

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

z dnia 24 września 2025 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania
przestrzennego dla działek nr 46/21, 46/22, 46/24 oraz części działki nr
46/56, dla działek nr 54/27 i 54/25 oraz dla działki nr 51/26
położonych w obrębie ewidencyjnym Sitno**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2025 r. poz. 1153) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, ze zmianami), 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 poz. 1688, ze zmianami), Rada Miejska w Kartuzach uchwala co następuje:

Rozdział 1.

Ustalenia ogólne dotyczące zakresu obowiązywania planu

§ 1. 1. Zgodnie z Uchwałą Nr IV/65/2024 Rady Miejskiej w Kartuzach z dnia 28 sierpnia 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek nr 46/21, 46/22, 46/24 oraz części działki nr 46/56, dla działek nr 54/27 i 54/25 oraz dla działki nr 51/26 położonych w obrębie ewidencyjnym Sitno, po stwierdzeniu że plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kartuszy, zatwierdzonego Uchwałą Nr XLV/530/2018 Rady Miejskiej w Kartuzach z dnia 19 kwietnia 2018 r., uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla działek nr 46/21, 46/22, 46/24 oraz części działki nr 46/56, dla działek nr 54/27 i 54/25 oraz dla działki nr 51/26 położonych w obrębie ewidencyjnym Sitno, zwany dalej „planem”.

1. Plan obejmuje obszar o łącznej powierzchni ok. 1,13 ha.

2. Szczegółowo granice planu zostały określone na rysunku planu, wraz z zaprezentowaniem jej przebiegu w układzie współrzędnych płaskich prostokątnych PL-2000 pas 6.

§ 2. 1. Plan obejmuje ustalenia zawarte w treści uchwały, stanowiące tekst planu, który zawiera:

1) Rozdział 1, przepisy ogólne w zakresie obowiązywania planu;

2) Rozdział 2, ustalenia szczegółowe dla terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi;

3) Rozdział 3, przepisy końcowe.

2. Integralnymi częściami uchwały są:

1) załączniki nr 1, nr 2 i nr 3 – rysunek planu wykonany na mapie zasadniczej w skali 1:1000;

2) załącznik nr 4 – rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu;

3) załącznik nr 5 – 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;

4) załącznik nr 6 – dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 3. 1. Ustalenia zawarte w tekście planu odnoszą się odpowiednio do ustaleń określonych na rysunku planu.

2. Ustalenia zawarte w tekście planu oraz na rysunku planu obowiązują łącznie, w zakresie określonym uchwałą.

3. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

1) granice obszaru objętego planem miejscowym;

2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

3) nieprzekraczalne linie zabudowy;

4) wymiarowanie rysunku planu (w metrach);

5) symbole cyfrowe i literowe określające przeznaczenie terenów:

a) MNW-U - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług,

b) KDD - teren drogi dojazdowej,

c) KR – tereny komunikacji drogowej wewnętrznej,

d) L – teren lasu;

6) obszary podlegające ochronie, wyznaczone ustaleniami planu: strefa ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych ujętych w gminnej ewidencji zabytków.

4. Wskazuje się, że obszar planu w całości położony jest w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP nr 111 Subniecka Gdańska.

5. Brak w planie ustaleń wskazanych w art. 15 ust. 2 i ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oznacza, że nie występuje potrzeba ich ustalenia, w tym:

- 1) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych oraz obszarów osuwania się mas ziemnych, ze względu na brak występowania ich w granicach planu;
- 2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, ze względu na brak w granicach planu obszarów przestrzeni publicznych określonych w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kartuzy;
- 3) zasad kształtowania krajobrazu, w tym krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa ze względu na brak opracowania audytu krajobrazowego;
- 4) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej, ze względu na brak występowania w granicach planu obiektów i obszarów podlegających ochronie w tym zakresie;
- 5) granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości, ze względu na brak uzasadnienia wynikającego ze struktury własności gruntów do przeprowadzenia procedury scaleń i podziałów nieruchomości.

§ 4. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) uchwale – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Miejskiej w Kartuzach;
- 2) przepisach odrębnych - należy przez to rozumieć obowiązujące przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi i innymi przepisami prawa;
- 3) terenie – należy przez to rozumieć obszar ograniczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem cyfrowym i literowym określającym jego przeznaczenie;
- 4) liniach rozgraniczających – należy przez to rozumieć linie ustalone na rysunku planu, wyznaczające granice terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zabudowy i zagospodarowania;
- 5) przeznaczeniu – należy przez to rozumieć rodzaj przeznaczenia, które zostało ustalone dla terenu wyznaczonego liniami rozgraniczającymi;
- 6) usługach – należy przez to rozumieć działalność, której celem jest zaspokajanie potrzeb ludności w zakresie działalności nie będącej produkcją

dóbr materialnych metodami przemysłowymi, obejmującą formy działalności zakwalifikowanej na podstawie przepisów odrębnych do usług i handlu, za wyjątkiem ograniczeń wskazanych w ustaleniach szczegółowych dla wyodrębnionych w planie terenów;

- 7) nieprzekraczalnych liniach zabudowy – należy przez to rozumieć linie wyznaczone na rysunku planu, określające dopuszczalne zbliżenie budynków do linii rozgraniczającej teren, z dopuszczeniem wysunięcia przed wyznaczoną linię elementów architektonicznego ukształtowania budynków, w tym akcentujących wejścia lub wjazdy: schody, daszki, balkony, wykusze, tarasy, wiaty śmietnikowe oraz mury oporowe, przy czym wysunięte elementy budynków nie mogą wykraczać poza linie rozgraniczające tereny oraz ich wysunięcie nie może być większe niż 1,5 m. Wyznaczone na rysunku planu linie nie dotyczą sieci infrastruktury technicznej i urządzeń z nimi związanych, parkingów i miejsc do parkowania oraz dojazdów i dojeżdż;
- 8) nowo wydzielonej działce budowlanej – należy przez to rozumieć działkę budowlaną wydzieloną geodezyjnie po wejściu w życie niniejszej uchwały;
- 9) szerokości frontu działki – należy przez to rozumieć szerokość działki przylegającą bezpośrednio do drogi publicznej lub wewnętrznej, z której działka ta jest obsługiwana komunikacyjnie;
- 10) dojazdach niewyznaczonych – należy przez to rozumieć istniejący lub dopuszczony planem, nieokreślony liniami rozgraniczającymi na rysunku planu, fragment terenu, niezbędny dla zapewnienia obsługi komunikacyjnej działek i obiektów.

§ 5. W zakresie granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym ustala się:

- 1) teren drogi publicznej oznaczony symbolem KDD stanowi teren do realizacji celów publicznych związanych z wydzielaniem gruntów pod drogi publiczne i ścieżki rowerowe, budową, utrzymywaniem oraz wykonywaniem robót budowlanych tych dróg, obiektów i urządzeń transportu publicznego, a także łączności publicznej i sygnalizacji, budową i utrzymywaniem publicznych urządzeń służących do zaopatrzenia ludności w wodę, gromadzeniem, przesyłaniem, oczyszczaniem i odprowadzaniem ścieków;
- 2) dopuszczenie realizacji celów publicznych na pozostałych terenach, zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 2.

Ustalenia szczegółowe dla terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi

§ 6. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1MNW-U** (o pow. 0,43 ha), **2MNW-U** (o pow. 0,18 ha), **3MNW-U** (o pow. 0,29 ha), ustala się:

- 1) **przeznaczenie:** tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług;
- 2) **parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**
 - a) linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) wykluczone przeznaczenie terenu – teren usług handlu wielko powierzchniowego, teren usług kultu religijnego,
 - c) maksymalny udział powierzchni zabudowy - **40%** powierzchni działki budowlanej,
 - d) minimalna i maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – **od 0,0 do 0,8**,
 - e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - **40%** powierzchni działki budowlanej,
 - f) dopuszczenie realizacji garaży i budynków gospodarczych,
 - g) maksymalna wysokość zabudowy:
 - budynków mieszkalnych i usługowych – 9 m,
 - garaży i budynków gospodarczych - 5 m,
 - pozostałych obiektów budowlanych – 9 m,
 - h) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych budynków mieszkalnych i usługowych – **2**,
 - i) maksymalny poziom posadzki parteru: nie więcej niż **0,6 m** licząc od naturalnej rzędnej terenu w miejscu głównego wejścia do budynku,
 - j) dachy płaskie o kącie nachylenia głównych połaci dachowych **13°-25°** oraz dwuspadowe i czterospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych **26° -45°**,
 - k) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej - 800 m²,
 - l) minimalna powierzchnia działki budowlanej wskazana w lit. k nie dotyczy podziałów działek na cele infrastruktury technicznej i dojazdów niewydzielonych oraz w przypadku gdy powierzchnia działki została pomniejszona wskutek wydzielenia dróg oraz terenów infrastruktury technicznej,
 - m) maksymalna powierzchnia sprzedaży obiektów handlowych – 400 m²;
- 3) **zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:**
 - a) oznaczone na rysunku planu nieprzekraczalne linie zabudowy obowiązują dla nowych budynków oraz innych obiektów budowlanych realizowanych zgodnie z przeznaczeniem terenów,

- b) zakaz realizacji na jednej działce budowlanej więcej niż jednego budynku mieszkalnego,
- c) dopuszczenie realizacji na jednej działce budowlanej zabudowy usługowej w połączeniu z zabudową mieszkaniową,
- d) dopuszczenie realizacji na działce budowlanej zabudowy mieszkaniowej bez zabudowy usługowej lub zabudowy usługowej bez zabudowy mieszkaniowej,
- e) zakaz realizacji usług z zakresu logistyki, w tym składów i magazynów, stacji paliw i baz transportowych oraz składowania, magazynowania i przetwarzania odpadów, złomu i materiałów sypkich,
- f) w zakresie kolorystyki budynków:
 - nakaz ograniczenia kolorystyki budynków do kolorów jasnych, pastelowych oraz zbliżonych do barw naturalnych materiałów typu cegła, kamień z dopuszczalnym deskowaniem, licowaniem cegłą i kamieniem,
 - nakaz ograniczenia kolorystyki pokryć dachowych do tonacji naturalnej dachówki ceramicznej, czerwieni, brązów, szarości i odcieni grafitu,
 - zakaz stosowania w wykończeniu budynków detalu architektonicznego w kolorach jaskrawych intensywnie żółtych, zielonych, fioletowych, różowych, niebieskich, pomarańczowych i czerwonych, za wyjątkiem elementów dekoru architektonicznego, związanego bezpośrednio z logotypem prowadzonej działalności w budynkach usługowych,
- g) dopuszczenie realizacji miejsc do parkowania, parkingów, dojść pieszych, dojazdów niewyznaczonych na rysunku planu, placów manewrowych, ścieżek rowerowych, zbiorników retencyjnych wód opadowych lub roztopowych, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej oraz zieleni urządzonej, pod warunkiem zachowania zgodności z innymi ustaleniami planu i obowiązującymi przepisami odrębnymi,
- h) dopuszczenie podpiwniczenie budynków,
- i) nakaz zapewnienia dostępności terenów osobom ze szczególnymi potrzebami, zgodnie z zasadami uniwersalnego projektowania,
- j) nakaz realizacji budynków, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu zapewnienia dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami, w tym zgodnie z zasadami uniwersalnego projektowania i przy zachowaniu dostępności architektonicznej,
- k) lokalizacja nowych budynków w sąsiedztwie gruntów leśnych przylegających do granic planu jest możliwa wyłącznie po uwzględnieniu obowiązujących przepisów odrębnych z zakresu prawa budowlanego, określających odległości zabudowy od tych gruntów;

4) **zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:**

- a) nakaz zapewnienia w zagospodarowaniu terenów ochrony siedlisk i stanowisk chronionych gatunków na podstawie przepisów odrębnych dotyczących ochrony gatunkowej dziko występujących roślin, zwierząt i grzybów oraz siedlisk,
- b) nakaz wprowadzania na niezabudowanych i nieutwardzonych częściach działek budowlanych zespołów zieleni urządzonej, w tym zadrzewień, grup drzew i krzewów, zróżnicowanych pod względem gatunkowym, zgodnych z lokalnymi warunkami siedliskowymi,
- c) w celu ograniczenia emisji zanieczyszczeń do atmosfery nakaz stosowania do ogrzewania budynków oraz w prowadzonej działalności gospodarczej:
 - niskoemisyjnych paliw dopuszczonych do stosowania w obowiązujących przepisach odrębnych,
 - urządzeń, rozwiązań technicznych i technologii zapewniających zachowanie dopuszczalnych przepisami poziomów emisji zanieczyszczeń do atmosfery,
- d) zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem: urządzeń oraz obiektów infrastruktury technicznej i komunikacyjnej,
- e) zakaz lokalizowania zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii, o których mowa w przepisach odrębnych,
- f) kwalifikacja terenów w zakresie przestrzegania dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku dla terenów faktycznie zagospodarowanych, jak dla terenów zabudowy mieszkaniowo – usługowej;

5) ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych:

- a) teren 1MNW-U częściowo znajduje się w zasięgu strefy ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych ujętych w gminnej ewidencji zabytków,
- b) w granicach strefy, o której mowa w lit. a roboty ziemne lub zmiana charakteru dotychczasowej działalności na obszarze występowania zabytków archeologicznych, mogące doprowadzić do ich przekształcenia lub zniszczenia, wymagają czynności ustalonych w przepisach ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami;

6) ustalenia w zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie przepisów odrębnych:

- a) tereny znajdują się w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP nr 111 Subniecka Gdańska,

- b) w granicach obszaru, o którym mowa w lit. a obowiązują przepisy odrębne dotyczące jakości wód podziemnych i zasad ich ochrony oraz innych ustaleń planu w zakresie odprowadzania wód deszczowych i opadowych;

7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- a) minimalna powierzchnia działki - 800 m²,
- b) minimalny front działki - 18 m,
- c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego - od 70° do 110°;

8) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

- a) obsługa komunikacyjna terenów z dróg publicznych i wewnętrznych sąsiadujących z planem, z wykorzystaniem wskazanych w planie ich poszerzeń,
- b) dopuszczenie realizacji dojazdów niewyznaczonych na rysunku planu, pod warunkiem, że nie koliduje to z innymi ustaleniami planu i przepisami odrębnymi oraz pod warunkiem spełnienia następujących wymagań:
 - parametry dojazdów powinny zapewniać dostęp do drogi publicznej odpowiedni do przeznaczenia terenów i sposobu ich użytkowania,
 - szerokość dojazdów nie może być mniejsza niż 8 m,
 - dla dojazdów bez obustronnego przejazdu (zakończonych „ślepo”) obowiązuje nakaz realizacji placów manewrowych, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi z zakresu ochrony przeciwpożarowej,
- c) potrzeby parkingowe w całości należy zapewnić w granicach działek budowlanych, na których prowadzona jest jedna inwestycja, na powierzchni terenu lub w garażu,
- d) wskaźnik minimalnej ilości miejsc do parkowania:
 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – 2 miejsca do parkowania na 1 lokal mieszkalny,
 - dla obiektów handlowych - 1 miejsce do parkowania. na 100 m² powierzchni użytkowej i 1 miejsce do parkowania na 5 zatrudnionych,
 - dla usług rzemieślniczych - 2 miejsc do parkowania na 100 m² powierzchni użytkowej i 1 miejsce do parkowania na 3 zatrudnionych,
 - dla pozostałych usług o całkowitej powierzchni użytkowej powyżej 400 m² - 7 miejsc do parkowania na 1000 m² powierzchni użytkowej i 1 miejsce do parkowania na 3 zatrudnionych,

- dla pozostałych usług o całkowitej powierzchni użytkowej do 400 m² - 1 miejsce do parkowania na 100 m² powierzchni użytkowej i 1 miejsce do parkowania na 3 zatrudnionych, jednak nie mniej niż 1 miejsce do parkowania na 1 lokal usługowy,

e) w ilości miejsc parkowania określonych w lit. d należy uwzględnić miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową;

- w miejscach i w ilości określonych w obowiązujących w tym zakresie przepisach odrębnych,
- dla zabudowy usługowej w ilości nie mniejszej niż 1 miejsce na każde rozpoczęte 6 miejsc do parkowania;

9) **zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej:**

a) utrzymanie istniejących urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej z możliwością ich rozbudowy, przebudowy i modernizacji w sposób niekolidujący z innymi ustaleniami planu i przepisami odrębnymi,

b) dopuszczenie budowy nowych sieci infrastruktury technicznej oraz urządzeń i obiektów z nimi związanych, pod warunkiem, że nie koliduje to z innymi ustaleniami planu i przepisami odrębnymi obowiązującymi w tym zakresie,

c) dla systemu wodociągów i zaopatrzenia w wodę:

- zaopatrzenie obszaru planu w wodę do celów bytowych, gospodarczych i przeciwpożarowych poprzez rozbudowę sieci zbiorczej zasilanej z ujęć wody położonych poza obszarem planu,
- do czasu realizacji zbiorczej sieci wodociągowej dopuszczenie stosowania indywidualnych ujęć wody, pod warunkiem uwzględnienia obowiązujących w tym zakresie przepisów odrębnych,
- nakaz zapewnienia zaopatrzenia terenów w wodę do celów przeciwpożarowych,

d) dla systemu kanalizacji i odprowadzania wód:

- objęcie siecią kanalizacji sanitarnej zabudowy lokalizowanej w granicach planu, poprzez rozbudowę istniejącej sieci zbiorczej odprowadzającej ścieki do oczyszczalni ścieków położonej poza obszarem planu,
- do czasu realizacji zbiorczej sieci kanalizacyjnej dopuszczenie stosowania zbiorników bezodpływowych oraz innych instalacji dopuszczonych w przepisach odrębnych,
- odprowadzanie wód opadowych lub roztopowych pochodzących:

- z zanieczyszczonej powierzchni szczelnej, w tym z nawierzchni nieprzepuszczalnych parkingów do zbiorników retencyjnych, studni chłonnych, zbiorczej sieci kanalizacji deszczowej na zasadach zgodnych z przepisami odrębnymi:
- z nawierzchni nieprzepuszczalnych dróg do urządzeń służących zwiększeniu retencji, w szczególności poboczy retencyjnych, rowów infiltracyjnych, studni chłonnych, a także rowów przydrożnych i sieci kanalizacji deszczowej na zasadach zgodnych z przepisami odrębnymi,
- z pozostałych terenów zagospodarowanie wód opadowych lub roztopowych w granicach nieruchomości, do której inwestor posiada tytuł prawny, poprzez ich odprowadzanie do ziemi, przy czym dopuszcza się realizację zbiorników retencyjnych, niecek infiltracyjnych oraz innych form zagospodarowania wód opadowych lub roztopowych, na warunkach określonych w przepisach odrębnych,

e) dla systemu elektroenergetycznego:

- zaopatrzenie obszaru planu w energię elektryczną poprzez rozbudowę istniejącej sieci elektroenergetycznej średniego lub niskiego napięcia, na warunkach określonych w obowiązujących w tym zakresie przepisach odrębnych,
- dopuszczenie zamiany napowietrznych sieci elektroenergetycznych na podziemne (skablowania), przy uwzględnieniu obowiązujących przepisów odrębnych, w tym zapewniających zachowanie sieci elektroenergetycznej,
- realizacja nowych sieci elektroenergetycznych średniego lub niskiego napięcia w wykonaniu podziemnym oraz stacji transformatorowych w wykonaniu wewnętrznym, z dopuszczeniem realizacji sieci napowietrznych i słupowych stacji transformatorowych jedynie w przypadkach uzasadnionych brakiem warunków technicznymi rozbudowy istniejącej sieci elektroenergetycznej w wykonaniu kablowym,
- dopuszczenie realizacji instalacji wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii (OZE) do 500 kW, w tym mikroinstalacji, za wyjątkiem instalacji wykorzystujących siłę wiatru i biomasę (wykluczenie realizacji biogazowi),

f) dla systemu gazowego:

- zaopatrzenie obszaru planu w gaz ziemny do celów gospodarczych i grzewczych poprzez budowę i rozbudowę sieci średniego i niskiego ciśnienia, na warunkach określonych w obowiązujących w tym zakresie przepisach odrębnych,

- przy realizacji nowych sieci gazowych nakaz zachowania obowiązujących warunków technicznych określonych w przepisach odrębnych, w tym w zakresie lokalizacji urządzeń gazowych na działce budowlanej,

g) dla systemu zaopatrzenia w ciepło:

- z indywidualnych źródeł ciepła, z dopuszczeniem wykorzystania paliw dopuszczonych do stosowania w obowiązujących przepisach odrębnych, w tym określających możliwość stosowania paliw wysokoemisyjnych oraz nakazem stosowania rozwiązań technicznych i technologii zapewniających zachowanie dopuszczalnych przepisami odrębnymi poziomów emisji zanieczyszczeń do atmosfery,
- z instalacji wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii (OZE) do 500 kW, w tym mikroinstalacji, za wyjątkiem instalacji wykorzystujących siłę wiatru oraz zbiorników na gaz,

h) dla systemu usuwania i unieszkodliwiania odpadów – zgodnie z przepisami odrębnymi;

10) **sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:** obowiązuje zakaz tymczasowego zagospodarowania terenu;

11) **stawka procentowa o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:** 30%.

§ 7. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1KDD** (o pow. 0,01 ha), ustala się:

1) **przeznaczenie:** teren drogi dojazdowej;

2) **zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:**

a) dopuszczenie realizacji miejsc do parkowania, dojść pieszych, ścieżek rowerowych, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej, zieleni urządzonej oraz urządzeń niezbędnych dla bezpieczeństwa ruchu drogowego, w tym znaków drogowych, oświetlenia, chodników, pod warunkiem zachowania zgodności z innymi ustaleniami planu i obowiązującymi przepisami odrębnymi,

b) nakaz zapewnienia dostępności terenów osobom ze szczególnymi potrzebami, zgodnie z zasadami uniwersalnego projektowania;

3) **ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych:** brak obiektów podlegających ochronie konserwatorskiej;

4) **ustalenia w zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie przepisów odrębnych:**

- a) teren znajduje się w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP nr 111 Subniecka Gdańska,
 - b) w granicach obszaru, o którym mowa w lit. a obowiązują przepisy odrębne dotyczące jakości wód podziemnych i zasad ich ochrony oraz innych ustaleń planu w zakresie odprowadzania wód deszczowych i opadowych;
- 5) **szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:** z uwzględnieniem obowiązujących w tym zakresie przepisach odrębnych;
- 6) **zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:**
- a) szerokość drogi w liniach rozgraniczających - 2 m, zgodnie z rysunkiem planu, przy czym plan ustala jedynie rezerwę terenową na rzecz poszerzenia istniejącej drogi przebiegającej poza granicami planu,
 - b) w przypadku realizacji miejsc do parkowania należy uwzględnić miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, w miejscach i w ilości określonych w obowiązujących w tym zakresie przepisach odrębnych;
- 7) **zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej:**
- a) utrzymanie istniejących urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej z możliwością ich rozbudowy, przebudowy i modernizacji w sposób nie kolidujący z innymi ustaleniami planu i przepisami odrębnymi,
 - b) dopuszczenie realizacji nowych urządzeń infrastruktury technicznej pod warunkiem, że nie koliduje to z innymi ustaleniami planu i przepisami odrębnymi,
 - c) realizacja nowych sieci elektroenergetycznych średniego lub niskiego napięcia w wykonaniu podziemnym oraz stacji transformatorowych w wykonaniu wewnętrznym, z dopuszczeniem realizacji sieci napowietrznych i słupowych stacji transformatorowych jedynie w przypadkach uzasadnionych brakiem warunków technicznymi rozbudowy istniejącej sieci elektroenergetycznej w wykonaniu kablowym,
 - d) dopuszczenie zamiany napowietrznych sieci elektroenergetycznych na podziemne (skablowania), przy uwzględnieniu obowiązujących przepisów odrębnych, w tym zapewniających zachowanie sieci elektroenergetycznej;
- 8) **sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:** obowiązuje zakaz tymczasowego zagospodarowania terenu;
- 9) **stawka procentowa o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:** 0%.

§ 8. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1KR** (o pow. 0,03 ha), **2KR** (o pow. 0,01 ha), ustala się:

- 1) **przeznaczenie:** tereny komunikacji drogowej wewnętrznej;
- 2) **zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:**
 - a) dopuszczenie realizacji miejsc do parkowania, dojść pieszych, ścieżek rowerowych, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej, zieleni urządzonej oraz urządzeń niezbędnych dla bezpieczeństwa ruchu drogowego, w tym znaków drogowych, oświetlenia, chodników, pod warunkiem zachowania zgodności z innymi ustaleniami planu i obowiązującymi przepisami odrębnymi,
 - b) nakaz zapewnienia dostępności terenów osobom ze szczególnymi potrzebami, zgodnie z zasadami uniwersalnego projektowania;
- 3) **ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych:** brak obiektów podlegających ochronie konserwatorskiej;
- 4) **ustalenia w zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie przepisów odrębnych:**
 - a) tereny znajdują się w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP nr 111 Subniecka Gdańska,
 - b) w granicach obszaru, o którym mowa w lit. a obowiązują przepisy odrębne dotyczące jakości wód podziemnych i zasad ich ochrony oraz innych ustaleń planu w zakresie odprowadzania wód deszczowych i opadowych;
- 5) **szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:** z uwzględnieniem obowiązujących w tym zakresie przepisach odrębnych;
- 6) **zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:**
 - a) minimalna szerokość dróg w liniach rozgraniczających:
 - 1KR - nieregularna od 0 m do 6 m, zgodnie z rysunkiem planu, przy czym plan ustala jedynie część pasa drogowego projektowanej drogi przebiegającej poza granicami planu,
 - 2KR - nieregularna od 0 m do 3 m, zgodnie z rysunkiem planu, przy czym plan ustala jedynie rezerwę terenową na rzecz poszerzenia istniejącej drogi,
 - b) w przypadku realizacji miejsc do parkowania należy uwzględnić miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, w miejscach i w ilości określonych w obowiązujących w tym zakresie przepisach odrębnych;

7) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej:

- a) utrzymanie istniejących urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej z możliwością ich rozbudowy, przebudowy i modernizacji w sposób nie kolidujący z innymi ustaleniami planu i przepisami odrębnymi,
- b) dopuszczenie realizacji nowych urządzeń infrastruktury technicznej pod warunkiem, że nie koliduje to z innymi ustaleniami planu i przepisami odrębnymi,
- c) realizacja nowych sieci elektroenergetycznych średniego lub niskiego napięcia w wykonaniu podziemnym oraz stacji transformatorowych w wykonaniu wewnętrznym, z dopuszczeniem realizacji sieci napowietrznych i słupowych stacji transformatorowych jedynie w przypadkach uzasadnionych brakiem warunków technicznymi rozbudowy istniejącej sieci elektroenergetycznej w wykonaniu kablowym,
- d) dopuszczenie zamiany napowietrznych sieci elektroenergetycznych na podziemne (skablowania), przy uwzględnieniu obowiązujących przepisów odrębnych, w tym zapewniających zachowanie sieci elektroenergetycznej;

8) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: obowiązuje zakaz tymczasowego zagospodarowania terenu;

9) stawka procentowa o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: 0%.

§ 9. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1L** (o pow. 0,18 ha), ustala się:

- 1) **przeznaczenie:** teren lasu;
- 2) **zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:** zakaz realizacji zabudowy;
- 3) **zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:** nakaz zapewnienia w zagospodarowaniu terenów ochrony siedlisk i stanowisk chronionych gatunków na podstawie przepisów odrębnych dotyczących ochrony gatunkowej dziko występujących roślin, zwierząt i grzybów oraz siedlisk;
- 4) **ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych:** brak obiektów podlegających ochronie konserwatorskiej;
- 5) **ustalenia w zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie przepisów odrębnych:**

- a) teren znajduje się w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP nr 111 Subniecka Gdańska,
- b) w granicach obszaru, o którym mowa w lit. a obowiązują przepisy odrębne dotyczące jakości wód podziemnych i zasad ich ochrony oraz innych ustaleń planu w zakresie odprowadzania wód deszczowych i opadowych;
- 6) **szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:** z uwzględnieniem obowiązujących w tym zakresie przepisach odrębnych;
- 7) **zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:** obsługa komunikacyjna z drogi publicznej graniczącej z terenem;
- 8) **zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej:** utrzymanie istniejących urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej z możliwością ich rozbudowy, przebudowy i modernizacji w sposób nie kolidujący z innymi ustaleniami planu i przepisami odrębnymi;
- 9) **sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:** obowiązuje zakaz tymczasowego zagospodarowania terenu;
- 10) **stawka procentowa o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:** 0%.

Rozdział 3. Przepisy końcowe

§ 10. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego.

Przewodniczący Rady
Miejskiej w Kartuzach

Arkadiusz Socha

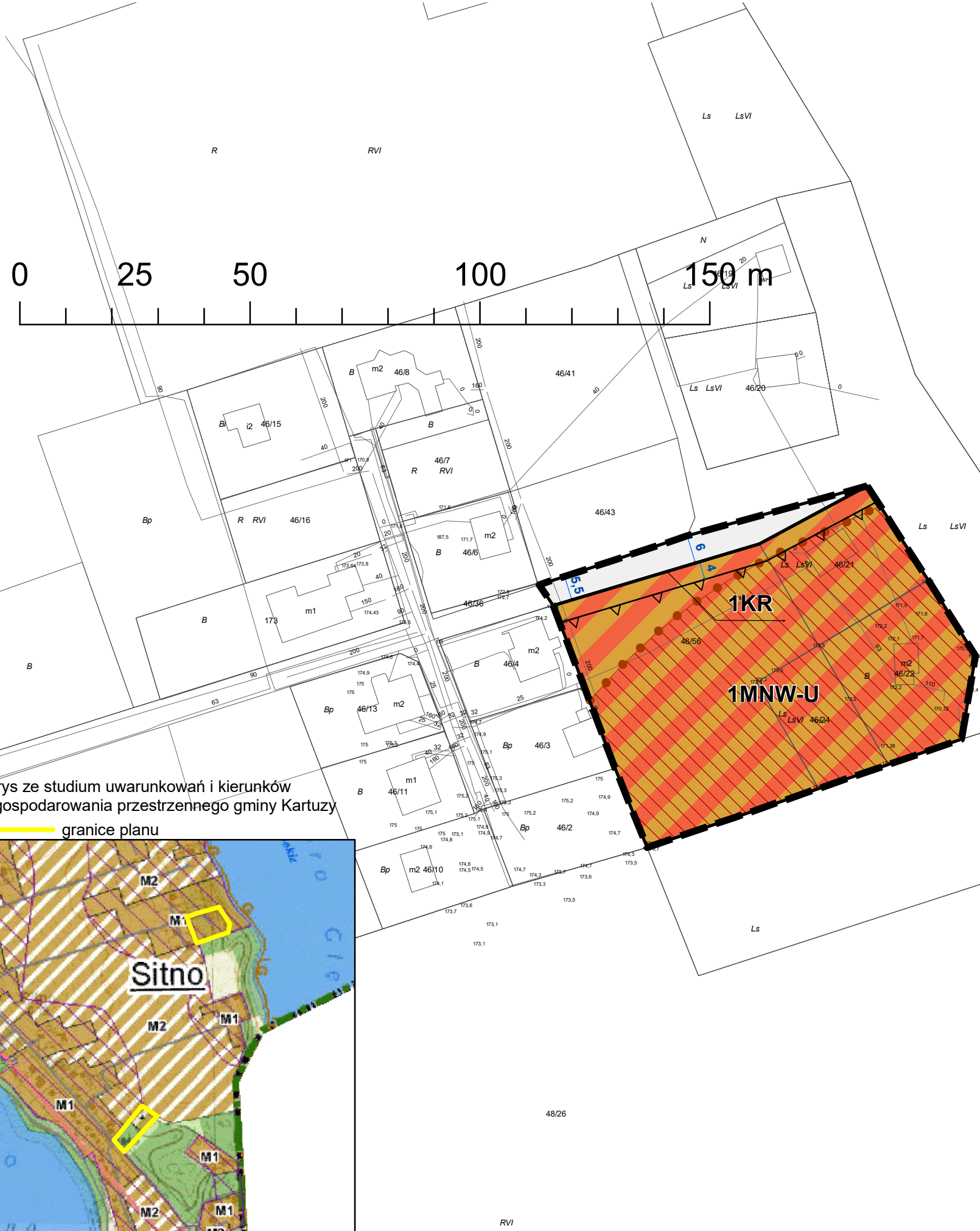


GMINA KARTUZY



MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA DZIAŁEK NR 46/21, 46/22, 46/24 ORAZ CZĘŚCI DZIAŁKI NR 46/56, DLA DZIAŁEK NR 54/27 I 54/25 ORAZ DLA DZIAŁKI NR 51/26 POŁOŻONYCH W OBRĘBIE EWIDENCYJNYM SITNO

RYSUNEK PLANU
ZAŁĄCZNIK NR 1 DO UCHWAŁY NR
RADY MIEJSKIEJ W KARTUZACH Z DNIA R.
SKALA 1:1000
układ współrzędnych PL-2000 strefa 6,
kopia wektorowej mapy zasadniczej pozyskana z powiatowego zasobu
geodezyjnego i kartograficznego Starostwa Powiatowego w Kartuzach



wyrys ze studium uwarunkowań i kierunków
zagospodarowania przestrzennego gminy Kartuzy



DOMINUJĄCA FUNKCJA ZAGOSPODAROWANIA TERENU	
	TERENY WIELOFUNKCYJNEJ ZABUDOWY WSI (M1)
	TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ Z USŁUGAMI (MNW-U)
	TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ (U)
	TERENY ZABUDOWY PRZEMYSŁOWO-USŁUGOWO-GOSPODARCZEJ (PU)
	TERENY INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ (IT)
	TERENY OŚWIATY (O)
	TERENY PRZEDYRZĄDZANE DO WYDOBYWANIA KOPALINY (P)
	TERENY KOLEJOWE ZAMKNIĘTE (TK)
	LASY
	WODY POWIERZCHNIOWE
	TERENY ROLNICZE
PROJEKTOWANE FUNKCJE ZAGOSPODAROWANIA TERENU	
	PROJEKTOWANE TERENY WIELOFUNKCYJNEJ ZABUDOWY WSI (M2)
	PROJEKTOWANE TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ (U2)
	PROJEKTOWANE TERENY USŁUG TURYSTYKI (UT)
	TERENY ZIELENI PARKOWO-REKREACYJNEJ (ZP)
	PROJEKTOWANE TERENY ZABUDOWY PRZEMYSŁOWO-USŁUGOWO-GOSPODARCZEJ (PU2)
	OBSZARY, NA KTÓRYCH ROZMIESZCZONE BĘDĄ URZĄDZENIA WYTWARZAJĄCE ENERGIĘ Z ODNOWIALNYCH ŹRÓDEŁ ENERGII (OZE)
	PROJEKTOWANE TERENY OŚWIATY (O2)
	TERENY KOMUNIKACYJNE (KS)
PROJEKTOWANA INFRASTRUKTURA TECHNICZNA	
	ORIENTACYJNY PRZEBIEG PROJEKTOWANYCH LINII 110 kV Z ZASILANIEM Z SIERAKOWIC
PROJEKTOWANA INFRASTRUKTURA DROGOWA	
	PLANOWANY PRZEBIEG OBWODNICY MIASTA KARTUZY
	PROJEKTOWANY SZLAK TURYSTYCZNY "KASZUBSKA TRASA ROWEROWA"
STREFY OCHRONNE	
	STREFA OCHRONNA OD OŚWIETLENIA (SO)
	STREFA OCHRONNA OD OŚWIETLENIA (SO2)
	STREFA OCHRONNA OD LINII ELEKTROENERGETYCZNEJ 110 kV
PROJEKTOWANE ELEMENTY SYSTEMU OCHRONY PRZYRODY	
	UDZIAŁ EKOLOGICZNY
	ZESPÓŁ PRZYRODNICZO-KRAJOZBOWY
POZOSTAŁE	
	OBIEKTY PROPONOWANE DO OBJĘCIA OCHRONĄ KONSERWATORSKĄ
	OBSZARY WYMAGAJĄCE ZMIANY PRZEZNACZENIA GRUNTÓW LEŚNYCH NA CELE NIELEŚNE
	OBSZARY ZWARTÉ ZABUDOWY

Oznaczenia obowiązujące:

- granicze obszaru objętego planem miejscowym
- linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- nieprzekraczalne linie zabudowy
- wymiarowanie rysunku planu (w metrach)

Symbole cyfrowe i literowe określające przeznaczenie terenów:

- MNW-U - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług
- KR – tereny komunikacji drogowej wewnętrznej

Obszary podlegające ochronie, wyznaczone ustaleniami planu:

- strefa ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych ujętych w gminnej ewidencji zabytków

Oznaczenia informacyjne:

- przyporządkowanie symboli terenów



RYSUNEK PLANU

ZAŁĄCZNIK NR 2 DO UCHWAŁY NR

RADY MIEJSKIEJ W KARTUZACH Z DNIA R.

SKALA 1:1000

układ współrzędnych PL-2000 strefa 6,

kopia wektorowej mapy zasadniczej pozyskana z powiatowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego Starostwa Powiatowego w Kartuzach



wrys ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kartuzy

— granice planu



DOMINUJĄCA FUNKCJA ZAGOSPODAROWANIA TERENU	
	TERENY WIELOFUNKCYJNE ZABUDOWY (W1)
	TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WYMIAROWEJ Z USŁUGAMI (MW1)
	TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ (U1)
	TERENY ZABUDOWY PRZEMYSŁOWO-USŁUGOWO-GOSPODARCZEJ (PU1)
	TERENY INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ (I.W. SE, TE)
	TERENY CMENTARZY (C2)
	TERENY PRZEDYFUNKCJONOWE DO WYDOBYWANIA KOPALIN (PE)
	TERENY KOLEJOWE ZAMKNIĘTE (TK)
	ŁĄSKY
	WODY POWIERZCHNIOWE
	TERENY RÓŻNOCNE
PROJEKTOWANE FUNKCJE ZAGOSPODAROWANIA TERENU	
	PROJEKTOWANE TERENY WIELOFUNKCYJNE ZABUDOWY (W2)
	PROJEKTOWANE TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ (U2)
	PROJEKTOWANE TERENY USŁUG TURYSTYKI (UT)
	TERENY ZIELENI PARKOWO-REKREACYJNEJ (ZP1, UT)
	PROJEKTOWANE TERENY ZABUDOWY POROBAWIAJĄCO-USŁUGOWO-GOSPODARCZEJ (PU2)
	Obszary, na których rozważenie będzie urz

Oznaczenia obowiązujące:

- — ▪ granice obszaru objętego planem miejscowym
- linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- △—△ nieprzekraczalne linie zabudowy
- ⁶ ——— wymiarowanie rysunku planu (w metrach)

Symbole cyfrowe i literowe określające przeznaczenie terenów:

-  MNW-U - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług
-  KDD - teren drogi dojazdowej
-  L – teren lasu

Oznaczenia informacyjne:

- przyporządkowanie symboli terenów



GMINA KARTUZY

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA DZIAŁEK NR 46/21, 46/22, 46/24 ORAZ CZĘŚCI DZIAŁKI NR 46/56, DLA DZIAŁEK NR 54/27 I 54/25 ORAZ DLA DZIAŁKI NR 51/26 POŁOŻONYCH W OBRĘBIE EWIDENCYJNYM SITNO

RYSUNEK PLANU

ZAŁĄCZNIK NR 3 DO UCHWAŁY NR R.

RADY MIEJSKIEJ W KARTUZACH Z DNIA R.

SKALA 1:1000

układ współrzędnych PL-2000 strefa 6,

kopia wektorowej mapy zasadniczej pozyskana z powiatowego zasobu
geodezyjnego i kartograficznego Starostwa Powiatowego w Kartuzach

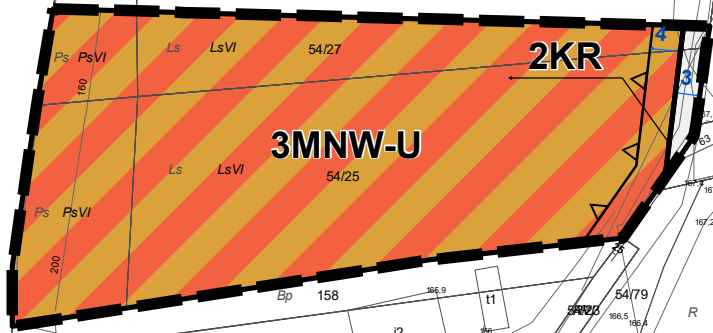


wrys ze studium uwarunkowań i kierunków
zagospodarowania przestrzennego gminy Kartuzy

granicę planu



DOMINUJĄCA FUNKCJA ZAGOSPODAROWANIA TERENU	
	TERENY WIELOFUNKCYJNEJ ZABUDOWY WSI (M1)
	TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELOFUNKCYJNEJ Z USŁUGAMI (M2U)
	TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ (U1)
	TERENY ZABUDOWY PRZEMYSŁOWO-USŁUGOWO-GOSPODARZEJ (PU1)
	TERENY INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ (U2, SE, TE)
	TERENY CMENTARZY (Z01)
	TERENY PRZEDYPONOWANE DO WYDOBYWANIA KOPALIN (PE)
	TERENY KOLEJOWE ZAMKNIĘTE (TK)
	LASY
	WODY POWIERZCHNIOWE
	TERENY ROLNICZE
PROJEKTOWANE FUNKCJE ZAGOSPODAROWANIA TERENU	
	PROJEKTOWANE TERENY WIELOFUNKCYJNEJ ZABUDOWY WSI (M2)
	PROJEKTOWANE TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ (U2)
	PROJEKTOWANE TERENY USŁUG TURYSTYKI (U1)
	TERENY ZIELONE PARKOWO-REKREACYJNEJ (ZP, UT)
	PROJEKTOWANE TERENY ZABUDOWY PRZEMYSŁOWO-USŁUGOWO-GOSPODARZEJ (PU2)
	OBSZARY, NA KTÓRYCH RÓZMIESZCZONE SĄ URZĄDZENIA WYTWARZAJĄCE ENERGIĘ Z ODNOWIALNYCH ŹRÓDEŁ
	PROJEKTOWANE TERENY CMENTARNE (Z02)
	TERENY KOMUNIKACYJNE (KS)
PROJEKTOWANA INFRASTRUKTURA TECHNICZNA	
	ORIENTACYJNY PRZEBIEG PROJEKTOWANEJ LINII 110 KV ZAKWAD - SIERAKOWICE
PROJEKTOWANA INFRASTRUKTURA DROGOWA	
	PLANOWANY PRZEBIEG OBWODNICZNY MIASTA KARTUZY
	PROJEKTOWANY ŚLĄK TURYSTYCZNY "KASZUBSKA TRASA POWIEWOWA"
STREFY OCHRONNE	
	STREFA OCHRONNA OD CMENTARZA (50m)
	STREFA OCHRONNA OD CMENTARZA (150m)
	STREFA OCHRONNA OD LINII ELEKTROENERGETYCZNEJ 110KV
PROJEKTOWANE ELEMENTY SYSTEMU OCHRONY PRZYRODY	
	UŻYTKI EKOLOGICZNE
	ZESPÓŁ PRZYRODNICZO - KRAJOBRZOWY
POZOSTAŁE	
	OBIEKTY PROPONOWANE DO OBJĘCIA OCHRONĄ KONSERWATORSKĄ
	OBSZARY WYMAGAJĄCE ZMIANY PRZEZNACZENIA GRUNTÓW LEŚNYCH NA CELE NIELEŚNE
	OBSZARY ZWARTĘJ ZABUDOWY



Oznaczenia obowiązujące:

- granice obszaru objętego planem miejscowym
- linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- nieprzekraczalne linie zabudowy
- 6 wymiarowanie rysunku planu (w metrach)

Symbole cyfrowe i literowe określające przeznaczenie terenów:

- MNW-U - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług
- KR – tereny komunikacji drogowej wewnętrznej

Oznaczenia informacyjne:

- przyporządkowanie symboli terenów

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

**Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych projektu planu
w trakcie konsultacji społecznych**

§ 1. Na podstawie art. 20 ust. 1 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, ze zmianami), 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 poz. 1688, ze zmianami) Rada Miejska w Kartuzach stwierdza, że w trakcie konsultacji społecznych **miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek nr 46/21, 46/22, 46/24 oraz części działki nr 46/56, dla działek nr 54/27 i 54/25 oraz dla działki nr 51/26 położonych w obrębie ewidencyjnym Sitno** nie wpłynęły żadne uwagi, nie zachodzi tym samym konieczność rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag.

Załącznik Nr 5 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

§ 1. Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, ze zmianami), Rada Miejska w Kartuzach postanawia co następuje:

- 1) na obszarze objętym **miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek nr 46/21, 46/22, 46/24 oraz części działki nr 46/56, dla działek nr 54/27 i 54/25 oraz dla działki nr 51/26 położonych w obrębie ewidencyjnym Sitno**, przewiduje się następujące inwestycje z zakresu komunikacji i infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy:
 - a) budowę i przebudowę drogi publicznej oznaczonej symbolem KDD,
 - b) budowę i przebudowę sieci i urządzeń infrastruktury technicznej wodno – kanalizacyjnej na terenie oznaczonym symbolem KDD;
- 2) nie określa się harmonogramu realizacji wymienionych w pkt. 1 inwestycji;
- 3) inwestycje o których mowa w pkt. 1 będzie finansowane z budżetu Gminy Kartuzy, a także ze środków zewnętrznych, zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami odrębnymi.

Załącznik Nr 6 do uchwały Nr XVI/.../2025
Rady Miejskiej w Kartuzach
z dnia 24 września 2025 r.

**Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ustawy z dnia 27 marca 2003 r.
o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym**

.....
(po uzyskaniu nr uchwały)

UZASADNIENIE

do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek nr 46/21, 46/22, 46/24 oraz części działki nr 46/56, dla działek nr 54/27 i 54/25 oraz dla działki nr 51/26 położonych w obrębie ewidencyjnym Sitno

I. Informacja o obszarze planu.

1. Podstawa prawna.

Plan sporządza się na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2025 r. poz. 1153) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, ze zmianami), 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 poz. 1688, ze zmianami) oraz Uchwałą Nr IV/65/2024 Rady Miejskiej w Kartuzach z dnia 28 sierpnia 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek nr 46/21, 46/22, 46/24 oraz części działki nr 46/56, dla działek nr 54/27 i 54/25 oraz dla działki nr 51/26 położonych w obrębie ewidencyjnym Sitno.

2. Położenie obszaru objętego granicami planu.

Granice opracowania objęto pojedyncze działki położone w obrębie Sitno, tworzące trzy rozproszone i niepowiązane ze sobą przestrzennie obszary. Ogólna powierzchnia opracowania wynosi ok. 1,13 ha. Działki 54/25 i 54/27 położone są w sąsiedztwie jeziora Sitno, a działki 46/21, 46/22, 46/24 / 46/56 w sąsiedztwie jeziora Głębokiego. Natomiast działka 51/26 znajduje się wewnątrz zespołu urbanistycznego wsi Sitno rozwijającego się pomiędzy wymienionymi jeziorami, w ciągu drogi gminnej przebiegającej przez tą wieś. Działki objęte opracowaniem znajdują się wewnątrz układu przestrzennego zabudowy mieszkaniowo – letniskowej rozwijającego się pomiędzy jeziorami Sitno i Głębokie i stanowiącego powiększenie istniejącego układu ruralistycznego wsi Sitno.

3. Cel sporządzenie planu.

Prowadzona procedura planistyczna ma na celu uzupełnienie układu przestrzennego wsi Sitno, który rozwija się pomiędzy jeziorami Sitno i Głębokie. Jest on również kontynuowany we wsi Borkowo w gminie Żukowo. Działania te są zgodne z kierunkami polityki przestrzennej gminy wskazanymi w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kartuszy. Wszystkie działki objęte granicami prowadzonej procedury planistycznej mają charakter terenów plombowych w układzie przestrzennym wsi Sitno i graniczą one z terenami już zabudowanymi. Podjęte działania planistyczne nie powodują zatem naruszenia ładu przestrzennego i mają uzasadnienie przestrzenne, uzupełnienie luk w zabudowie. Podjęte działania ułatwią koncentrację przestrzenną rozproszonego jeszcze obecnie układu zabudowy mieszkaniowo – letniskowo – usługowego we wsi Sitno. Biorąc pod uwagę uwarunkowania przyrodniczo – krajobrazowe terenów objętych opracowywanym planem miejscowym również nie można stwierdzić możliwości wystąpienia istotnych zmian w systemie przyrodniczym gminy wskutek podjętych działań planistycznych, pomimo tego, że tereny objęte procedurą planistyczną są w większości zakwalifikowane do gruntów leśnych, a w pozostałej części niezabudowanej są zadrzewione. Brak wpływu prowadzonych działań planistycznych na system przyrodniczy gminy wynika z niewielkiej powierzchni terenów objętych procedurą planistyczną oraz plombowego charakteru działek znajdujących się w granicach prowadzonej procedury planistycznej. Dodatkowo grunty leśne podlegające zmianie przeznaczenia są poddane silnej antropopresji mieszkańców wsi Sitno oraz turystów, związanej z wykorzystaniem ich do celów rekreacji codziennej na kierunku zespoły zabudowy – jeziora Sitno i Głębokie. Niewielka powierzchnia gruntów objętych prowadzoną procedurą planistyczną nie spowoduje również zagrożenia wystąpieniem istotnych zmian krajobrazowych

w skutek zmiany przeznaczenia gruntów objętych tą procedurą. Zgodnie z polityką przestrzenną gminy kształtująca dalszy rozwój wsi Sitno tereny pełniące istotne funkcje krajobrazowe zostały wyłączone ze stref inwestycyjnych. Grunty objęte prowadzoną procedurą planistyczną nie są zakwalifikowane takich terenów. Tereny leśne przeznaczone w prowadzonej procedurze planistycznej na cele budowlane nie są lasami ochronnymi i nie są objęte formami ochrony przyrody, nie ma zatem przeciwwskazań prawnych do wskazania ich na cele uzupełnienia terenów budowlanych w układzie przestrzennym wsi Sitno.

Zgodnie z projektem uchwały wskazuje się podstawowe przeznaczenie terenów:

- MNW-U - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług,
- KDD - teren drogi dojazdowej,
- KR – tereny komunikacji drogowej wewnętrznej,
- L – teren lasu.

4. Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego obowiązujące w obszarze planu.

W obszarze planu nie obowiązują żadne miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego.

5. Istniejące użytkowanie i zagospodarowanie terenów.

W przeważającej części tereny objęte opracowaniem stanowią grunty leśne i zadrzewienia powstałe na gruntach słabych klas bonitacyjnych. Tereny zabudowane w obszarze sporządzanego planu obejmują działki 46/21 i 46/22. Na działkach tych posadowione są budynki mieszkalne jednorodzinne, w bardzo dobrym stanie architektoniczno - technicznym.

6. Realizacja polityki przestrzennej gminy określonej w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania gminy Kartuzy.

W gminie Kartuzy Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kartuzy zostało zatwierdzone Uchwałą Nr XLV/530/2018 Rady Miejskiej w Kartuzach z dnia 19 kwietnia 2018 r.

Zgodnie z kierunkami polityki przestrzennej gminy określonymi w studium obszar opracowania znajduje się w następujących strefach funkcjonalno - przestrzennych:

M1 – tereny wielofunkcyjnej zabudowy wsi, M2 – projektowane tereny wielofunkcyjnej zabudowy wsi

Wielofunkcyjna zabudowa wsi została wyznaczona jedynie w obszarze gminy wiejskiej Kartuzy. Wynika to ze specyfiki zabudowy na terenie wiejskim. Gmina Kartuzy nie jest typową gminą rolniczą, w wielu miejscowościach na jej terenie, szczególnie w obszarach przymiejskich dominuje zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, zaś w miejscowościach zlokalizowanych nad jeziorami zabudowa turystyczno – rekreacyjna. Trudno jest w związku z tym wyodrębnić dominujący typ zabudowy i przypisać jej wiodącą funkcję w przyszłości. Rodzaj typów zabudowy w poszczególnych wsiach jest bowiem bardzo zróżnicowany. W ramach funkcji M1, M2 wyróżnia się: zabudowę mieszkaniową jednorodziną, zabudowę mieszkaniową wielorodzinną do 4 mieszkań, siedliska rolnicze z obiektami związanymi z hodowlą i przetwórstwem rolniczym (dopuszcza się lokalizację na terenie gospodarstw rolnych stawów hodowlanych), zabudowę rekreacyjną oraz zabudowę usługową. Umożliwia się adaptację istniejącej zabudowy na funkcje turystyki i rekreacji. Na terenie M1, M2 zezwala się na budowę obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży do 2000 m². Jako funkcje uzupełniające przewiduje się: ogrodnictwo, zieleń urządzoną.

II. Sposób realizacji wymogów wynikających z art.1 ust. 2 – 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

- 1. Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury, walory architektoniczne i krajobrazowe oraz potrzeby zrównoważonego rozwoju (art. 1 ust. 2 pkt. 1 i 2).**

Wymagania z zakresu ładu przestrzennego i powiązane z tym wymagania architektoniczne i krajobrazowe zostały zrealizowane m.i.n. poprzez wyznaczenie nieprzekraczalnych linii zabudowy od strony dróg publicznych i innych elementów zagospodarowania terenów. Wyznaczenie linii zabudowy ma umożliwić wykształcenie układu urbanistycznego przyszłej zabudowy. W celu zapewnienia wysokich walorów architektoniczno – przestrzennych lokalizowanej zabudowy oraz sposobu zagospodarowania działek budowlanych w planie określono również wskaźniki i parametry urbanistyczne dotyczące formy, wysokości i gabarytu lokalizowanej w granicach planu zabudowy.

Potrzeby zrównoważonego rozwoju gminy są realizowane w dokumentach kierunkowych określających jej rozwój. W przypadku planu miejscowego główne zmiany przestrzeni gminy zapewniające jej rozwój, z uwzględnieniem jej zrównoważonego rozwoju są zawarte w kierunkach rozwoju określonych w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. W dokumencie tym wskazano obszary rozwoju funkcji przestrzennych wynikających z zapotrzebowania gminy na poszczególne typy zabudowy oraz tereny wyłączone z tych stref ze względu na potrzeby ochrony rolniczej przestrzeni produkcyjnej gminy, czy ochronę walorów przyrodniczo – krajobrazowych w sposób umożliwiający mieszkańcom gminy wysoką jakość życia. Zgodnie z tym dokumentem obszar opracowywanego planu znajduje się w zasięgu terenów o ograniczonej intensyfikacji procesów urbanizacyjnych, które zostały ukierunkowane na rozwój zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej o obniżonej intensywności zabudowy. Wytyczne studium w tym zakresie zostały uwzględnione w planie miejscowym poprzez ograniczenie rodzajów dopuszczanej zabudowy do mieszkalnictwa jednorodzinnego (z towarzyszeniem usług podstawowych) w typie zabudowy podmiejskiej ekstensywnej i średniointensywnej.

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

Obszar opracowywanego planu znajduje się poza granicami form ochrony przyrody wyznaczonymi w granicach administracyjnych gminy Kartuzy. Obszar planu natomiast znajduje się w całości w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr GZWP nr 111 Subniecka Gdańska. Dla Zbiornika, zgodnie z planem, obowiązują przepisy odrębne dotyczące jakości wód podziemnych i zasad ich ochrony oraz innych ustaleń planu w zakresie odprowadzania wód deszczowych i opadowych

W projekcie planu wprowadzono również szereg ustaleń dotyczących ochrony środowiska, w zakresie możliwym do wprowadzenia do planu miejscowego, ze względu na obowiązujące przepisy prawa. Obejmują one:

- nakaz zapewnienia w zagospodarowaniu terenów ochrony siedlisk i stanowisk chronionych gatunków na podstawie przepisów odrębnych dotyczących ochrony gatunkowej dziko występujących roślin, zwierząt i grzybów oraz siedlisk,
- nakaz wprowadzania na niezabudowanych i nieutwardzonych częściach działek budowlanych zespołów zieleni urządzonej, w tym zadrzewień, grup drzew i krzewów, zróżnicowanych pod względem gatunkowym, zgodnych z lokalnymi warunkami siedliskowymi,
- w celu ograniczenia emisji zanieczyszczeń do atmosfery nakaz stosowania do ogrzewania budynków oraz w prowadzonej działalności gospodarczej:
 - niskoemisyjnych paliw dopuszczonych do stosowania w obowiązujących przepisach odrębnych,
 - urządzeń, rozwiązań technicznych i technologii zapewniających zachowanie dopuszczalnych przepisami poziomów emisji zanieczyszczeń do atmosfery,
- zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem: urządzeń oraz obiektów infrastruktury technicznej i komunikacyjnej,
- kwalifikacja terenów MNW-U w zakresie przestrzegania dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku dla terenów faktycznie zagospodarowanych, jak dla terenów zabudowy mieszkaniowo – usługowej.

W obszarze planu nie występują gleby wymagające, na podstawie Ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2024 r. poz. 82), zgody na zmianę przeznaczenia na cele nierolnicze. Realizacja zamierzonego zagospodarowania terenów będzie jednak wymagała uzyskania zgody Marszałka Województwa Pomorskiego na zmianę przeznaczenia na cele nieleśne gruntów leśnych znajdujących się na obszarze planu.

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

Obszar opracowania częściowo jest objęty strefą ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych ujętych w gminnej ewidencji zabytków. Zgodnie z planem dla tej strefy roboty ziemne lub zmiana charakteru dotychczasowej działalności na obszarze występowania zabytków archeologicznych, mogące doprowadzić do ich przekształcenia lub zniszczenia, wymagają czynności ustalonych w przepisach ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

4. Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami (art. 1 ust. 2 pkt. 5).

W obszarze planu nie stwierdza się występowania ograniczeń inwestycyjnych i szczególnych zagrożeń dla zdrowia i mienia ludzi. Pozytywnym uwarunkowaniem dla życia i zdrowia mieszkańców na obszarze opracowania jest brak zagrożenia wystąpienia zjawiska osuwania się mas ziemnych i zjawiska powodzi.

Potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami w projekcie planu realizowane są poprzez ustalenie konieczności uwzględnienia w bilansie miejsc do parkowania, stanowisk postojowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, w liczbie nie mniejszej niż określają to przepisy odrębne, tj. przepisy Ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (Dz. U. z 2025 r. poz. 889). Nakaz uwzględnienia tych miejsc określono również dla usług w ilości nie mniejszej niż 1 miejsce na każde rozpoczęte 6 miejsc do parkowania. Inne udogodnienia dla osób niepełnosprawnych będą realizowane na etapie wykonania docelowego zagospodarowania terenów, w tym inwestycji związanych z realizacją zabudowy i zagospodarowania działek budowlanych, na podstawie obowiązujących w tym zakresie przepisów odrębnych. W ustaleniach planu wprowadzono również nakaz zapewnienia dostępności dróg publicznych osobom ze szczególnymi potrzebami, zgodnie z zasadami uniwersalnego projektowania oraz nakaz realizacji budynków, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu zapewnienia dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami, w tym zgodnie z zasadami uniwersalnego projektowania i przy zachowaniu dostępności architektonicznej.

5. Walory ekonomiczne przestrzeni (art. 1 ust. 2 pkt. 6)

Wymagania te w projekcie planu realizowane są poprzez wprowadzenie w obszarze planu przeznaczenia związanego z zabudową mieszkaniową oraz komercyjną funkcją usługową. Zmiany w zagospodarowaniu spowodują wzrost wartości nieruchomości i tym samym uzasadniają ustalenie zgodnie z art. 36 ust.4 Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym tzw. renty planistycznej. W planie ustalono stawkę procentową jednorazowej opłaty pobieranej w przypadku zbycia gruntów przez właścicieli w ciągu 5-ciu lat od wejścia w życie jego ustaleń. Stawka ta została ustalona w jednolitej wielkości dla terenów inwestycji komercyjnych w wysokości 30%. Dla pozostałych terenów stawkę określono na poziomie 0%, co spowoduje brak konieczności podejmowania zbędnych procedur administracyjnych, określających brak zasadności pobierania renty planistycznej. Zmiana zasad zagospodarowania terenów w obszarze planu oraz intensyfikacja parametrów i wskaźników urbanistycznych wpłynie na zwiększenie atrakcyjności inwestycyjnej terenów. Realizacja nowej zabudowy na podstawie ustaleń projektu planu pozwoli również na podniesienie standardu architektoniczno – przestrzennego i jakości istniejącej zabudowy. Ożywienie procesów inwestycyjnych będzie skutkowało wzrostem podatków wpływających do budżetu gminy. Wzrost podatków pozwoli na realizację zamierzonych w obszarze planu inwestycji publicznych, obejmujących budowę i przebudowę dróg publicznych.

6. Prawo własności (art. 1 ust. 2 pkt. 7).

W obszarze planu wszystkie grunty stanowią własność osób indywidualnych.

7. Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa (art. 1 ust. 2 pkt. 8)

Wymagania te w projekcie planu zostały zrealizowane przede wszystkim poprzez ustalenie zasad realizacji nowej zabudowy i zagospodarowania terenów niezagrażających spełnieniu tych potrzeb, na podstawie obowiązujących w tym zakresie przepisów odrębnych. W obszarze planu nie ma potrzeby, zgodnie ze złożonymi wnioskami instytucji, wyznaczania rezerw terenowych dla spełnienia tych wymagań. Nie ma uzasadnienia również wskazywania szczególnych ustaleń w tym zakresie.

8. Potrzeby interesu publicznego (art. 1 ust. 2 pkt. 9).

Potrzeby te na obszarze planu będą ograniczały się przede wszystkim do inwestycji związanych z infrastrukturą komunikacyjną i techniczną. Obsługa mieszkańców w zakresie infrastruktury społecznej odbywać się będzie z wykorzystaniem istniejących w innych częściach gminy usług publicznych.

9. Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych (art. 1 ust. 2 pkt. 10 i 13).

W planie wskazano szczegółowe zasady uzbrojenia w sieci kanalizacji, gazowej, elektroenergetycznej i wodociągowej. Rozwój infrastruktury technicznej zakłada się w oparciu o zorganizowane i zbiorcze systemy infrastruktury technicznej, z dopuszczeniem stosowania technologii przejściowych dla systemu wodociągów i kanalizacji. Instalacje przejściowe obejmują indywidualne ujęcia wody oraz technologie z zakresu odprowadzania ścieków określone w przepisach prawa, w tym zbiorniki bezodpływowe, które mogą zachować funkcjonalność jedynie do czasu wykonania sieci zbiorczej. Zakłada się, że stosowane technologie będą spełniać normy i warunki techniczne przewidziane w przepisach prawa i tym samym nie będą stwarzać zwiększonego zagrożenia dla środowiska. Zakłada się również, że technologie te będą likwidowane (przynajmniej w części po uzbrojeniu obszaru planu w sieci zbiorczej). Indywidualne rozwiązania techniczne dopuszczono jedynie dla systemu dostawy ciepła. W przypadku tego systemu jest to spowodowane brakiem gminnej sieci ciepłowniczej, co uniemożliwia oparcie dostawy ciepła na zorganizowanych systemów ciepłowniczych. Zasady systemu usuwania i unieszkodliwiania odpadów ograniczono do nakazu realizowania go na zasadach określonych w obowiązujących w tym zakresie przepisach prawa. Przyjęte rozwiązania z zakresu infrastruktury technicznej są zgodne z obowiązującymi przepisami prawa w zakresie ochrony środowiska i nie będą powodować zagrożeń wystąpienia zanieczyszczeń związanych z ich funkcjonowaniem. W projekcie planu dopuszczono również stosowanie technologii OZE w dostawie ciepła i energii, tj. instalacji wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii (OZE) do 500 kW, w tym mikroinstalacji, za wyjątkiem instalacji wykorzystujących siłę wiatru lub biomasę.

Powiązanie układu komunikacyjnego obsługującego tereny położone w granicach planu z układem zewnętrznym odbywać się będzie poprzez drogi gminne znajdujące się poza granicami sporządzanego planu (z uwzględnieniem poszerzenia drogi publicznej wyznaczonego w granicach planu). Rolę wspomagającą w systemie komunikacji mają pełnić drogi wewnętrzne znajdujące się poza granicami planu oraz drogi oznaczone w planie symbolem KR (obejmujące również planowane w granicach planu poszerzenie dróg wewnętrznych znajdujących się poza tymi granicami). Dojazd do wydzielanych działek nie sąsiadujących bezpośrednio z wyznaczonymi liniami rozgraniczającymi drogami będzie realizowany poprzez dojazdy niewydzielone realizowane w przypadku zaistnienia takich potrzeb. Miejsca włączenia tych dróg do dróg publicznych będą realizowane według potrzeb inwestorskich z uwzględnieniem obowiązujących w tym zakresie przepisów odrębnych.

Analiza wniosków złożonych przez instytucje nie uzasadnia wyznaczania rezerw terenowych dla przebiegu sieci szerokopasmowych. W przypadku zaistnienia potrzeb w tym zakresie po wejściu w życie planu jego ustalenia umożliwią realizację takich inwestycji.

10. Zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej oraz zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych (art. 1 ust. 2 pkt. 11 i 12).

Burmistrz Kartuz sporządzając projekt planu zrealizował w pełni procedurę określoną w art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w tym zakresie udziału społeczeństwa w pracach na projektem planu. Burmistrz umieścił na tablicy ogłoszeń w Urzędzie Gminy ogłoszenie o przystąpieniu do sporządzania planu miejscowego, z terminem i miejscem składania wniosków do przedmiotowego planu. Ogłoszenie to zostało umieszczone również w wydaniu gazety lokalnej oraz BIPie Urzędu Gminy. Zawiadomienie o przystąpieniu do sporządzania planu miejscowego zostało także wysłane do odpowiednich instytucji posiadających uprawnienia do uzgadniania i opiniowania projektu planu miejscowego. W zawiadomieniu tym Burmistrz określił podstawę prawną sporządzanego planu oraz termin składania wniosków. Po zebraniu wniosków dokonano analizy możliwości ich uwzględnienia, ze szczególnym naciskiem na zachowanie zgodności z obowiązującym studium oraz przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. W rozstrzygnięciu wniosków wzięto również pod uwagę obowiązujące przepisy dla obszarów i obiektów podlegających ochronie w granicach planu.

Po wykonaniu projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko Burmistrz udostępnił projekt planu instytucjom celem uzyskania uzgodnień i opinii. Projekt planu został również udostępniony do opiniowania dla Gminnej Komisji Urbanistyczno - Architektonicznej. Jednocześnie Burmistrz wystąpił do Marszałka Województwa Pomorskiego o zgodę na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych znajdujących się w granicach planu.

Po uzyskaniu pozytywnych uzgodnień i opinii oraz decyzji o zgodzie na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne Burmistrz skierował projekt planu do konsultacji społecznych, wraz z prognozą oddziaływania na środowisko. O konsultacjach powiadomił społeczeństwo w odpowiednim ogłoszeniu umieszczonym na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy, w prasie lokalnej oraz BIPie Urzędu Gminy. W ogłoszeniu określił miejsce i termin konsultacji, miejsce i termin spotkania otwartego nad przyjętymi rozwiązaniami planistycznymi, dyżuru projektanta oraz miejsce i termin składania uwag do projektu planu. W trakcie konsultacji społecznych nie wpłynęły żadne uwagi, co umożliwiło przekazanie projektu planu Radzie Miejskiej w Kartuzach, celem uchwalenia.

Zwiększenie jawności procedur planistycznych wynika również z procesu porządkowania cyfryzacji planowania przestrzennego w Polsce. Przepisy w tym zakresie i zagospodarowaniu przestrzennym na podstawie Rozdziału 5a ustawy z dnia 16 kwietnia 2020 r. o zmianie ustawy – Prawo geodezyjne i kartograficzne oraz niektórych innych ustaw. Przepisy te weszły w życie 31 października 2020 r. Rozporządzeniem Ministra Rozwoju, Pracy i Technologii w sprawie zbiorów danych przestrzennych oraz metadanych w zakresie zagospodarowania przestrzennego. Regulacja ta wprowadziła szczegółowe zasady dotyczące tworzenia i prowadzenia zbiorów obejmujących dane przestrzenne aktu planowania przestrzennego, które zostały zapisane w art. 67a ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Przyjęte rozwiązania nakładają na organ sporządzający miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego lub studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego obowiązek tworzenia cyfrowych danych przestrzennych, obejmujących granice i zakres tych dokumentów. Podstawowy zakres danych obejmuje: utworzenie granicy planu w postaci wektorowej, z lokalizacją przestrzenną obszaru objętego aktem w powiązaniu z państwowym systemie odniesień przestrzennych oraz z rysunkiem planu lub załącznika graficznego do studium w postaci rastra z georeferencją (odniesieniem przestrzennym zgodnym z państwowym systemem odniesień przestrzennych) i odniesieniem do atrybutów treści dokumentu (linki do treści dokumentów powiązanych z aktem). Wytworzone dane powinny zostać zapisane w pliku GML.

11. Uwzględnienie potrzeb zapobiegania poważnym awariom i ograniczania ich skutków dla zdrowia ludzkiego i środowiska (art. 1 ust. 2 pkt. 14).

W planie wprowadzono zakaz lokalizowania zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii, o których mowa w przepisach odrębnych.

12. Uwzględnienie potrzeb związanych z kształtowaniem rolniczej przestrzeni produkcyjnej i rozwoju produkcji rolniczej (art. 1 ust. 2 pkt. 15).

Zgodnie z kierunkami polityki przestrzennej gminy wskazanymi w studium obszar opracowania położony jest poza granicami obszarów rolniczej przestrzeni produkcyjnej. Studium kierunkuje obszar opracowania do rozwoju inwestycji budowlanych, związanych z rozwojem strefy wiejskiej gminy, tj. wielofunkcyjnego rozwoju zabudowy jednorodzinnej, zagrodowej, usługowej oraz związanej z turystyką. Kierunki polityki przestrzennej gminy nieuzasadnianą w prowadzonej procedurze planistycznej podejmowanie działań na rzecz utrzymania produkcji rolniczej w granicach sporządzanego planu.

13. Uwzględnienie interesu publicznego i prywatnego przy ustaleniach planu (art. 1 ust. 3).

Ustalając przeznaczenie terenów oraz sposób ich zagospodarowania Burmistrz Kartuz uwzględnił zarówno interes publiczny jak i interes prywatny. Przeprowadzone analizy funkcjonalno – przestrzenne dla obszaru planu wykazały jego predyspozycje do rozwoju funkcji związanych z zabudową mieszkaniową jednorodziną i usługową, w tym handlową. Potrzeby gminy w zakresie funkcji publicznych ograniczają się do wytyczenia sieci dróg publicznych. Predyspozycje te wynikają zarówno ze stanu zagospodarowania terenów jak również ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego dla obszaru planu. Zgodnie z przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym plan miejscowy nie może naruszać ustaleń studium. Wybór funkcji tym samym został ukierunkowany ustaleniami studium. Przyjęte rozwiązania planistyczne uwzględniają zarówno interes publiczny gminy (rozwój terenów inwestycyjnych) oraz interes prywatny (realizacja zamierzeń inwestycyjnych).

14. Dążenie do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego i maksymalne wykorzystanie transportu zbiorowego (art. 1 ust. 4 pkt. 1 i 2).

Podstawowy układ dróg publicznych w planie ogranicza się do wskazania poszerzenia w jego granicach drogi publicznej przebiegającej poza jego granicami. Ustalenia planu w tym zakresie wykluczają podejmowanie działań minimalizujących transportochłonność oraz rozwój komunikacji publicznej.

15. Zapewnienie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów (art. 1 ust. 4 pkt. 3).

W projekcie planu wprowadzono ustalenia umożliwiające realizację ciągów komunikacji pieszej oraz realizację ścieżek rowerowych. Są one dopuszczone na całym obszarze planu. Realizacja ich będzie wykonana w miarę wystąpienia potrzeb w tym zakresie. Działania gminy w tym zakresie będą ograniczać się do realizacji tych urządzeń w wyznaczonych w planie drogach publicznych znajdujących się w zarządzie gminy. W przypadku terenów inwestycyjnych będą to urządzenia wewnętrzne lub osiedlowe, realizowane przez inwestorów.

16. Dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno – przestrzennej (art. 1 ust. 4 pkt. 4).

Tereny objęte granicami planu tworzą zwarty obszar terenów inwestycyjnych. Rozwój zagospodarowania zgodnie z ustaleniami planu uniemożliwi powstanie rozproszonych układów urbanistycznych, nie powiązanych ze sobą przestrzennie. Korelacje przestrzenne terenów inwestycyjnych w granicach planu zostały wskazane w obowiązującym studium. Analiza ustaleń tego dokumentu wskazuje, że obszar planu stanowi część skoncentrowanych terenów inwestycyjnych gminy Kartuszy.

17. Zgodność projektu planu z wynikami analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy (art. 15 ust. 2).

Projekt planu jest zgodny z wykonaną w 2022 r. oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kartusy i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Ocena aktualności została przyjęta przez Radę Miejską w Kartuzach na podstawie Uchwały LXIII/672/2022 z dnia 30.11.2022 r. Analiza wykazała, że obowiązujące w gminie plany miejscowe wymagają uaktualnienia. Analiza wskazuje również na konieczność powiększenia obszarów objętych planami miejscowymi do docelowej struktury przestrzennej terenów inwestycyjnych wskazanych w kierunkach polityki przestrzennej gminy. Wszystkie przesłanki określone w analizie są specyficzne dla obszaru sporządzanego planu, tym samym projekt planu jest zgodny z wynikami analizy.

18. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy (art. 15 ust. 3).

Analiza przyjętego przeznaczenia terenów w planie miejscowym wskazuje, że rozwój zagospodarowania będzie ukierunkowany przede wszystkim na rozwój form zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej o obniżonej intensywności zabudowy. Inne formy zagospodarowania terenów będą miały charakter uzupełniający w stosunku do zabudowy mieszkaniowej. Środki budżetowe jakie mogą być pozyskane przez gminę z takich terenów obejmują głównie rentę planistyczną, opłaty adiacenckie i podatki od nieruchomości. Najwięcej środków jakie może gmina pozyskać z tych opłat to renta planistyczna. Pozostałe opłaty są zdecydowanie obniżone w stosunku do gruntów przewidzianych w planie miejscowym na cele związane z działalnością gospodarczą. Jednocześnie tereny takie wymagają zaangażowania wysokich środków do przygotowania ich do inwestycji, głównie wykonania dróg publicznych i uzbrojenia ich w infrastrukturę techniczną. Zatem koszty wykupu gruntów w celu realizacji celów publicznych oraz ich urządzenia, głównie budowy i przebudowy dróg publicznych wraz z niezbędną infrastrukturą mogą w pierwszej fazie wykonania planu przewyższać dochody jakie gmina może uzyskać z rozwoju zagospodarowania terenów inwestycyjnych. Sytuacja ta zacznie się stabilizować po wykonaniu przez gminę niezbędnych inwestycji infrastrukturalnych. Po zakończeniu tych inwestycji realizacja zagospodarowania będzie generować głównie dochody dla budżetu gminy, związane z poborem podatków od budynków i gruntów.

Analiza ustaleń planu wskazuje również, że pomimo przyjęcia w projekcie planu przeznaczenie terenów i zasad ich zagospodarowania pozwalającego na uzyskanie najwyższych możliwych dochodów do budżetu gminy oraz ograniczenia do niezbędnego minimum kosztów realizacji ustaleń planu, uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego może być finansowo korzystne dla gminy dopiero w dłuższej perspektywie czasowej.

III. Procedura

1. Przeprowadzone elementy obowiązującej procedury planistycznej.

- a) zebrano wnioski po wystosowaniu ogłoszeń i zawiadomień,
- b) wykonano projekt planu wraz prognozą oddziaływania na środowisko oraz prognozą finansową skutków uchwalenia planu,
- c) projekt planu został przesłany do uzgodnień i opiniowania, w tym Gminnej Komisji Urbanistyczno – Architektonicznej,
- d) wraz z przekazaniem projektu planu do fazy opiniowania i uzgodnień skierowano do Marszałka Województwa Pomorskiego wniosek o wyrażenie zgody na zmianę przeznaczenia na cele nieleśne gruntów leśnych znajdujących się w granicach planu,
- e) po uzyskaniu wymaganych uzgodnień i opinii oraz decyzji o zgodzie na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne projekt planu został skierowany do konsultacji społecznych, w trakcie których zorganizowano spotkanie otwarte i dyżur projektanta oraz powiadomiono społeczeństwo o trybie i okresie składania uwag do projektu planu,
- f) wskazane w stosownym ogłoszeniu spotkanie otwarte i dyżur projektanta odbyły się w wyznaczonym terminie,
- g) brak uwag złożonych w wyznaczonym terminie umożliwi przekazanie projektu planu Radzie Miejskiej w Kartuzach celem uchwalenia.

2. Podstawa uchwalenia.

Plan miejscowy został uchwalony na podstawie Uchwały Nr XVI/.../2025 Rady Miejskiej w Kartuzach z dnia 24.09.2025 r. Podstawą uchwalenia planu jest . 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2025 r. poz. 1153) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, ze zmianami).

Sporz. A. Adamczyk