitno, na północ i zachód od jeziora Sitno”, rozstrzyga, co następuje:

§ 1. 1. Zgodnie z 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 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 z późn. zm.), rozstrzygnięcie o rozpatrzeniu uwag do projektu planu jest załącznikiem Nr 2 do niniejszej uchwały.

2. W okresie konsultacji społecznych do projektu „miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu wsi Sitno, na północ i zachód od jeziora Sitno” i w okresie ponownych konsultacji społecznych do projektu „miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu wsi Sitno, na północ i zachód od jeziora Sitno” do ustaleń projektu planu miejscowego wniesiono uwagi, o których mowa w art. 8i ust. 1 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 2. Rada Miejska w Kartuzach rozstrzyga, co następuje:

1. Uwaga z dnia 19.05.2025 r. (data wpływu 19.05.2025 r.; L. Dz. 12063) dla dz. nr 78/7, obręb Sitno (fragment terenu 16MN-ML-U), złożona w trakcie pierwszych konsultacji społecznych, w zakresie odstąpienia od zakazu realizacji usług uciążliwych na powyższej działce w zakresie istniejącej stolarni i lakierni

- **została uwzględniona.**

Uzasadnienie:

Przyjęto, iż powyższa zmiana projektu planu będzie sankcjonowała prawomocne decyzje administracyjne. Istniejąca stolarnia i lakiernia uzyskała prawomocne pozwolenia na budowę i na użytkowanie. Dopuszczenie jej zachowania i rozbudowy pozwoli na utrzymanie istniejącej działalności gospodarczej, a ponadto nie będzie naruszało istniejącego ładu przestrzennego. Już w pierwotnej wersji wyłożonej do konsultacji, projekt planu dopuszczał „dla działek zabudowanych niezgodnie z ustaleniami planu (...) zachowanie istniejącej zabudowy, nie stanowiącej samowoli budowlanych, z dopuszczeniem jej remontów i przebudowy”. Przyjęto, iż powyższa zmiana projektu planu jest

nieistotna, nie zmienia dopuszczonych planem brył ani kubatur budynków oraz sankcjonuje istniejącą zabudowę.

2. Uwaga z dnia 04.06.2025 r. (data wpływu 04.06.2025 r.; L. Dz. 13459) dla dz. nr 31/5, obręb Sitno (fragment terenu 4MN-ML-U), złożona w trakcie pierwszych konsultacji społecznych, w zakresie odstąpienia od wytyczenia drogi wewnętrznej (teren 5KR), proponowanych podziałów działki i możliwości podziału działki z ustaleniami ogólnymi planu

- **została uwzględniona.**

Uzasadnienie:

Przyjęto, iż powyższa zmiana projektu planu jest nieistotna, bowiem dotyczy działki jednego właściciela i nie będzie naruszała interesów osób trzecich. Działka ta będzie mogła być zabudowana zgodnie z ogólnymi ustaleniami planu.

3. Uwaga z dnia 04.06.2025 r. (data wpływu 04.06.2025 r.; L. Dz. 13460) dla dz. nr 181/3, obręb Sitno (fragment terenu 5MN-ML-U), złożona w trakcie pierwszych konsultacji społecznych, w zakresie dopuszczenia możliwości zabudowy tej działki i korekty linii zabudowy, zgodnie z prawomocną decyzją o warunkach zabudowy i prawomocną decyzją o pozwoleniu na budowę

- **została uwzględniona.**

Uzasadnienie:

Przyjęto, iż powyższa zmiana projektu planu będzie sankcjonowała prawomocne decyzje administracyjne. Zmiana ta jest nieistotna, bowiem dotyczy działki jednego właściciela i nie będzie naruszała interesów osób trzecich. Działka ta będzie mogła być zabudowana zgodnie z prawomocną decyzją o warunkach zabudowy, prawomocną decyzją o pozwoleniu na budowę i ustaleniami planu.

4. Uwaga z dnia 06.06.2025 r. (data wpływu. 06.06.2025 r.; L. Dz. 13630) dla terenów 3MN-ML-U, 4MN-ML-U i 9MN-ML-U, złożona w trakcie pierwszych konsultacji społecznych, w zakresie:

- 1) odstąpienia od przeznaczenia terenów na usługi, w związku z możliwymi, przyszłymi uciążliwościami środowiskowymi, generowanymi przez usługi i pozostawienia zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN),
- 2) wykreślenia ustalenia w zakresie wysokości obiektów budowlanych nie będących budynkami (do 15m).

- **została uwzględniona częściowo dla pkt 1 i nie została uwzględniona dla pkt 2.**

Uzasadnienie:

Ad. 1. W projekcie planu wykreślono dla terenów 3MN-ML-U, 4MN-ML-U i 9MN-ML-U przeznaczenie pod zabudowę usługową. Przyjęto, iż powyższa zmiana projektu planu jest nieistotna, bowiem w ramach zabudowy mieszkaniowej

jednorodzinnej będzie nadal możliwa działalność usługowa. Zgodnie z art. 3 ust. 2a ustawy z dn. 07.07.1994 r. Prawo budowlane (t.j. Dz.U. z 2025 r. poz. 418) przez budynek mieszkalny jednorodzinny: „należy przez to rozumieć budynek (...), w którym dopuszcza się wydzielenie nie więcej niż dwóch lokali mieszkalnych albo jednego lokalu mieszkalnego i lokalu użytkowego o powierzchni całkowitej nieprzekraczającej 30% powierzchni całkowitej budynku.”. Nie wykreślono przeznaczenia terenów pod zabudowę letniskową lub rekreacji indywidualnej, bowiem zabudowa ta istnieje w miejscowości Sitno, rozwija się i nie generuje konfliktów społecznych, funkcjonalnych ani przestrzennych. Celem planu jest uporządkowanie zagospodarowania terenów wsi Sitno oraz ustalenie docelowego przeznaczenia dla tych terenów. 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.

Ad. 2. Nie wykreślono ustalenia w zakresie wysokości obiektów budowlanych nie będących budynkami (do 15m), bowiem w planie miejscowym winny być ustalone wysokości dla obiektów budowlanych nie będących budynkami. Powyższe wynika wprost z art. 15 ust. 2 pkt 6 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 planie miejscowym określa się obowiązkowo (...) maksymalną wysokość zabudowy.” Wysokość ta będzie dotyczyć przede wszystkim infrastruktury technicznej (np. lampy uliczne, słupy energetyczne, anteny, maszty itp.).

5. Uwaga z dnia 06.06.2025 r. (data wpływu e-maila 06.06.2025 r.; data rejestracji uwagi 09.06.2025 r.; L. Dz. 13715) dla terenów 3MN-ML-U, 4MN-ML-U i 9MN-ML-U, złożona w trakcie pierwszych konsultacji społecznych, w zakresie:

- 1) odstąpienia od przeznaczenia terenów na usługi, w związku z możliwymi, przyszłymi uciążliwościami środowiskowymi, generowanymi przez usługi i pozostawienia zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN),
- 2) wykreślenia ograniczenia maksymalnej wysokości budowli do niezbędnej.

- **została uwzględniona częściowo dla pkt 1 i nie została uwzględniona dla pkt 2.**

Uzasadnienie:

Ad. 1 Uzasadnienie identyczne jak dla uwagi 4. ad. 1.

Ad. 2. Nie zmieniono ustalenia w zakresie wysokości obiektów budowlanych nie będących budynkami (do 15m), bowiem w planie miejscowym winny być ustalone wysokości dla obiektów budowlanych nie będących budynkami. Powyższe wynika wprost z art. 15 ust. 2 pkt 6 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 planie miejscowym określa się obowiązkowo (...) maksymalną wysokość zabudowy.” Wysokość ta będzie dotyczyć przede wszystkim infrastruktury technicznej (np. lampy uliczne, słupy energetyczne, anteny, maszty itp.). Przyjęto, iż wysokość nie większa niż 15 m jest wysokością maksymalną, optymalną, powszechnie stanowioną na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

6. Uwaga z dnia 25.08.2025 r. (data wpływu e-maila 25.08.2025 r.; data rejestracji uwagi 26.08.2025 r.; L. Dz. 19626) dla całego planu, złożona w trakcie drugich konsultacji społecznych, w zakresie dopuszczenia krycia dachów dachówką glazurowaną

- nie została uwzględniona.

Uzasadnienie:

Celem planu jest uporządkowanie zagospodarowania terenów wsi Sitno, ujednolicenie parametrów zabudowy oraz ustalenie docelowego przeznaczenia dla tych terenów. 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. Proponowane dopuszczenie glazurowanej - zatem lustrzanej - dachówki nie wpisuje się w kaszubski charakter wsi Sitno. Zakaz stosowania jaskrawych elementów wykończeniowych został narzucony przez Pomorskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków postanowieniem znak ZN.5150.189.2024.KZi z dnia 20.11.2024r. odmawiającym uzgodnienia planu. Poprawione ustalenia planu zostały następnie zaakceptowane w pozytywnym uzgodnieniu przez Pomorskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków postanowieniem znak ZN.5150.2.189.2024.KZi z dnia 11.02.2025r. i kolejno w „milczącym uzgodnieniu” zmienionego planu, uwzględniającego uwagi z pierwszych konsultacji społecznych, przez Pomorskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XVI/.../2025
Rady Miejskiej w Kartuzach
z dnia 24 września 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 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.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr XVI/.../2025
Rady Miejskiej w Kartuzach
z dnia 24 września 2025 r.
Zalacznik4.gml

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym t.j. 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 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 z późn. zm.) 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 Sitno, na północ i zachód od jeziora Sitno” 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 Sitno, na północ i zachód od jeziora Sitno” 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 Sitno, na północ i zachód od jeziora Sitno”, 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 Sitno.

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 Sitno 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 Sitno, na północ i zachód od jeziora Sitno” 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 2025 r. poz. 418): „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 Sitno, na północ i zachód od jeziora Sitno” 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 Sitno, na północ i zachód od jeziora Sitno” podjęto na podstawie uchwały nr II/16/2024 Rady Miejskiej w Kartuzach z dnia 20 maja 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu wsi Sitno, na północ i zachód od jeziora Sitno. Przedmiotem planu jest ustalenie przeznaczenia terenów pod zabudowę usługową, mieszkaniową jednorodzinną, zabudowę letniskową lub rekreacji indywidualnej, rolnictwo z zakazem zabudowy, wody powierzchniowe śródlądowe, lasy, 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 z późn. zm.). 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 pierwsze konsultacje społeczne w dniach od 12 maja do 9 czerwca 2025 r. i obejmowały:

- 1) zbieranie uwag do projektu miejscowego planu w terminie od 12 maja do 9 czerwca 2025 r.;
- 2) spotkania otwarte odbyły się w dniu 28 maja 2025 r. (środa) o godz. 16.30 i w dniu 29 maja 2025 r. (czwartek) o godz. 15.30, w siedzibie Urzędu Miejskiego w Kartuzach (sala konferencyjna);
- 3) dyżury projektanta odbyły się w dniu 28 maja 2025 r. (środa) w godz. 17.00 – 17.15 i w dniu 29 maja 2025 r. (czwartek) o godz. 16.00 – 16.15, w siedzibie Urzędu Miejskiego w Kartuzach (sala konferencyjna).

Z projektem miejscowego planu można było zapoznać się w siedzibie Urzędu Miejskiego w Kartuzach, w pokoju nr 207, ul. gen. Józefa Hallera 1, 83-300 Kartuzy w godzinach pracy urzędu lub na stronie BIP Urzędu Miejskiego w Kartuzach.

Każdy, kto kwestionował ustalenia przyjęte w projekcie miejscowego planu, mógł wnieść uwagi. Uwagi mogły być wnoszone w formie pisemnej, ustnie do protokołu, za pomocą środków komunikacji elektronicznej, bez konieczności opatrywania ich bezpiecznym podpisem, o którym mowa w ustawie z dnia 18 września 2001 r. o podpisie elektronicznym, z podaniem imienia i nazwiska lub nazwy jednostki organizacyjnej i adresu, oznaczenia nieruchomości, której uwaga dotyczy, na adres: Urząd Miejski w Kartuzach, ul. gen. Józefa Hallera 1, 83-300 Kartuzy, na e-mail: gmina@poczta.kartuzy.pl, na adres skrytki ePUAP /UMKARTUZY/SkrytkaESP lub w formie e-Doręczenia, w nieprzekraczalnym terminie do dnia 9 czerwca 2025 r.

Do planu wniesiono uwagi w wyznaczonym terminie, a załącznik nr 2 do niniejszej uchwały stanowi obligatoryjne rozstrzygnięcie w sprawie jej rozpatrzenia.

W związku z pozytywnym rozpatrzeniem uwag w strefie zabytkowej wsi ponowiono uzgodnienie projektu planu z Pomorskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków. Z uwagi na to, że wprowadzone zmiany w projekcie planu nie zmieniały pozostałych podstawowych ustaleń odstąpiono od ponownienia uzgodnień z innymi organami.

Ponownie przeprowadzono konsultacje społeczne w dniach od 28 lipca do 25 sierpnia 2025 r. i obejmowały:

- 1) zbieranie uwag do projektu miejscowego planu w terminie od 28 lipca do 25 sierpnia 2025 r.;
- 2) spotkania otwarte odbyły się w dniu 6 sierpnia 2025 r. (środa) o godz. 16.45 i w dniu 7 sierpnia 2025 r. (czwartek) o godz. 15.45 w siedzibie Urzędu Miejskiego w Kartuzach (sala konferencyjna);
- 3) dyżury projektanta odbyły się w dniu 6 sierpnia 2025 r. (środa) w godz. 17.15 – 17.30 i w dniu 7 sierpnia 2025 r. (czwartek) o godz. 16.15 – 16.30 w siedzibie Urzędu Miejskiego w Kartuzach (sala konferencyjna).

Z projektem miejscowego planu można było zapoznać się w siedzibie Urzędu Miejskiego w Kartuzach, w pokoju nr 207, ul. gen. Józefa Hallera 1, 83-300 Kartuzy w godzinach pracy urzędu lub na stronie BIP Urzędu Miejskiego w Kartuzach.

Każdy, kto kwestionował ustalenia przyjęte w projekcie miejscowego planu, mógł wnieść uwagi. Uwagi mogły być wnoszone w formie pisemnej, ustnie do protokołu, za pomocą środków komunikacji elektronicznej, bez konieczności opatrywania ich bezpiecznym podpisem, o którym mowa w ustawie z dnia 18 września 2001 r. o podpisie elektronicznym, z podaniem imienia i nazwiska lub nazwy jednostki organizacyjnej i adresu, oznaczenia nieruchomości, której uwaga dotyczy, na adres: Urząd Miejski w Kartuzach, ul. gen. Józefa Hallera 1, 83-300 Kartuzy, na e-mail: gmina@poczta.kartuzy.pl, na adres skrytki

ePUAP /UMKARTUZY/SkrytkaESP lub w formie e-Doręczenia, w nieprzekraczalnym terminie do dnia 25 sierpnia 2025 r.

Do planu wniesiono 1 uwagę 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