

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

z dnia 26 listopada 2025 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania
przestrzennego dla działki nr 133/17 położonej w Kartuzach obręb
7 oraz dla działki nr 181/31 położonej w Kartuzach obręb 103**

Działając na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2025 r. poz. 1153 z późn. zm.) i art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.),

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

**Rozdział 1.
Przepisy ogólne**

§ 1. 1. Zgodnie z uchwałą nr III/30/2024 Rady Miejskiej w Kartuzach, z dnia 26 czerwca 2024 r., w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki nr 133/17 położonej w Kartuzach obręb 7 oraz dla działki nr 181/31 położonej w Kartuzach obręb 103, po stwierdzeniu braku naruszenia ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Kartuzy” przyjętego Uchwałą nr XLV/530/2018 Rady Miejskiej w Kartuzach z dnia 9 kwietnia 2018 r., uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla działki nr 133/17 położonej w Kartuzach obręb 7 oraz dla działki nr 181/31 położonej w Kartuzach obręb 103.

2. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla działki nr 133/17 położonej w Kartuzach obręb 7 oraz dla działki nr 181/31 położonej w Kartuzach obręb 103, zwany dalej planem, obejmuje obszary o sumarycznej powierzchni około 2,36 ha, którego granice określono na załączniku nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 2. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) część graficzna planu w skali 1:1000 wraz z wrysem ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, stanowiąca załącznik nr 1;

- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2;
- 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;
- 4) dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, stanowiące załącznik nr 4.

§ 3. W granicach obszaru objętego planem nie występują uwarunkowania wymagające ustaleń w zakresie:

- 1) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej;
- 2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 3) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 4) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 5) obszaru, na którym znajdują się udokumentowane złoża kopalin.

§ 4. 1. Plan zawiera dwustopniowy układ ustaleń:

- 1) ustalenia ogólne, obowiązujące na całym obszarze objętym planem, zawarte w rozdziałach 2-10;
- 2) ustalenia szczegółowe, obowiązujące dla poszczególnych terenów, wydzielonych liniami rozgraniczającymi na części graficznej planu, zawarte w rozdziale 11.

2. Dla każdego terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi obowiązują jednocześnie ustalenia ogólne i szczegółowe.

§ 5. Ilekroć w dalszych przepisach uchwały jest mowa o:

- 1) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci do 12 stopni włącznie;
- 2) **elektrowni słonecznej** – należy przez to rozumieć instalację odnawialnego źródła energii, o której mowa w przepisach odrębnych dotyczących odnawialnych źródeł energii, w której energia wytwarzana jest z promieniowania słonecznego;
- 3) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię, poza którą wyklucza się lokalizację budynków. Linia ta nie dotyczy podziemnych

części budynków oraz termomodernizacji budynków. Dopuszcza się wysunięcie poza wyznaczone linie zabudowy, z zachowaniem skrajni drogi publicznej, elementów drugorzędnych takich jak:

a) balkony, werandy, wykusze, niezabudowane schody zewnętrzne, zadaszenia nad wejściami, markizy, rampy, pochylnie – do 1,5m poza wyznaczoną linię zabudowy,

b) gzymsy, okapy – do 0,6m poza wyznaczoną linię zabudowy;

4) **urządzeniu fotowoltaicznym** – należy przez to rozumieć urządzenie składające się z połączonych ze sobą ogniw fotowoltaicznych, służące do wytwarzania energii elektrycznej poprzez konwersję promieniowania słonecznego;

5) **usługach publicznych** – należy przez to rozumieć usługi realizowane lub zlecane przez podmioty publiczne w celu zaspokojenia potrzeb społeczeństwa.

§ 6. Następujące oznaczenia graficzne w części graficznej planu, stanowią obowiązujące ustalenia planu:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) symbol literowy oznaczający przeznaczenie terenu;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy.

Rozdział 2.

Przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania

§ 7. Obszar objęty planem obejmuje łącznie **2** tereny wyznaczone w części graficznej planu liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania i oznaczone następującymi symbolami literowymi:

- 1) teren usług lub produkcji oznaczony symbolem literowym **U-P**;
- 2) teren usług biurowych i administracji lub ciepłownictwa oznaczony symbolem literowym **UA-IC**.

Rozdział 3.

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu

§ 8. 1. W granicach obszaru objętego planem ustala się nakaz:

- 1) zagospodarowania powierzchni działki budowlanej w sposób zabezpieczający sąsiednie nieruchomości, w tym drogi, przed spływem wód opadowych

i roztopowych, przy czym od nakazu możliwe są odstępstwa zgodnie z przepisami odrębnymi;

- 2) stosowania przy zagospodarowywaniu terenów gatunków drzew i krzewów, zgodnych z lokalnymi warunkami siedliskowymi;
- 3) zapewnienia ochrony dziko występujących roślin, zwierząt i grzybów, zgodnie z przepisami dotyczącymi ochrony przyrody;
- 4) stosowania powłok antyrefleksyjnych na urządzeniach fotowoltaicznych.

2. W granicach obszaru objętego planem ustala się zakaz:

- 1) lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko zgodnie z przepisami wykonawczymi wskazującymi rodzaje przedsięwzięć znacząco oddziałujących na środowisko. Zakaz nie dotyczy inwestycji celu publicznego;
- 2) lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii, o których mowa w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska;
- 3) użytkowania i zagospodarowania terenu, które:
 - a) może stanowić źródło przekraczających normy zanieczyszczeń dla środowiska wodno-gruntowego,
 - b) wpływa na ponadnormatywne pogorszenie stanu czystości powietrza na obszarze objętym planem lub na terenach przyległych,
 - c) generuje emisje substancji i energii, w tym ciepła, hałasu, wibracji, pola elektromagnetycznego, powodujące przekroczenie standardów jakości środowiska, odpowiednich dla przeznaczenia poszczególnych terenów zlokalizowanych w granicach obszaru objętego planem lub na terenach przyległych.

Rozdział 4.

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych

§ 9. Część obszaru objętego planem, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowana jest w strefie ochrony otoczenia zabytkowego zespołu urbanistycznego miasta Kartuzy wpisanego do rejestru zabytków - strefie ograniczenia gabarytu, w granicach której ustala się:

- 1) nakaz dostosowania gabarytów i form zabudowy do zabudowy historycznej, zgodnej z tradycją budowlaną regionu;
- 2) zakaz zabudowy obszarów mających wpływ na ekspozycję zabytkowych elementów krajobrazu kulturowego;

- 3) nakaz stosowania przepisów odrębnych dotyczących ochrony zabytków i opieki nad zabytkami podczas realizacji wszelkich działań inwestycyjnych.

§ 10. Część obszaru objętego planem, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowana jest w strefie ochrony otoczenia zabytkowego zespołu urbanistycznego miasta Kartuzy wpisanego do rejestru zabytków - strefie ochrony krajobrazu, w granicach której ustala się:

- 1) nakaz ochrony ekspozycji biernej zespołu zabytkowego;
- 2) nakaz zachowania historycznych osi kompozycyjnych i powiązań widokowych;
- 3) zakaz lokalizacji obiektów tymczasowych i w konstrukcji nietrwałej;
- 4) zakaz lokalizacji wolnostojących kominów, wież telefonii komórkowej i wież radiowych;
- 5) nakaz stosowania przepisów odrębnych dotyczących ochrony zabytków i opieki nad zabytkami podczas realizacji wszelkich działań inwestycyjnych.

Rozdział 5.

Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu

§ 11. 1. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, z zastrzeżeniem ust. 2, obowiązują dla:

- 1) budowy nowych budynków i innych obiektów budowlanych;
- 2) przebudowy, rozbudowy, nadbudowy i zmiany sposobu użytkowania budynków i innych obiektów budowlanych.

2. Dla działek budowlanych wydzielanych wyłącznie dla obiektów i urządzeń infrastruktury, dojazdów i dojazdów do działek budowlanych, ścieżek pieszych i rowerowych, nie obowiązują ustalenia dotyczące minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej, określone w ustaleniach szczegółowych.

Rozdział 6.

Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów

§ 12. Cały obszar objęty planem zlokalizowany jest w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 111 „Subniecka Gdańska”, dla którego obowiązują przepisy odrębne z zakresu prawa wodnego oraz prawa geologicznego i górniczego.

Rozdział 7.

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym

§ 13. 1. Nie wyznacza się obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości.

2. W zakresie warunków scalania i podziału działek ustala się:

1) minimalną powierzchnię dla nowo wydzielonych działek:

a) dla terenu oznaczonego symbole **U-P**: 2000 m²,

b) dla terenu oznaczonego symbole **UA-IC**: 1000 m²;

2) minimalną szerokość frontu dla nowo wydzielanych działek: 25 m;

3) kąt położenia granic działek, w stosunku do pasa drogowego: przynajmniej jedna z bocznych granic działki musi być zlokalizowana pod kątem 90 stopni w stosunku do pasa drogowego.

3. Ustalenia ust. 2 nie dotyczą działek wydzielanych dla urządzeń infrastruktury technicznej oraz dojazdów i dojazdów.

Rozdział 8.

Szczegółne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy

§ 14. Obszar objęty planem położony jest w bezpośrednim sąsiedztwie drugorzędnej linii nr 214 Somonino-Kartuzy. W granicach strefy szczególnego zagospodarowania terenów sąsiadujących z linią kolejową, zgodnie z częścią graficzną planu, obowiązują nakazy, zakazy i ograniczenia zgodnie z przepisami odrębnymi o transporcie kolejowym.

Rozdział 9.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

§ 15. 1. Obsługę komunikacyjną ustala się z drogi publicznej nr 155042G (ul. Franciszka Sędzickiego), w tym poprzez dojścia i dojazdy oraz drogi wewnętrzne w bezpośrednim sąsiedztwie obszaru objętego planem.

2. Powiązanie komunikacyjne obszarów objętych planem z istniejącym, zewnętrznym układem komunikacyjnym, zapewniają przebiegająca w sąsiedztwie obszaru objętego planem droga gminna nr 155042G (ul. Franciszka Sędzickiego).

3. Dopuszcza się wydzielenie działek pełniących funkcję dojazdów do nowo wydzielonych działek budowlanych, o minimalnej szerokości 8m, zakończonych, w przypadku dojazdu nieprzelotowego, placem do zawracania o wymiarach co najmniej 12,5m x 12,5m.

4. Dopuszcza się lokalizację ścieżek rowerowych, ścieżek pieszych i pieszo-rowerowych na każdym terenie, w sposób niekolidujący z ich podstawowym przeznaczeniem, z uwzględnieniem przepisów z zakresu ochrony gruntów rolnych i leśnych.

5. W zakresie zapewnienia miejsc do parkowania ustala się:

- 1) minimalną liczbę miejsc do parkowania w liczbie:
 - a) dla lokali usługowych: 1 miejsce na każde rozpoczęte 50m² powierzchni użytkowej lokalu usługowego,
 - b) dla budynków produkcyjnych i magazynowych: 1 miejsce na 10 zatrudnionych;
- 2) dla każdego obiektu wymagana jest sumaryczna liczba miejsc wynikająca z pkt 1;
- 3) zapewnienie minimalnej liczby miejsc do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w odniesieniu do ogólnej liczby miejsc ustalonych zgodnie z pkt 1:
 - a) 1 miejsce, jeżeli ogólna liczba miejsc wynosi 6 – 15,
 - b) 2 miejsca, jeżeli ogólna liczba miejsc wynosi 16-40,
 - c) 3 miejsca jeżeli ogólna liczba miejsc wynosi 41 – 100,
 - d) 4% ogólnej liczby miejsc jeżeli ich liczba wynikająca z pkt 1 jest większa niż 100;
- 4) miejsca do parkowania należy przewidzieć w obrębie budynku lub na zewnątrz w granicach działki budowlanej;
- 5) wymagany wskaźnik miejsc do parkowania obowiązuje także dla przebudowy, rozbudowy, nadbudowy, a także zmiany sposobu użytkowania budynków.

Rozdział 10.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

§ 16. 1. W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się nakaz:

- 1) zaopatrzenia w wodę z sieci wodociągowej;
- 2) zapewnienia wody dla celów p.poż. w ilości zgodnej z obowiązującymi przepisami prawa z sieci wodociągowej, uzbrojonej w hydranty lub z innych źródeł zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz dróg pożarowych.

2. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się nakaz:

- 1) zasilania energetycznego terenów objętych planem z sieci elektroenergetycznych. Dopuszcza się zaopatrzenie w energię układów kogeneracyjnych i ze źródeł odnawialnych z uwzględnieniem ustaleń planu;
 - 2) stosowania wyłącznie podziemnych sieci kablowych przy budowie nowych oraz przebudowie i rozbudowie istniejących sieci elektroenergetycznych średniego i niskiego napięcia.
3. W zakresie zaopatrzenia w energię ciepłą obowiązują przepisy odrębne z zakresu ochrony środowiska.
4. W zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się:
- 1) zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej lub ze źródeł indywidualnych;
 - 2) zachowanie normatywnych odległości projektowanych urządzeń i obiektów od sieci gazowej na podstawie przepisów odrębnych.
5. W zakresie odprowadzenia ścieków ustala się:
- 1) odprowadzenie ścieków bytowych do sieci kanalizacji sanitarnej;
 - 2) odprowadzenie ścieków przemysłowych zgodnie z przepisami odrębnymi.
6. W zakresie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych ustala się nakaz:
- 1) odprowadzenia wód opadowych i roztopowych zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa wodnego i warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;
 - 2) zagospodarowania wód opadowych i roztopowych z dachów obiektów budowlanych w granicach działki. Dopuszcza się gromadzenie wód opadowych w celu późniejszego wykorzystania do nawodnienia trawników, zieleńców, do prac porządkowych lub celów ppoż. i technologicznych;
 - 3) stosowania rozwiązań technicznych, technologicznych i organizacyjnych gwarantujących zabezpieczenie przed zanieczyszczeniem warstwy wodonośnej;
 - 4) zabezpieczenia odpływu wód opadowych w sposób chroniący teren przed erozją wodną oraz zaleganiem wód opadowych.
7. W zakresie gospodarowania odpadami stałymi obowiązują przepisy odrębne.

§ 17. 1. Dopuszcza się budowę, przebudowę, rozbudowę i modernizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, z zastrzeżeniem § 16 ust. 2 pkt 2.

2. W przypadku braku możliwości realizacji sieci infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg przyległych, dopuszcza się realizację tych sieci na pozostałych terenach wydzielonych liniami rozgraniczającymi z uwzględnieniem istniejącej i projektowanej zabudowy, w sposób nieograniczający podstawowego przeznaczenia tych terenów oraz z uwzględnieniem przepisów z zakresu ochrony gruntów rolnych i leśnych.

Rozdział 11.

Ustalenia szczegółowe, w tym zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

§ 18. Dla terenu **U-P** (o powierzchni ok. 2,17 ha), oznaczonym w części graficznej planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: teren usług lub produkcji. W ramach przeznaczenia terenu ustala się dopuszczenie lokalizacji: usług publicznych, produkcji energii, w tym elektrowni słonecznych, układów kogeneracyjnych wraz z infrastrukturą towarzyszącą, składów i magazynów. W ramach przeznaczenia uzupełniającego dopuszcza się lokalizację ciepłownictwa. Zakazuje się lokalizacji elektrowni wiatrowych i usług handlu wielkopowierzchniowego.

2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) linie zabudowy: zgodnie z częścią graficzną planu. Należy zachować odległości od lasu, zgodnie z obowiązującymi przepisami, dotyczącymi warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;
- 2) maksymalny udział powierzchni zabudowy (dla działki budowlanej): 0,5;
- 3) maksymalna intensywność zabudowy (dla działki budowlanej): 1,5;
- 4) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy (dla działki budowlanej): 1,0;
- 5) minimalna nadziemna intensywność zabudowy (dla działki budowlanej): 0;
- 6) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (dla działki budowlanej): 0,3;
- 7) dopuszcza się 1 kondygnację podziemną;
- 8) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) dla budynków: 16m,
 - b) dla budowli: 61m;
- 9) geometria głównych połaci dachu: dach płaski.

4. Ustala się lokalizację urządzeń fotowoltaicznych w sposób zapewniający bezpieczeństwo ruchu kolejowego i drogowego.

5. Teren, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowany jest częściowo w strefie ochrony otoczenia zabytkowego zespołu urbanistycznego miasta Kartusy wpisanej do rejestru zabytków - strefie ochrony krajobrazu, dla której obowiązują ustalenia §10.

6. W granicach terenu, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowana jest strefa szczególnego zagospodarowania terenów sąsiadujących z linią kolejową, dla której obowiązują ustalenia § 14.

7. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 15.

8. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 16 i § 17.

9. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 30 %.

§ 19. Dla terenu **UA-IC** (o powierzchni ok. 0,19 ha), oznaczonego w części graficznej planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: teren usług biurowych i administracji lub ciepłownictwa. W ramach przeznaczenia terenu ustala się dopuszczenie lokalizacji usług publicznych.

2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) maksymalny udział powierzchni zabudowy (dla działki budowlanej): 0,4;

2) maksymalna intensywność zabudowy (dla działki budowlanej): 1,6;

3) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy (dla działki budowlanej): 1,2;

4) minimalna nadziemna intensywność zabudowy (dla działki budowlanej): 0,1;

5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (dla działki budowlanej): 0,4;

6) dopuszcza się 1 kondygnację podziemną;

7) maksymalna wysokość zabudowy: 11 m;

8) geometria głównych połaci dachu: dach płaski.

3. Teren, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowany jest w całości w strefie ochrony otoczenia zabytkowego zespołu urbanistycznego miasta Kartusy wpisanej do rejestru zabytków - strefie ograniczenia gabarytu, dla której obowiązują ustalenia §9.

4. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 15.

5. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 16 i § 17.

6. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 30 %.

Rozdział 12.

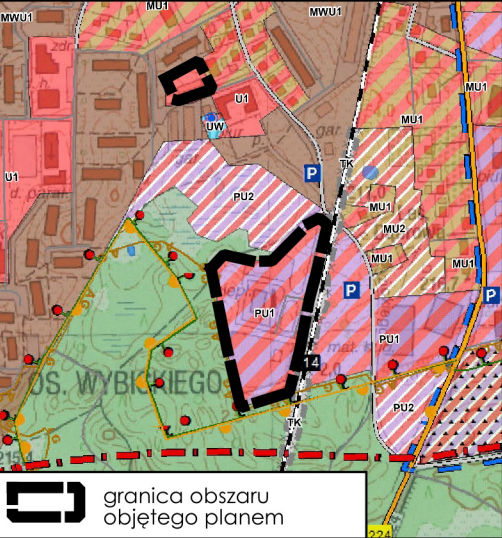
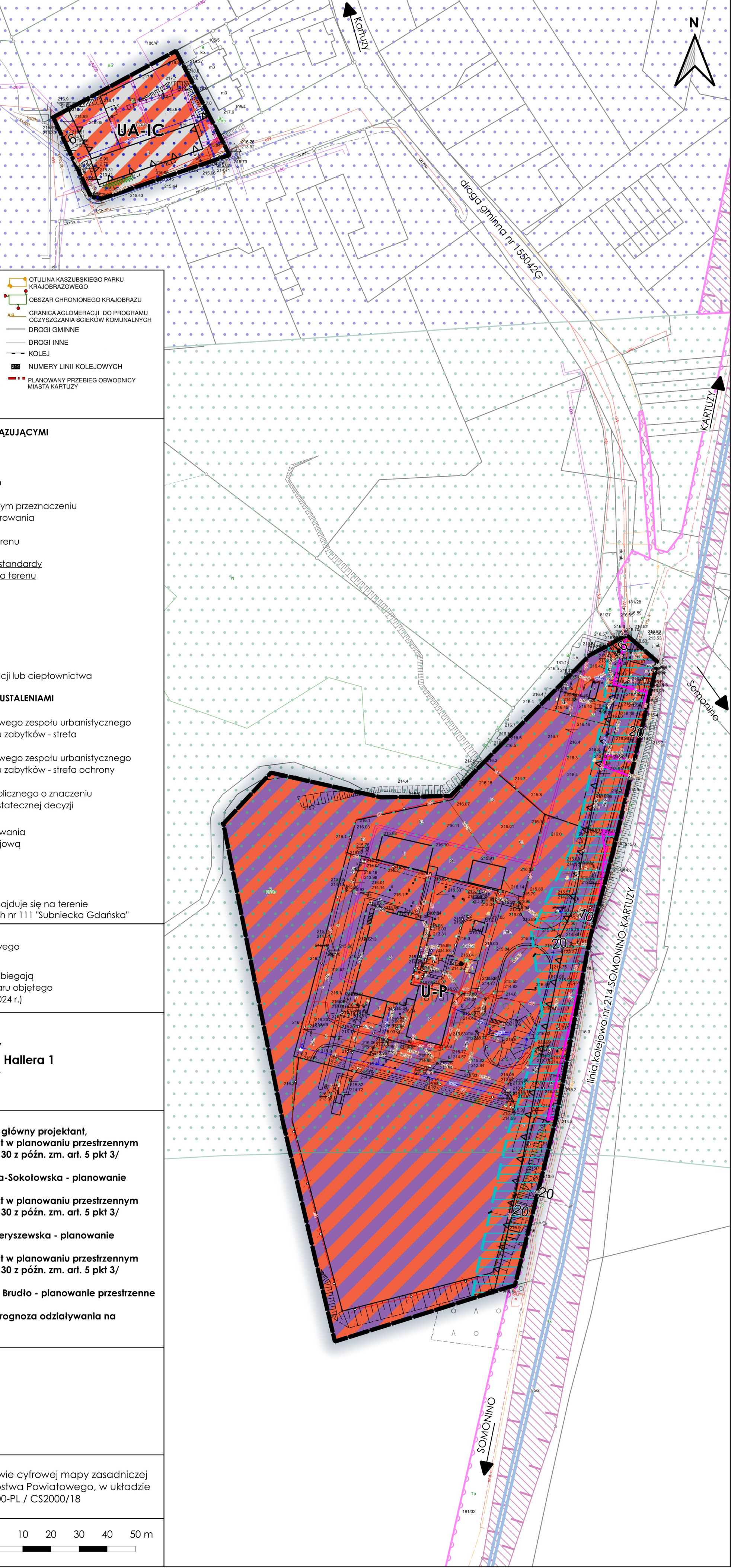
Ustalenia końcowe

§ 20. Niniejsza uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia jej w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego.

Przewodniczący Rady
Miejskiej w Kartuzach

Arkadiusz Socha

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla działki nr 133/17 położonej w Kartuzach obręb 7 oraz działki nr 181/31 położonej w Kartuzach obręb 103

WYRYS ZE STUDIUM	Wyrys ze Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Kartuzi uchwalonego Uchwałą nr XLV/530/2018 Rady Miejskiej w Kartuzach z dnia 9 kwietnia 2018 r. skala 1:10 000  granica obszaru objętego planem	
OZNACZENIA ZE STUDIUM	TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ Z USŁUGAMI (MWU1) TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWO-USŁUGOWEJ (MU1) TERENY INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ (UW, K) TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ (U1) TERENY ZABUDOWY PRZEMYSŁOWO-USŁUGOWO-GOSPODARCZEJ (PU1) TERENY KOLEJOWE ZAMKNIĘTE (TK) LASY WODY POWIERZCHNIOWE PROJEKTOWANE TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWO-USŁUGOWEJ (MU2) PROJEKTOWANE TERENY ZABUDOWY PRZEMYSŁOWO-USŁUGOWO-GOSPODARCZEJ (PU2) OTULINA KASZUBSKIEGO PARKU KRAJOBRAZOWEGO Obszar Chronionego Krajobrazu GRANICA AGLOMERACJI DO PROGRAMU OCZYSZCZANIA ŚCIEKÓW KOMUNALNYCH DROGI GMINNE DROGI INNE KOLEJ NUMERY LINII KOLEJOWYCH PLANOWANY PRZEBIEG OBWODNICY MIASTA KARTUZY	
OZNACZENIA PLANU	I. OZNACZENIA BĘDĄCE USTALENIAMI OBOWIĄZUJĄCYMI PLANU: 1. Oznaczenia ogólne granica obszaru objętego planem linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania U-P symbol literowy - przeznaczenie terenu 2. Oznaczenia określające warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu Δ Δ nieprzekraczalne linie zabudowy 3. Przeznaczenie terenu U-P teren usług lub produkcji UA-IC teren usług biurowych i administracji lub ciepłownictwa II. OZNACZENIA INFORMACYJNE, NIEBĘDĄCE USTALENIAMI OBOWIĄZUJĄCYMI PLANU: strefa ochrony otoczenia zabytkowego zespołu urbanistycznego miasta Kartuzi wpisana do rejestru zabytków - strefa ograniczenia gabarytu strefa ochrony otoczenia zabytkowego zespołu urbanistycznego miasta Kartuzi wpisana do rejestru zabytków - strefa ochrony krajobrazu granica terenu inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym umieszczona w ostatecznej decyzji o lokalizacji linii kolejowej strefa szczególnego zagospodarowania terenów sąsiadujących z linią kolejową 6 wymiar w metrach Cały obszar objęty planem znajduje się na terenie Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 111 "Subniecka Gdańska"	
OZNACZENIA INFORMACYJNE POZA GRANICĄ PLANU	orientacyjny przebieg toru kolejowego tereny zamknięte, przez które przebiegają linie kolejowe (w sąsiedztwie obszaru objętego planem, aktualne na dzień 6.11.2024 r.)	
ZAMAWIAJĄCY	 Gmina Kartuzi ul. gen. Józefa Hallera 1 83-300 Kartuzi	
WYKONAWCA	 mgr Filip Sokołowski - główny projektant, uprawniony projektant w planowaniu przestrzennym /Dz.U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm. art. 5 pkt 3/ mgr Anna Łączkowska-Sokołowska - planowanie przestrzenne, uprawniony projektant w planowaniu przestrzennym /Dz.U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm. art. 5 pkt 3/ mgr inż. arch. Maja Geryszewska - planowanie przestrzenne uprawniony projektant w planowaniu przestrzennym /Dz.U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm. art. 5 pkt 3/ inż. arch Aleksandra Brudło - planowanie przestrzenne mgr Agata Gołąb - prognoza oddziaływania na środowisko	
NR ZAŁĄCZNIKA	Załącznik nr 1 do Uchwały Nr/...../..... Rada Miejska w Kartuzach z dnia 2025 r.	
MAPA	Projekt został sporządzony na podstawie cyfrowej mapy zasadniczej w skali 1:1000, pobranej z zasobu Starostwa Powiatowego, w układzie współrzędnych: ETRF2000-PL / CS2000/18	
SKALA	1:1000 10 0 10 20 30 40 50 m	

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XVIII/.../2025
Rady Miejskiej w Kartuzach
z dnia 26 listopada 2025 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu

W ramach konsultacji społecznych projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki nr 133/17 położonej w Kartuzach obręb 7 oraz dla działki nr 181/31 położonej w Kartuzach obręb 103 wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, które miały miejsce w dniach od 17 września r. do 15 października 2025 r. w ustalonym terminie tj. do dnia 15 października 2025 r. do projektu planu nie wpłynęła żadna uwaga.

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

SPOSOBY REALIZACJI INWESTYCJI Z ZAKRESU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ DLA TERENU OBJĘTEGO PLANEM

Zgodnie z rysunkiem „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Kartuszy” przyjętego Uchwałą nr XLV/530/2018 Rady Miejskiej w Kartuzach z dnia 9 kwietnia 2018 r., dla działki nr 133/13 przewiduje się realizację terenów zabudowy usługowej (U1). Rozwój terenów zabudowy usługowej planuje się jako dopełnienie w ramach obecnie obowiązującej funkcji oraz w nowo wyznaczonych obszarach. W ramach funkcji możliwa jest lokalizacja obiektów związanych usługami komercyjnymi i publicznymi. Dopuszcza się lokalizację lokali mieszkalnych, po spełnieniu wymagań wynikających z przepisów odrębnych. Natomiast działka nr 181/31 została określona jako tereny zabudowy przemysłowo-usługowo-gospodarczej (PU1). W ramach funkcji przewiduje się między innymi lokalizację następujących obiektów: stacje paliw, stacje zaopatrzenia w gaz, urządzenia techniczne i inżynierskie, a także składy, bazy budowlane, bazy transportowe, bazy spedycyjne, usługi techniczne motoryzacji, zakłady usług produkcyjnych, obiekty rolnictwa (kurniki, fermy itp.), zabudowy związanej z produkcją w gospodarstwach hodowlanych wraz z zapleczem administracyjnym i socjalnym. Dopuszcza się pozostawienie istniejącej zabudowy mieszkaniowej.

W granicach obszaru objętego planem nie obowiązuje żaden miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego.

W granicach planu wyznaczono teren usług lub produkcji oraz teren usług biurowych i administracji lub ciepłownictwa.

Na terenie objętym planem, w związku z jego uchwaleniem, nie przewiduje się wydzielenia nowych publicznych dróg gminnych. W zakresie infrastruktury technicznej plan zakłada zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej, w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznych (z dopuszczeniem zaopatrzenia w energię układów kogeneracyjnych i ze źródeł odnawialnych z uwzględnieniem ustaleń planu), w energię ciepłą zgodnie z przepisami odrębnymi, w gaz z sieci gazowej lub ze źródeł indywidualnych. Ponadto, zgodnie z ustaleniami planu, odprowadzanie ścieków bytowych ma odbywać się do sieci kanalizacji sanitarnej. Odprowadzanie ścieków przemysłowych oraz odprowadzenie wód opadowych i roztopowych ma odbywać się zgodnie z przepisami odrębnymi. W zakresie gospodarowania odpadami stałymi obowiązują przepisy odrębne.

Dla planowanego nowego zagospodarowania nie zakłada się konieczności rozbudowy infrastruktury technicznej, która należy do zadań własnych gminy.

ZASADY FINANSOWANIA INWESTYCJI Z ZAKRESU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

Źródła finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury mogą stanowić: środki pochodzące z budżetu Gminy (środki własne), środki pomocowe, partycypacja inwestorów w kosztach budowy. Będzie to realizowane za pomocą montażu finansowych, ogólnie przyjętej metody konstruowania budżetu projektów.

Programy realizujące poszczególne cele powinny zostać podzielone na projekty realizujące zamknięte zadania, w ramach których jednoznacznie można skalkulować koszty oraz ściśle zdefiniować efekty na poszczególnych etapach realizacji. Dla tak skonstruowanych projektów można ubiegać się o dofinansowanie ze środków pomocowych (UE, Narodowego Funduszu Ochrony Środowiska, Ekofunduszu).

Finansowanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej (modernizacja):

- I.** Opracowanie wieloletniego planu finansowego zapewniającego realizację inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, stanowiącego podstawę konstruowania budżetów rocznych.
- II.** Wynegocjowanie i zawarcie z partnerami publicznymi i prywatnymi umów na współfinansowanie zapisanych w wieloletnim planie finansowym przedsięwzięć będących podstawą budowy montażu finansowych niezbędnych do realizacji inwestycji.
- III.** Zapewnienie finansowania programów lokalnych, w takim stopniu, aby gmina posiadała udział własny, niezbędny do ubiegania się o ośrodki pomocowe.
- IV.** Wsparcie finansów gminy środkami zewnętrznymi (kredytami, pożyczkami, dotacjami, emisją obligacji), w celu zapewnienia środków na szczególnie kosztowne w realizacji projekty, np. w zakresie infrastruktury technicznej i drogownictwa.

Zasady prowadzenia polityki finansowej:

- I.** Konstruowanie rocznych budżetów powinno odbywać się w kontekście wieloletniej polityki finansowej gminy, nastawionej na realizację inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej.
- II.** Źródła finansowe związane z korzyściami opracowanego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego powinny być przeznaczone na rozwój przestrzenny i infrastrukturalny.
- III.** Koszty realizacji zadań będą każdorazowo określone na podstawie indywidualnych wycen i kosztorysów.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr
XVIII/.../2025
Rady Miejskiej w Kartuzach
z dnia 26 listopada 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

Podstawą prawną do sporządzenia niniejszego uzasadnienia jest art. 15 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.), zwanej dalej „*upizp*”.

Na obszarze objętym planem nie obowiązuje obecnie żaden miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego.

Zgodnie z rysunkiem „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Kartuszy” przyjętego Uchwałą nr XLV/530/2018 Rady Miejskiej w Kartuzach z dnia 9 kwietnia 2018 r., dla działki nr 133/13 przewiduje się realizację terenów zabudowy usługowej (U1). Rozwój terenów zabudowy usługowej planuje się jako dopełnienie w ramach obecnie obowiązującej funkcji oraz w nowo wyznaczonych obszarach. W ramach funkcji możliwa jest lokalizacja obiektów związanych usługami komercyjnymi i publicznymi. Dopuszcza się lokalizację lokali mieszkalnych, po spełnieniu wymagań wynikających z przepisów odrębnych. Natomiast działka nr 181/31 została określona jako tereny zabudowy przemysłowo-usługowo-gospodarczej (PU1). W ramach funkcji przewiduje się między innymi lokalizację następujących obiektów: stacje paliw, stacje zaopatrzenia w gaz, urządzenia techniczne i inżynieryjne, a także składy, bazy budowlane, bazy transportowe, bazy spedycyjne, usługi techniczne motoryzacji, zakłady usług produkcyjnych, obiekty rolnictwa (kurniki, fermy itp.), zabudowy związanej z produkcją w gospodarstwach hodowlanych wraz z zapleczem administracyjnym i socjalnym. Dopuszcza się pozostawienie istniejącej zabudowy mieszkaniowej.

Procedura sporządzenia niniejszego planu prowadzona jest na podstawie 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), art. 17 *upizp* oraz w związku z Uchwałą nr III/30/2024 Rady Miejskiej w Kartuzach, z dnia 26 czerwca 2024 r., w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki nr 133/17 położonej w Kartuzach obręb 7 oraz dla działki nr 181/31 położonej w Kartuzach obręb 103.

Celem sporządzenia planu jest umożliwienie lokalizacji instalacji odnawialnych źródeł energii.

Projekt planu został przekazany do opiniowania i uzgadniania, zgodnie z art. 17 pkt 6 *upizp*. Do dnia 21.07.2025 r. uzyskano wszystkie wymagane przepisami opinie i uzgodnienia, w tym uzgodnienia instytucji odpowiedzialnych za bezpieczeństwo i ochronę Państwa.

W dniu 5 września 2025 r. Burmistrz Kartuz ogłosił o rozpoczęciu konsultacji społecznych, w ramach których zbierane były uwagi do projektu planu. Konsultacje prowadzone były w dniach od 17 września 2025 r. do

15 października 2025 r. W tym terminie można było zapoznać się z projektem planu oraz prognozą oddziaływania na środowisko w siedzibie Urzędu Miejskiego w Kartuzach, jak również na stronie BIP Urzędu Miejskiego. W ramach konsultacji społecznych, w dniu 29 września 2025 r. zorganizowane zostało spotkanie otwarte. Na spotkaniu otwartym nie zgłosiła się żadna zainteresowana osoba.

W ramach konsultacji społecznych zorganizowany został również dyżur projektanta w dniu 29 września 2025 r. W wyznaczonych w ogłoszeniu godzinach na dyżurze projektanta nie stawiła się żadna zainteresowana osoba. Nikt nie zgłosił też wcześniej chęci udziału w dyżurze.

W ramach konsultacji społecznych nie wpłynęła żadna uwaga.

Zróżnicowane formy partycypacji społecznej umożliwiały udział w procedurze planistycznej szerokiego grona zainteresowanych osób, w tym osób ze szczególnymi potrzebami. Ułatwienia dostępu do udziału w procedurze planistycznej są wyrazem respektowania zasad uniwersalnego projektowania.

W związku z wejściem w życie 1 października 2025 r. Audytu krajobrazowego województwa pomorskiego, po zakończeniu konsultacji społecznych projekt planu został przesłany do uzgodnienia z zarządem województwa pomorskiego w zakresie uwzględnienia rekomendacji i wniosków zawartych w audycie krajobrazowym.

Zakres sporządzanego miejscowego planu odpowiada problematyce wyszczególnionej w art. 15 ust. 2 i 3 upizp. Treść merytoryczna uwzględnia wymogi obowiązujących przepisów, zamierzenia inwestycyjne względem terenu objętego planem, ale również wnioski składane w toku prowadzonej procedury planistycznej.

Ustalenia miejscowego planu uwzględniają wymogi wynikające z art. 1 ust 2 pkt 1-5 upizp poprzez ustalenie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasad kształtowania krajobrazu (§8, §18, §19 projektu planu). Wpływ ustaleń planu na poszczególne komponenty środowiska został poddany ocenie w prognozie oddziaływania na środowisko sporządzonej w toku trwania procedury planistycznej. Zapisy projektu planu zostały także poddane ocenie m.in. pod względem wpływu na zdrowie i bezpieczeństwo ludzi. Poszczególne ustalenia planu, jak i prognoza oddziaływania na środowisko zostały zaopiniowane przez Regionalną Dyрекcję Ochrony Środowiska w Gdańsku oraz Państwowy Powiatowy Inspektorat Sanitarny w Kartuzach.

Zgodnie z art. 1 ust. 2 pkt 6 upizp projekt planu uwzględnia walory ekonomiczne przestrzeni i zróżnicowanie wartości nieruchomości, czego odzwierciedleniem jest ustalenie w planie stawki procentowej od wzrostu wartości nieruchomości.

Przy ustalaniu funkcji terenu, a także parametrów zabudowy brano pod uwagę prawo własności zgodnie z art. 1 ust. 2 pkt 7 upizp.

W celu weryfikacji wpływu ustaleń planu na potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa (art. 1 ust. 2 pkt 8 upizp), plan został uzgodniony z właściwymi organami wojskowymi, ochrony granic oraz bezpieczeństwa Państwa, zgodnie z art. 17 pkt 6 lit. b.

Zgodnie z art. 1 ust. 2 pkt 9 upizp w planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym należy uwzględnić potrzeby interesu publicznego. W granicach planu wyznaczono tereny infrastruktury technicznej do obsługi mieszkańców miasta. Plan dopuszcza także lokalizację usług publicznych w granicach planu. Ustalenia planu nie będą miały negatywnego wpływu na interes publiczny.

W § 16 i § 17 projektu planu zawarte są ustalenia dotyczące modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej. Zapisy planu regulują kwestię zabezpieczenia ludności w wodę, energię elektryczną, energię ciepłą, gaz. Ustalenia § 16 dotyczą również kwestii odprowadzenia ścieków bytowych, przemysłowych oraz wód opadowych i roztopowych. Wypełniają one wymogi zawarte w art. 1 ust. 2 pkt 10 i 13 upizp.

Zgodnie z art. 1 ust. 2 pkt 11 i 12 upizp procedura sporządzenia planu jest przeprowadzona w sposób jawny i przejrzysty z wykorzystaniem środków komunikacji elektronicznej. Udział społeczeństwa jest zapewniany w zakresie wynikającym z obowiązujących przepisów prawa, w tym przepisów dotyczących dostępności dla osób ze szczególnymi potrzebami.

Przy ustalaniu przeznaczenia terenu i zasad jego zagospodarowania wzięto pod uwagę dotychczasowe jego przeznaczenie, uwarunkowania funkcjonalno-przestrzenne, interes publiczny i prywatny, a także wnioski zebrane w toku prowadzonej procedury planistycznej.

Podjęcie uchwały w sprawie przedmiotowego planu jest wyrazem efektywnego gospodarowania przestrzenią, zmierzającego do lepszego wykorzystania terenów poprzez wprowadzanie spójnego układu funkcjonalno-przestrzennego. Obszar objęty planem jest obecnie zabudowany i zlokalizowany jest w obszarze zabudowy miasta Kartuzy.

Przedmiotowa uchwała jest zgodna z wynikami *"Oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego gminy Kartuzy"*, o której mowa w art. 32 ust. 1 *upizp*, przyjętej 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. W treści analizy wskazano, że pokrycie obszaru gminy planami nie jest duże, dlatego ważne jest wytypowanie obszarów, które w pierwszej kolejności

powinny zostać objęte procedurą sporządzenia planów miejscowych. Z analizy wynika, że największe zainteresowanie zmianą zagospodarowania obszarów skupia się w takich obrębach jak: Kartuzy, Łapalice, Kiełpino, Prokowo, Brodnica Dolna, Sitno.

Uchwalenie przedmiotowego planu uznaje się za neutralne dla gminy. W planie utrzymano przeznaczenie terenu zgodnie z istniejącym zagospodarowaniem. W obszarze planu nadal będą zlokalizowane obiekty obsługujące mieszkańców gminy w zakresie usług komunalnych.

Sporz. A. Adamczyk