

Projekt nr 324

z dnia 06.05.2026 r.

**UCHWAŁA NR XXII/.../2026
RADY MIEJSKIEJ W KARTUZACH**

z dnia 6 maja 2026 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania
przestrzennego fragmentu miasta Kartuzy obejmującego działkę nr ew.
155/30 obręb 101**

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, ze zmianami) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r. poz. 538), 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
na wniosek Burmistrza Kartuz
uchwala, co następuje:**

Rozdział 1.

Ustalenia ogólne dotyczące zakresu obowiązywania planu

§ 1. 1. Zgodnie z Uchwałą Nr IV/67/2024 Rady Miejskiej w Kartuzach z dnia 28 sierpnia 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu miasta Kartuzy obejmującego działkę nr ew. 155/30 obręb 101, po stwierdzeniu że plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kartuzy, zatwierdzonego Uchwałą Nr XLV/530/2018 Rady Miejskiej w Kartuzach z dnia 19 kwietnia 2018 r., uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego fragmentu miasta Kartuzy obejmującego działkę nr ew. 155/30 obręb 101, zwany dalej „planem”.

2. Plan obejmuje obszar o łącznej powierzchni ok. 2,17 ha.

3. 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) załącznik nr 1 – rysunek planu wykonany na mapie zasadniczej w skali 1:1000;
 - 2) załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu;
 - 3) załącznik nr 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;
 - 4) załącznik nr 4 – 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) napowietrzne linie elektroenergetyczne 15 kV dopuszczone do przebudowy na sieć kablową lub likwidacji;
- 6) istniejący wjazd na drogę wojewódzką do zachowania funkcyjnego;
- 7) symbol cyfrowy i literowy określający przeznaczenie terenu: 1UB - teren usług bezpieczeństwa i porządku publicznego;
- 8) obszary podlegające ochronie, wyznaczone na podstawie przepisów odrębnych: układ urbanistyczny miasta Kartuzy, wpisany do rejestru zabytków województwa pomorskiego – strefa ochrony krajobrazu;
- 9) tereny wymagające szczególnych warunków zagospodarowania terenów: strefa technologiczna od napowietrznych linii elektroenergetycznych 15 kV.

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 wyznaczeniach ich w obszarze planu;
- 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. Poza terenami przylegającymi do dróg wojewódzkich nr 211 i nr 224 dopuszcza się wysunięcie 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 dojeżdź;
- 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 granic terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym ustala się:

- 1) teren oznaczony symbolem UB stanowi teren do realizacji celów publicznych związanych z budową i utrzymaniem pomieszczeń dla urzędów organów władzy, administracji oraz budową, utrzymaniem obiektów i urządzeń niezbędnych zapewnieniu bezpieczeństwa publicznego;
- 2) dopuszczenie realizacji celów publicznych na pozostałych terenach, zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 2.

Ustalenia szczegółowe dla terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi

§ 6. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1UB** (o pow. 2,17 ha), ustala się:

- 1) **przeznaczenie:** teren usług bezpieczeństwa i porządku publicznego;

2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- a) linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
- b) dopuszczenie realizacji obiektów związanych z funkcjonowaniem komendy straży pożarnej, w tym obiektów administracyjno – socjalnych, techniczno – warsztatowych, myjni samochodowych, wspinalni z dobiegiem, wieży do suszenia węży gaśniczych, wież ćwiczebych, masztów łączności radiowej, magazynów związanych z funkcjonowaniem strażnicy straży pożarnej i ochroną cywilną ludności (w tym wykorzystywanych na potrzeby schronów ludności), boisk wielofunkcyjnych oraz obiektów sanitarnych związanych z plenerowymi obiektami kulturalno – sportowymi i innych obiektów i urządzeń sportowo - rekreacyjnych,
- c) maksymalny udział powierzchni zabudowy - **50%** powierzchni działki budowlanej,
- d) minimalna i maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – **od 0,0 do 1,0**,
- e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - **30%** powierzchni działki budowlanej,
- f) dopuszczenie realizacji garaży i budynków gospodarczych,
- g) maksymalna wysokość zabudowy:
 - budynków usługowych – 9 m,
 - garaży – 9 m,
 - budynków gospodarczych - 3 m,
 - masztu antenowego łączności radiowej o konstrukcji kratownicowej – 39 m,
 - wspinalni o konstrukcji kratownicowej, wież do suszenia węży gaśniczych – 13,5 m,
 - pozostałych obiektów budowlanych – 9 m,
- h) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych budynków usługowych – **3**,
- i) maksymalny poziom posadzki parteru: nie więcej niż **1,5 m** licząc od naturalnej rzędnej terenu w miejscu głównego wejścia do budynku,
- j) dachy płaskie o kącie nachylenia połaci dachowych do **12°**, półpłaskie o kącie nachylenia głównych połaci dachowych **13°-25°** oraz dwuspadowe i wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych **26° - 45°**,
- k) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej - 2000 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;

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) dopuszczenie realizacji schronów dla ludności, w tym podziemnych i naziemnych, z uwzględnieniem obowiązujących w tym zakresie przepisów odrębnych,

c) 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,

d) dopuszczenie realizacji miejsc do parkowania, parkingów, dośń pieszych, dojazdów niewyznaczonych na rysunku planu, placów manewrowych, ścieżek rowerowych, zbiorników retencyjnych wód opadowych lub roztopowych i innych zbiorników wodnych, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej oraz zieleni urządzonej, pod warunkiem zachowania zgodności z innymi ustaleniami planu i obowiązującymi przepisami odrębnymi,

e) dopuszczenie podpiwniczenia budynków,

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

g) 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;

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

- a) teren w całości znajduje się w zasięgu układu urbanistycznego miasta Kartuzy, wpisanego do rejestru zabytków województwa pomorskiego, pod numerem 915 – decyzja WKZ w Gdańsku z dn. 30.05.1978r . (d. nr rej. 795) oraz zmieniająca ją decyzja Ministra Kultury i Dziedzictwa Narodowego z dn. 05.07.2007 r. o sygn. DOZ-EJ-500-49d/06/07[7509] jako zabytkowy układ urbanistyczny miasta Kartuzy - strefa ochrony krajobrazu,
- b) w granicach strefy ochrony konserwatorskiej obszaru, o którym mowa w lit. a obowiązuje:
 - nakaz ochrony ekspozycji biernej zespołu zabytkowego,
 - nakaz zachowania historycznych osi kompozycyjnych i powiązań widokowych,
 - zakaz lokalizacji obiektów tymczasowych i obiektów w konstrukcji nietrwałej,
 - zakaz lokalizacji wolnostojących kominów, wież telefonii komórkowej i wież radiowych, za wyjątkiem obiektów dopuszczonych w pkt. 2 lit. g,
 - nakaz stosowania przepisów odrębnych dotyczących ochrony zabytków i opieki nad zabytkami podczas realizacji wszelkich działań inwestycyjnych;

5) 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:
 - 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, zgodnie z przepisami odrębnymi;

6) 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;

7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- a) minimalna powierzchnia działki - 2000 m²,
- b) minimalny front działki - 25 m,
- c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego - od 70° do 110°;

8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:

- a) teren częściowo znajduje się w zasięgu strefy technologicznej od napowietrznych linii elektroenergetycznych 15 kV, obejmującej pas terenu o szerokości 14 m, tj. po 7 m od osi linii,
- b) w strefie, o której mowa w lit. a obowiązuje zakaz lokalizowania budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi, składowania materiałów niebezpiecznych pożarowo, tworzenia hałd i nasypów, instalacji fotowoltaicznych, nasadzeń roślinności wysokiej (powyżej 3 m wysokości) i rozbudowanym systemie korzeniowym zagrażającej bezpieczeństwu oraz obowiązuje szerokość pasa wycinki podstawowej drzew na trasie linii, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- c) ustalenia określone w lit. b przestają obowiązywać po likwidacji lub skablowaniu napowietrznych linii elektroenergetycznych 15 kV;

9) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

- a) obsługa komunikacyjna terenów z ulicy Węglowej graniczącej z planem oraz poprzez oznaczony na rysunku planu istniejący wjazd na drogę wojewódzką nr 224 (ulica Marii Szymichowskiej), z dopuszczeniem realizacji dodatkowych wjazdów, o ile wynika to bezpośrednio z potrzeb ochrony przeciwpożarowej i jest zgodne z obowiązującymi w tym zakresie przepisami odrębnymi,
- 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 pozostałych usług - 7 miejsc do parkowania na 1000 m² powierzchni użytkowej i 1 miejsce do parkowania na 3 zatrudnionych,
- e) w ilości miejsc do 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 9 miejsc do parkowania;

10) 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,
- 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,
- 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 przebudowy na sieci kablowe oznaczonych na rysunku planu napowietrznych linii elektroenergetycznych 15 kV lub ich likwidację, pod warunkiem uwzględnienia obowiązujących w tym zakresie przepisów odrębnych oraz zachowania ciągłości sieci elektroenergetycznej,
- dopuszczenie przebudowy lub przełożenia sieci kablowych i napowietrznych niskiego napięcia oraz kablowych średniego napięcia lub ich likwidację, o ile wynika to z przyczyn technologicznych funkcjonowania 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 technicznych 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 biogazowni),

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 miejskiej sieci ciepłowniczej po jej rozbudowie,
- 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;

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

12) stawka procentowa o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: 1%.

Rozdział 3.
Przepisy końcowe

§ 7. 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

MIJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO FRAGMENTU MIASTA KARTUZY OBEJMUJĄCEGO DZIAŁKĘ NR EW. 155/30 OBRĘB 101

RYSUNEK PLANU

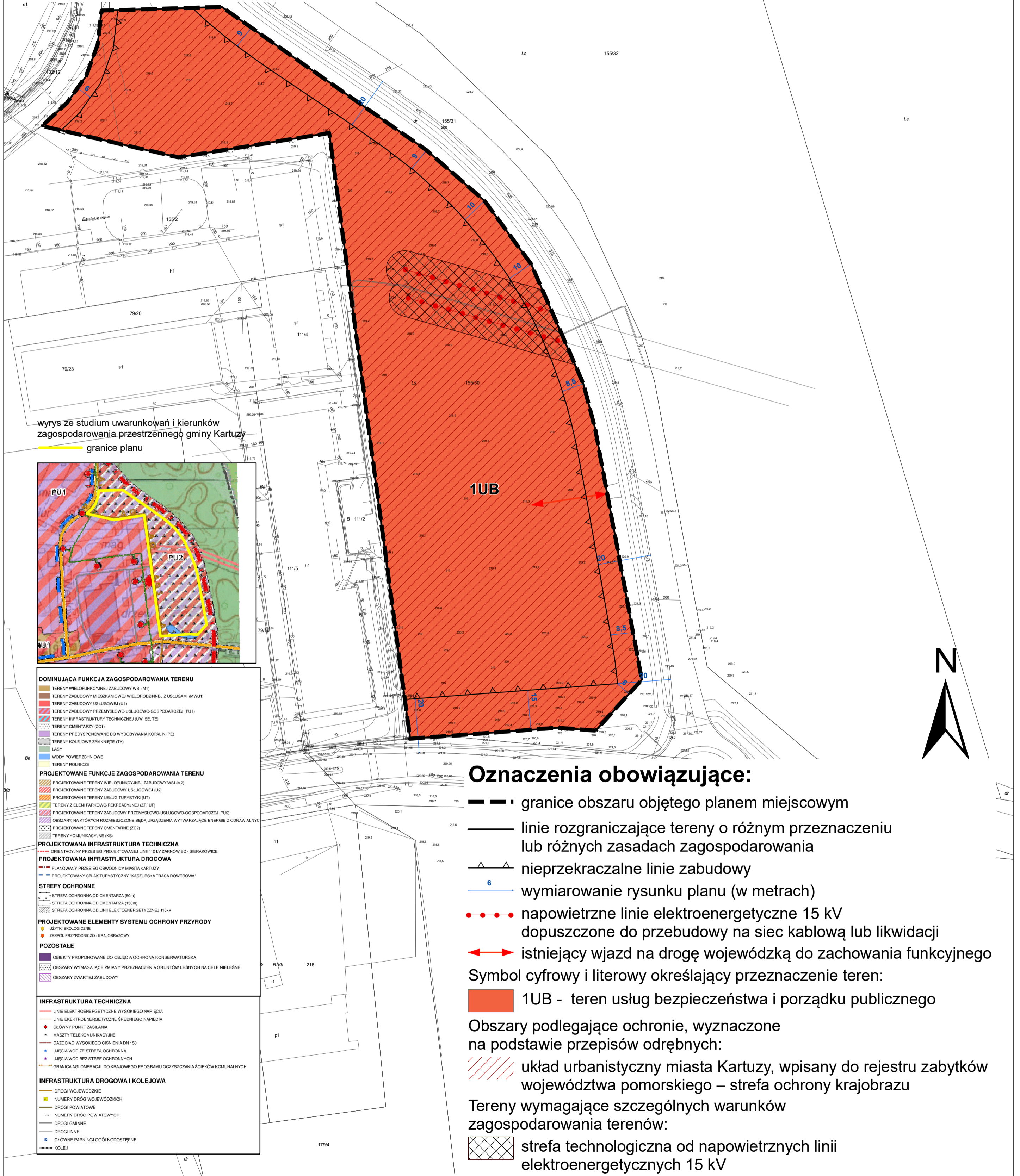
ZAŁĄCZNIK NR 1 DO UCHWAŁY NR

RADY MIEJSKIEJ W KARTUZY Z DNIA

SKALA 1:1000

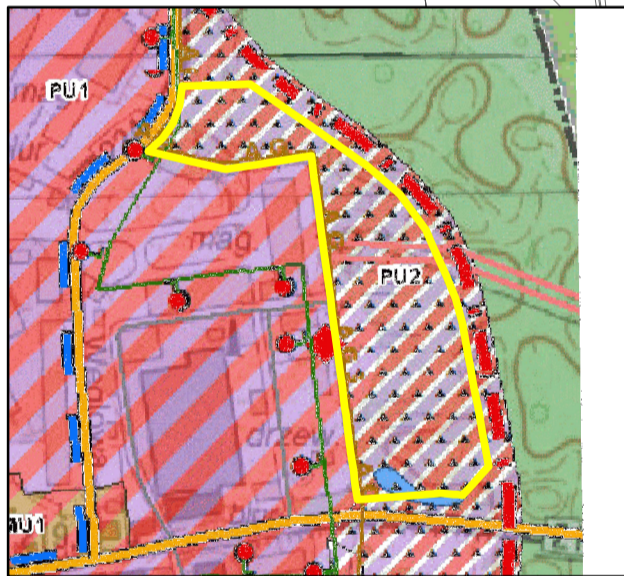
układ współrzędnych PL-2000 strefa 6,

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

granicz planu



DOMINUJĄCA FUNKCJA ZAGOSPODAROWANIA TERENU	
[Symbol]	TERENY WIELOFUNKCYJNEJ ZABUDOWY WSI (M1)
[Symbol]	TERENY ZABUDOWY MIESZKANOWEJ WIELOPODZNEJ Z USŁUGAMI (MWU1)
[Symbol]	TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ (U1)
[Symbol]	TERENY ZABUDOWY PRZEMISŁOWO-USŁUGOWO-GOSPODARZEJ (PU1)
[Symbol]	TERENY INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ (LW, SE, TE)
[Symbol]	TERENY CMENTARZY (ZC1)
[Symbol]	TERENY PRZEDYSPOWONIANE DO WYDOBYWANIA KOPALIN (PE)
[Symbol]	TERENY KOLEJOWE ZAMKNIĘTE (TK)
[Symbol]	LASY
[Symbol]	WODY POWIERZCHNIOWE
[Symbol]	TERENY ROLNICZE
PROJEKTOWANE FUNKCJE ZAGOSPODAROWANIA TERENU	
[Symbol]	PROJEKTOWANE TERENY WIELOFUNKCYJNEJ ZABUDOWY WSI (M2)
[Symbol]	PROJEKTOWANE TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ (U2)
[Symbol]	PROJEKTOWANE TERENY USŁUG TURYSTYCZNYCH (UT)
[Symbol]	TERENY ZIELENI PARKOWO-REKREACYJNEJ (ZP1-UT)
[Symbol]	PROJEKTOWANE TERENY ZABUDOWY PRZEMISŁOWO-USŁUGOWO-GOSPODARZEJ (PU2)
[Symbol]	OBSZARY, NA KTÓRYCH ROZMIESZCZONE BĘDĄ URZĄDZENIA WYTWARZAJĄCE ENERGIĘ Z ODMALWIAJĄCYMI
[Symbol]	PROJEKTOWANE TERENY CMENTARNE (ZC2)
[Symbol]	TERENY KOMUNIKACYJNE (KS)
PROJEKTOWANA INFRASTRUKTURA TECHNICZNA	
[Symbol]	ORIENTACYJNY PRZEBIEG PROJEKTOWANEJ LINII 110 kV ZAPRAWNIEC - SIERAKOWICE
PROJEKTOWANA INFRASTRUKTURA DROGOWA	
[Symbol]	PLANOWANY PRZEBIEG OBWODNICZY MIASTA KARTUZY
[Symbol]	PROJEKTOWANY SZLAK TURYSTYCZNY "KASZUBSKA TRASA ROWEROWA"
STREFY OCHRONNE	
[Symbol]	STREFA OCHRONNA OD CMENTARZA (50m)
[Symbol]	STREFA OCHRONNA OD CMENTARZA (150m)
[Symbol]	STREFA OCHRONNA OD LINII ELEKTROENERGETYCZNEJ 110kV
PROJEKTOWANE ELEMENTY SYSTEMU OCHRONY PRZYRODY	
[Symbol]	UŻYTKI EKOLOGICZNE
[Symbol]	ZESPÓŁ PRZYRODNICZO-KRAJOBRAZOWY
POZOSTAŁE	
[Symbol]	OBIEKTY PROPONOWANE DO OBLIECIA I OCHRONY KONSERWATORSKA
[Symbol]	OBSZARY WYMAGAJĄCE ZMIANY PRZEZNACZENIA GRUNTÓW LEŚNYCH NA CELE NIELEŚNE
[Symbol]	OBSZARY ZWARTY ZABUDOWY
INFRASTRUKTURA TECHNICZNA	
[Symbol]	LINE ELEKTROENERGETYCZNE WYSOKIEGO NAPIĘCIA
[Symbol]	LINE ELEKTROENERGETYCZNE ŚREDNIEGO NAPIĘCIA
[Symbol]	GŁÓWNY PUNKT ZASILANIA
[Symbol]	MASY TELEKOMUNIKACYJNE
[Symbol]	GAZOCIĄG WYSOKIEGO CIŚNIENIA DN 150
[Symbol]	WŁĘCIA WOD Z STREFA OCHRONNA
[Symbol]	WŁĘCIA WOD BEZ STREFA OCHRONNYCH
[Symbol]	GRANICA AGLOMERACJI DO KRAJOWEGO PROGRAMU OCZYSZCZANIA ŚCIEKÓW KOMUNALNYCH
INFRASTRUKTURA DROGOWA I KOLEJOWA	
[Symbol]	DROGI WOJEWÓDZKIE
[Symbol]	NUMERY DROG WOJEWÓDZKICH
[Symbol]	DROGI POWIATOWE
[Symbol]	NUMERY DROG POWIATOWYCH
[Symbol]	DROGI GMINNE
[Symbol]	DROGI INNE
[Symbol]	GŁÓWNE PARKINGI OGÓLNOODOSTĘPNE
[Symbol]	KOLEJE

Oznaczenia obowiązujące:

- granicz obszaru objętego planem miejscowym
- linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- nieprzekraczalne linie zabudowy
- wymiarowanie rysunku planu (w metrach)
- napowietrzne linie elektroenergetyczne 15 kV dopuszczone do przebudowy na sieć kablową lub likwidacji
- istniejący wjazd na drogę wojewódzką do zachowania funkcyjnego

Symbol cyfrowy i literowy określający przeznaczenie teren:

1UB - teren usług bezpieczeństwa i porządku publicznego

Obszary podlegające ochronie, wyznaczone na podstawie przepisów odrębnych:

układ urbanistyczny miasta Kartuzy, wpisany do rejestru zabytków województwa pomorskiego – strefa ochrony krajobrazu

Tereny wymagające szczególnych warunków zagospodarowania terenów:

strefa technologiczna od napowietrznych linii elektroenergetycznych 15 kV

Załącznik nr 2 do uchwały nr XXII/.../2026
Rady Miejskiej w Kartuzach
z dnia 6 maja 2026 r.

**Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do 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 2026 r. poz. 538), 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 projektu **miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu miasta Kartuzy obejmującego działkę nr ew. 155/30 obręb 101** nie wpłynęły żadne uwagi, nie ma zatem podstaw do rozstrzygnięcia w tym zakresie.

Załącznik nr 3 do uchwały nr XXII/.../2026
Rady Miejskiej w Kartuzach
z dnia 6 maja 2026 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 2026 r. poz. 538), 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 projekcie **miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu miasta Kartuzy obejmującego działkę nr ew. 155/30 obręb 101** nie przewiduje się realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy.

Załącznik nr 4 do uchwały nr XXII/.../2026
Rady Miejskiej w Kartuzach
z dnia 6 maja 2026 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 fragmentu miasta Kartuzy obejmującego działkę nr ew. 155/30 obręb 101

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, ze zmianami) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r. poz. 538), 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/67/2024 Rady Miejskiej w Kartuzach z dnia 28 sierpnia 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu miasta Kartuzy obejmującego działkę nr ew. 155/30 obręb 101.

2. Położenie obszaru objętego granicami planu.

Granice opracowywanego planu miejscowego objęto działkę nr ewid. 155/30 w obrębie 0101 (miasto Kartuzy). Działka położona jest na granicy układu urbanistycznego miasta Kartuzy, w rejonie ulic Gdańskiej, Szymichowskiej i Węglowej. Ogólna powierzchnia opracowania wynosi ok. 2,17 ha.

3. Cel sporządzenia planu.

Jedynym celem prowadzonej procedury planistycznej jest przygotowanie terenów pod inwestycje publiczne związane z bezpieczeństwem powszechnym – budowa strażnicy Państwowej Straży Pożarnej. Wszystkie działania planistyczne są podporządkowane temu celowi. Dodatkowe inwestycje dopuszczone ustaleniami projektu planu to wyłącznie usługi sportu i rekreacji również o funkcji publicznej. Zakłada się, że usługi te będą realizowane jeżeli rezerwy terenowe na rzecz obiektów związanych z bezpieczeństwem powszechnym nie będą wykorzystane w pełni na założony cel podstawowy. Planowane inwestycje mają kluczowe znaczenie dla całego powiatu kartuskiego. Planowana inwestycja ma być główną siedzibą Państwowej Straży Pożarnej w powiecie kartuskim. Przyjęty cel sporządzenia planu uzasadnia zmianę przeznaczenia na cele budowlane gruntów leśnych znajdujących się w granicach prowadzonej procedury planistycznej, pomimo tego, że zostały one zakwalifikowane do lasów ochronnych.

Zgodnie z projektem uchwały cały obszar planu został przeznaczony na cele usług bezpieczeństwa i porządku publicznego (symbol terenu UB).

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.

Działka objęta opracowaniem w całości zakwalifikowana jest w ewidencji gruntów do gruntów leśnych. Grunty te są izolowane od zwartych kompleksów leśnych otaczających miasto Kartuzy poprzez drogi wojewódzkie nr 211 i 224 (ulice Gdańska – Szymichowskiej). Od strony zachodniej działka przylega do dzielnicy usługowo – magazynowo – produkcyjnej.

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 całości strefy funkcjonalno - przestrzennej:

PU2 – projektowane tereny zabudowy przemysłowo – usługowo - gospodarczej

Tereny wielofunkcyjne: funkcja produkcyjno-gospodarcza z różnorodnymi usługami. 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.

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 przewidzianych do rozwoju intensywnej działalności usługowo - produkcyjnej. Cel sporządzenia planu miejscowego powoduje, że nie nastąpi pełne wykorzystanie warunków przewidzianych w studium. Ogranicza on te wytyczne do realizacji obiektów publicznych związanych z bezpieczeństwem publicznym. Ograniczenie dopuszczonych kierunków rozwoju nie zmniejsza silnego oddziaływania ustaleń planu na walory krajobrazowe miasta Kartuzy. Realizacja ustaleń planu zmodyfikuje zasięg krajobrazów otwartych związanych z kompleksami leśnymi na granicy wykształconego układu przestrzennego miasta. Realizacja ustaleń planu spowoduje powiększenie tego układu kosztem krajobrazów otwartych.

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 znajduje się natomiast 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:
 - 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 w zakresie przestrzegania dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku dla terenów faktycznie zagospodarowanych, zgodnie z przepisami odrębnymi
- 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 Ministra Klimatu i Środowiska na zmianę przeznaczenia na cele nieleśne gruntów leśnych znajdujących się na obszarze planu. W odpowiedzi na złożony wniosek stosowana zgoda została wydana.

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

Cały obszar opracowania znajduje się w granicach układu urbanistycznego miasta Kartuzy, wpisanego do rejestru zabytków województwa pomorskiego, pod numerem 915 – decyzja WKZ w Gdańsku z dn. 30.05.1978r . (d. nr rej. 795) oraz zmieniająca ją decyzja Ministra Kultury i Dziedzictwa Narodowego z dn. 05.07.2007 r. o sygn. DOZ-EJ-500-49d/06/07[7509] jako zabytkowy układ urbanistyczny miasta Kartuzy - strefa ochrony krajobrazu. W granicach strefy ochrony konserwatorskiej obowiązuje:

- nakaz ochrony ekspozycji biernej zespołu zabytkowego,
- nakaz zachowania historycznych osi kompozycyjnych i powiązań widokowych,
- zakaz lokalizacji obiektów tymczasowych i obiektów w konstrukcji nietrwałej,
- zakaz lokalizacji wolnostojących kominów, wież telefonii komórkowej i wież radiowych, za wyjątkiem obiektów dopuszczonych w pkt. 2 lit. g,
- nakaz stosowania przepisów odrębnych dotyczących ochrony zabytków i opieki nad zabytkami podczas realizacji wszelkich działań inwestycyjnych.

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. Pewne ograniczenia stwarzają jedynie napowietrzne linie elektroenergetyczne 15 kV przebiegające przez obszar opracowania. W projekcie planu wokół nich wyznaczono strefę technologiczną obejmującą pas terenu o szerokości 14 m, tj. po 7 m od osi linii. W strefie wprowadzono zakaz lokalizowania budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi, składowania materiałów niebezpiecznych pożarowo, tworzenia hałd i nasypów, instalacji fotowoltaicznych, nasadzeń roślinności wysokiej (powyżej 3 m wysokości) i rozbudowanym systemie korzeniowym zagrażającej bezpieczeństwu oraz obowiązuje szerokość pasa wycinki podstawowej drzew na trasie linii, zgodnie z przepisami odrębnymi. W ustaleniach projektu planu wskazano również, że ograniczenia dla strefy przestają obowiązywać po likwidacji lub skablowaniu napowietrznych linii elektroenergetycznych 15 kV.

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) oraz w ilości nie mniejszej niż 1 miejsce na każde rozpoczęte 9 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)

Realizacja ustaleń planu w całości związana jest z rozwojem inwestycji celu publicznego. Nie przewiduje się możliwości realizacji inwestycji komercyjnych zasilających budżet gminy.

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

Wszystkie grunty znajdujące się w granicach planu stanowią własność Skarbu Państwa.

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).

Planowane inwestycje w obszarze planu w całości związane są z zaspokojeniem potrzeb mieszkańców gminy związanych z bezpieczeństwem publicznym. Wszystkie inwestycje realizowane w granicach planu będą miały charakter inwestycji 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, bez dopuszczenia stosowania technologii przejściowych dla systemu wodociągów i kanalizacji. 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. W ustaleniach planu dopuszczono jednak zastosowanie dostawy ciepła poprzez zbiorcze systemy o ile miejska sieć ciepłownicza zostanie rozbudowana. 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.

Obsługa komunikacyjna terenów w obszarze planu w całości odbywać się będzie z ulic przylegających do jego granic.

Analiza wniosków złożonych przez instytucje nie uzasadnia wyznaczenia rezerw terenowych dla przebiegu sieci szerokopasmowych. W przypadku zaistnienia potrzeb w tym zakresie po wejściu w życie planu jego ustalenia umożliwiają 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 przekazał do Ministra Klimatu i Środowiska wnioski o zgodę na zmianę przeznaczenia znajdujących się w granicach planu gruntów leśnych na cele leśne.

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 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 kieruje obszar opracowania do rozwoju inwestycji budowlanych, związanych z rozwojem inwestycji zwianych z działalnością produkcyjno - usługową. 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).

Inwestycje przewidziane w planie są bezpośrednio związane z poprawą bezpieczeństwa publicznego mieszkańców gminy Kartuzy. W granicach planu nie przewiduje się żadnych inwestycji bezpośrednio zabezpieczających interes osób prywatnych.

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

Obszar planu znajduje się w zasięgu strefy zurbanizowanej miasta Kartuzy. Powierzchnia planu oraz przyjęte przeznaczenie terenów wyklucza możliwość podejmowania działań na rzecz optymalizacji transportochłonności. W granicach planu nie przewiduje się realizacji inwestycji związanych z transportem zbiorowym oraz dróg publicznych.

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.

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 wyznaczone w granicach planu znajdują się w zasięgu strefy zurbanizowanej miasta Kartuzy. 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 rozległych terenów inwestycyjnych miasta Świdnik. Realizacja planu nie będzie prowadzić do rozproszenia zabudowy.

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 Kartuzy i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Ocena aktualności została przyjęta przez Radę Miejską w Kartuzach na podstawie Uchwały LXIII/672/2022 Rady Miejskiej w Kartuzach z dnia 30 listopada 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. W obecnej kadencji Rady Miejskiej gmina zamierza wykonać aktualizację tej oceny. Gmina zamierza wykonać aktualizację analizy na koniec kadencji obecnej Rady Miejskiej w Kartuzach.

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

Wpływ ustaleń planu będzie miał neutralny wpływ na budżet gminy. W planie nie przewiduje się żadnych inwestycji komercyjnych zasilających budżet gminy, a wszystkie inwestycje publiczne realizowane w jego granicach będą finansowane przez inne jednostki administracji publicznej.

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 Ministra Klimatu i Środowiska wnioski 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,

2. Podstawa uchwalenia.

Plan miejscowy został uchwalony na podstawie Uchwały Nr Rady Miejskiej w Kartuzach z dniar. 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, ze zmianami) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r. poz. 538).

Sporz.: A. Adamczyk