

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

z dnia 2 września 2026 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania
przestrzennego fragmentu wsi Prokowo, rejon ulicy Kartuskiej i Leśnej**

Działając na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2026 r. poz. 662; zm.) i art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. 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. poz. 1688 z późn. zm.),

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

Rozdział 1.

Przepisy ogólne

§ 1. 1. Zgodnie z uchwałą nr LXXIX/879/2024 Rady Miejskiej w Kartuzach z dnia 28 lutego 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu wsi Prokowo, rejon ulicy Kartuskiej i Leśnej, po stwierdzeniu braku naruszenia ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kartuzy, uchwalonego uchwałą nr XLV/530/2018 Rady Miejskiej w Kartuzach, z dnia 9 kwietnia 2018 r., uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego fragmentu wsi Prokowo, rejon ulicy Kartuskiej i Leśnej.

2. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego fragmentu wsi Prokowo, rejon ulicy Kartuskiej i Leśnej, zwany dalej planem, obejmuje obszar o powierzchni około 54,36 ha, którego granice określono w części graficznej stanowiącej załącznik nr 1 do uchwały.

§ 2. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) część graficzna w skali 1:1000, wraz z wrysem ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, stanowiąca załącznik nr 1;
- 2) 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 2;

- 3) dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, stanowiące załącznik nr 3.

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

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

§ 4. 1. Plan zawiera dwustopniowy układ ustaleń:

- 1) ustalenia ogólne, obowiązujące na całym obszarze planu, zawarte w rozdziałach 2 - 12;
- 2) ustalenia szczegółowe, obowiązujące dla poszczególnych terenów, wydzielonych liniami rozgraniczającymi w części graficznej planu, zawarte w rozdziale 13.

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

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

- 1) **agroturystyce** – należy przez to rozumieć działalność turystyczną realizowaną w ramach prowadzonego gospodarstwa rolnego;
- 2) **budynku agroturystycznym** – należy przez to rozumieć budynek mieszkalny zlokalizowany w granicach gospodarstwa rolnego, przystosowany do prowadzenia działalności agroturystycznej polegającej na odpłatnym wynajmowaniu pokoi gościnnych osobom przebywającym na wypoczynku w gospodarstwie rolnym;
- 3) **budynku gospodarczo-garażowym** – należy przez to rozumieć budynek gospodarczy, garażowy lub łączący obie funkcje;
- 4) **budynku istniejącym** – należy przez to rozumieć budynek istniejący przed wejściem w życie planu lub zrealizowany na podstawie pozwolenia na budowę,

uzyskanego przed wejściem w życie planu lub zgłoszenia budowy i robót budowlanych, dokonanego przed wejściem w życie planu;

- 5) **budynku mieszkalno-usługowym** – należy przez to rozumieć budynek łączący funkcję mieszkalną jednorodzinną oraz funkcję usługową;
- 6) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci do 12 stopni włącznie;
- 7) **dachu symetrycznym** – należy przez to rozumieć dach, którego połacie są nachylone pod tym samym kątem względem płaszczyzny pionowej zawierającej kalenicę tego dachu;
- 8) **głównych połaciach dachu** – należy przez to rozumieć dominującą część pokrycia dachu na nie mniej niż 70% powierzchni zabudowy budynku lub wiaty;
- 9) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię, poza którą wyklucza się lokalizację budynków oraz wiat. Linia ta nie dotyczy podziemnych części budynków, murów oporowych oraz termomodernizacji budynków. Dopuszcza się wysunięcie poza wyznaczone linie zabudowy elementów drugorzędnych takich jak:
 - a) balkony, werandy, wykusze, niezabudowane schody zewnętrzne, zadaszenia nad wejściami, markizy, rampy, pochylnie – do 1,5 m poza wyznaczoną linię zabudowy,
 - b) gzymsy, okapy – do 0,6 m poza wyznaczoną linię zabudowy;
- 10) **obowiązującej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię, przy której należy lokalizować ściany zewnętrzne budynku o wysokich walorach historyczno-kulturowych, oznaczonego w części graficznej planu. Linia ta nie dotyczy podziemnych części budynków oraz termomodernizacji budynków;
- 11) **przestrzeni publicznej** – należy przez to rozumieć teren lub część terenu, którego cechą charakterystyczną jest powszechna dostępność, służąca nawiązywaniu relacji społecznych;
- 12) **przedpołu budynku** – należy przez to rozumieć frontową część działki budowlanej, znajdującą się pomiędzy istniejącą linią zabudowy, wyznaczoną przez elewację frontową budynku mieszkalnego, a granicą działki, przylegającą do drogi, z której odbywa się główny wjazd lub wejście na działkę;
- 13) **urządzeniu fotowoltaicznym** – należy przez to rozumieć urządzenie składające się z połączonych ze sobą ogniw fotowoltaicznych, służące do wytwarzania energii elektrycznej poprzez konwersję promieni słonecznych;
- 14) **usługach nieuciążliwych** – należy przez to rozumieć rodzaje usług niekonfliktowych w stosunku do funkcji mieszkaniowej. Do usług

nieuciążliwych nie zalicza się przedsięwzięć mogących potencjalnie i zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, zgodnie z przepisami z zakresu ochrony środowiska, oraz takich, które mogą powodować negatywne oddziaływanie na otoczenie wynikające z przekroczenia standardów środowiskowych określonych przepisami prawa, powodowane między innymi emisją pyłów i gazów, odorów, hałasu, promieniowania, a także wynikające ze wzmożonego ruchu pojazdów, związanego z funkcjonowaniem obiektów i urządzeń generujących ten ruch, w szczególności warsztat mechaniki pojazdowej, warsztat wulkanizacyjny, usługi transportowe;

- 15) **zapleczu działki** – należy przez to rozumieć część działki znajdującą się za budynkiem mieszkalnym, patrząc od strony frontu tej działki, tj. części działki budowlanej, która przylega do drogi, z której odbywa się główny wjazd lub wejście na działkę;
- 16) **zieleni izolacyjnej** – należy przez to rozumieć pas gruntu o szerokości nie mniejszej niż 2 m, obsadzony zwartą zielenią średnią i wysoką, złożoną z gatunków drzew i krzewów rodzimych, z minimum 50% udziałem nasadzeń gatunków zimozielonych, oddzielający wolnostojące urządzenia fotowoltaiczne od dróg, w przypadku lokalizacji tych urządzeń na przedpolu budynku;
- 17) **zieleni średniej** - należy przez to rozumieć drzewa i krzewy o wysokości docelowej od 40 cm do 2 m;
- 18) **zieleni wysokiej** – należy przez to rozumieć zadrzewienia liściaste i iglaste o wysokości docelowej powyżej 2 m.

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

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) symbol cyfrowy oznaczający numer terenu;
- 4) symbol literowy oznaczający przeznaczenie terenu;
- 5) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 6) obowiązujące linie zabudowy;
- 7) strefa biologicznie czynna;
- 8) budynek o wysokich walorach historyczno-kulturowych;
- 9) granica strefy ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego, ujętego w ewidencji zabytków;
- 10) kapliczka przydrożna do zachowania.

Rozdział 2.

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

§ 7. Obszar objęty planem obejmuje łącznie **55** terenów wyznaczonych w części graficznej planu liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania i oznaczonych następującymi symbolami literowymi i cyfrowymi:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, oznaczone symbolami cyfrowym od **1** do **16** oraz symbolem literowym **MNW**;
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług, oznaczone symbolami cyfrowym od **1** do **11** oraz symbolem literowym **MNW-U**;
- 3) teren drogi lokalnej, oznaczony symbolem cyfrowym **1** oraz symbolem literowym **KDL**;
- 4) teren drogi dojazdowej, oznaczony symbolem cyfrowym **1** oraz symbolem literowym **KDD**;
- 5) tereny komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczone symbolami cyfrowymi od **1** do **21** oraz symbolem literowym **KR**;
- 6) teren infrastruktury technicznej, oznaczony symbolem cyfrowym **1** oraz symbolem literowym **I**;
- 7) teren rolnictwa z zakazem zabudowy, oznaczony symbolem cyfrowym **1** oraz symbolem literowym **RN**;
- 8) tereny zabudowy zagrodowej, oznaczone symbolami cyfrowymi **1** i **2** oraz symbolem literowym **RZM**;
- 9) teren lasu, oznaczony symbolem cyfrowym **1** oraz symbolem literowym **L**.

Rozdział 3.

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

§ 8. 1. W nowych budynkach zlokalizowanych w granicach jednej działki budowlanej ustala się nakaz zachowania jednakowego rodzaju materiału i kolorystyki pokrycia dachów oraz wykończenia elewacji. Nakaz nie dotyczy budynków gospodarczych o powierzchni zabudowy nieprzekraczającej 35 m². Dopuszcza się stosowanie dotychczasowych materiałów i kolorystyki elewacji w przypadku przebudowy, rozbudowy i nadbudowy budynku oraz dotychczasowych materiałów i kolorystyki dachu w przypadku przebudowy i rozbudowy budynku.

2. W granicach jednej działki budowlanej na terenach oznaczonych symbolami **MNW**, **MNW-U** i **RZM** obowiązuje zakaz lokalizacji więcej niż jednego budynku mieszkalnego albo mieszkalno-usługowego, z zastrzeżeniem ust. 3.

3. Na działkach zlokalizowanych w granicach terenów oznaczonych symbolami **MNW**, **MNW-U** i **RZM** zabudowanych w dniu wejścia w życie planu budynkiem mieszkalnym albo mieszkalno-usługowym dopuszcza się budowę drugiego budynku mieszkalnego, zgodnie z ustaleniami planu.

4. Na terenach oznaczonych symbolami **MNW**, **MNW-U** i **RZM** ustala się zakaz sytuowania wolnostojących urządzeń fotowoltaicznych na przedpolu budynku mieszkalnego, mieszkalno-usługowego, bez uprzedniego nasadzenia zieleni izolacyjnej.

5. W granicach obszaru objętego planem ustala się zakaz lokalizacji budynków gospodarczo-garażowych o blaszanym wykończeniu elewacji.

Rozdział 4.

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu

§ 9. 1. W granicach obszaru objętego planem występują tereny podlegające ochronie akustycznej, dla których ustala się następujący sposób klasyfikacji terenów pod względem dopuszczalnych poziomów hałasu, o których mowa w przepisach wykonawczych regulujących dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku:

- 1) tereny oznaczone symbolem **MNW** zalicza się do terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) tereny oznaczone symbolem **MNW-U** zalicza się do terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej;
- 3) tereny oznaczone symbolem **RZM** zalicza się do terenów zabudowy zagrodowej.

2. 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) zachowania przepustowości i ciągłości rowów melioracyjnych i sieci drenarskich, istniejących w granicach planu, z dopuszczeniem ich przebudowy lub kanalizacji;
- 3) stosowania przy zagospodarowywaniu terenów gatunków drzew i krzewów, zgodnych z lokalnymi warunkami siedliskowymi;
- 4) zachowania i ochrony istniejących zadrzewień, z dopuszczeniem ich niezbędnej wycinki w miejscach kolizji z planowanym zainwestowaniem;
- 5) zachowania istniejących oczek wodnych i bezodpływowych zagłębień terenu;

6) stosowania zieleni izolacyjnej w sposób oddzielający funkcjonalnie i optycznie wolnostojące urządzenia fotowoltaiczne od dróg.

3. W granicach obszaru objętego planem ustala się zakaz:

1) lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko i wymagających przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko, zgodnie z przepisami wykonawczymi wskazującymi rodzaje przedsięwzięć znacząco oddziałujących na środowisko. Zakaz nie dotyczy terenu **1RZM** oraz inwestycji celu publicznego;

2) 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 uciążliwości dla środowiska, powodowane przez hałas, wibracje, zakłócenia elektroenergetyczne i promieniowanie, przekraczające standardy jakości środowiska, odpowiednie dla przeznaczenia poszczególnych terenów zlokalizowanych w granicach obszaru objętego planem lub na terenach przyległych.

4. W granicach stref biologicznie czynnych, oznaczonych w części graficznej planu, ustala się:

1) nakaz zachowania oczek wodnych i rowów oraz wszelkich elementów ukształtowania terenu, wpływających na naturalny obieg wody w przyrodzie;

2) nakaz zachowania min. 80% powierzchni jako biologicznie czynnej;

3) nakaz zagospodarowania strefy zieleni, w tym zielenią średnią i wysoką;

4) zakaz zabudowy budynkami;

5) zakaz lokalizacji miejsc parkingowych.

Rozdział 5.

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych

§ 10. W granicach obszaru objętego planem, na terenie **1RZM**, zlokalizowany jest budynek o wysokich walorach historyczno-kulturowych, oznaczony w części graficznej planu, dla którego ustala się:

1) nakaz ochrony i zachowania cech historycznej zabudowy, takich jak: lokalizacja, forma i bryła budynku, w tym w szczególności jego obrysy zewnętrzne, kształt dachu, kąt nachylenia połaci dachu, pokrycie dachu, dyspozycja ścian (rozmieszczenie i kształt otworów okiennych i drzwiowych,

podziały architektoniczne elewacji), układ kalenic, detal architektoniczny (w tym kształt, wielkość okien, podziały stolarki okiennej i drzwiowej, obramienia otworów okiennych i drzwiowych itp.), materiał i kolorystyka elewacji;

- 2) nakaz odtworzenia historycznej zabudowy w przypadku jej częściowego lub całkowitego zniszczenia w zakresie cech określonych w pkt 1, na podstawie dokumentacji, źródeł archiwalnych oraz ikonograficznych;
- 3) zakaz tynkowania od zewnątrz budynku z zachowanymi elewacjami deskowanymi i z cegły, elewacjami posiadającymi wystrój sztukatorski, boniowanie, gzymsy, opaski, napisy i inne formy detalu architektonicznego;
- 4) zakaz nadbudowy budynku;
- 5) dopuszczenie adaptacji poddaszy na cele użytkowe oraz adaptację budynku na inne cele, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;
- 6) dopuszczenie rozbudowy budynku wyłącznie od strony nieekspozowanej z dróg publicznych.

§ 11. W granicach obszaru objętego planem, na terenie **13MNW**, zlokalizowana jest kapliczka przydrożna do zachowania, oznaczona w części graficznej planu, dla której ustala się:

- 1) nakaz zachowania istniejącej kapliczki w zakresie jej lokalizacji;
- 2) nakaz ochrony geometrii oraz elementów: formy, materiału, kolorystyki;
- 3) w przypadku zniszczenia obowiązuje nakaz odtworzenia w zakresie elementów podlegających ochronie w ust. 1 i 2, na podstawie dokumentacji, źródeł archiwalnych i ikonograficznych.

§ 12. W granicach obszaru objętego planem, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowane są stanowiska archeologiczne AZP 11-39/134, AZP 11-39/136, AZP 11-39/137, ujęte w ewidencji zabytków, objęte strefą ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego oraz strefa ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego AZP 11-39/135, ujętego w ewidencji zabytków. W obrębie strefy archeologicznej roboty ziemne lub zmiana charakteru dotychczasowej działalności na obszarze występowania zabytków archeologicznych, mogące doprowadzić do jej przekształcenia lub zniszczenia, wymagają czynności ustalonych w przepisach ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

Rozdział 6.

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

§ 13. 1. Przestrzeń publiczną w granicach obszaru objętego planem stanowią drogi publiczne.

2. Dopuszcza się urządzenie przestrzeni publicznych na pozostałych terenach, niewymienionych w ust. 1.

3. Dla nowych przestrzeni publicznych ustala się nakaz zagospodarowania terenu w sposób zapewniający dostępność osobom ze szczególnymi potrzebami.

4. W granicach przestrzeni publicznych, poza terenami dróg, ścieżek pieszo-jezdných, pieszych i pieszo-rowerowych, dopuszcza się urządzenia rekreacyjne i sportowe oraz place zabaw dla dzieci.

Rozdział 7.

Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu

§ 14. 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, dojść i dojazdów do działek budowlanych, ścieżek rowerowych, ścieżek pieszych i pieszo-rowerowych, nie obowiązują ustalenia dotyczące minimalnej powierzchni działki budowlanej i powierzchni biologicznie czynnej, określone w ustaleniach szczegółowych.

3. Parametr dotyczący minimalnej powierzchni nowo wydzielonej działki budowlanej określony w ustaleniach szczegółowych obowiązuje wyłącznie przy podziale nieruchomości na działki budowlane, co nie wyklucza możliwości zabudowy istniejących w dniu wejścia w życie planu działek o mniejszej powierzchni lub wydzielenia mniejszej działki gruntu w celu regulacji granic pomiędzy sąsiednimi nieruchomościami, poprawy funkcjonowania działki sąsiedniej czy regulacji stanów prawnych.

4. W granicach obszaru objętego planem, dla terenów, dla których w ustaleniach szczegółowych określone zostały zasady lokalizacji nowych budynków na działce budowlanej, ustala się następujące zasady ogólne:

- 1) w przypadku nieregularnego przebiegu linii zabudowy na działce, podstawą do ustalenia kierunku kalenicy budynku jest najdłuższy prosty odcinek linii zabudowy, przy którym zlokalizowany ma zostać dany budynek;
- 2) w przypadku wydzielenia dodatkowych dojazdów do działek budowlanych zabudowę należy lokalizować w minimalnej odległości 6 m od granic ewidencyjnych terenu wydzielonego pod dojazd.

5. Za zgodną z planem uznaje się funkcję istniejącą na danej działce przed dniem wejścia w życie planu. W ramach istniejącej funkcji dopuszcza się zmianę sposobu użytkowania oraz przebudowę, rozbudowę, nadbudowę budynków istniejących oraz budowę nowych budynków, zgodnie z zasadami kształtowania zabudowy określonymi w ustaleniach szczegółowych.

6. Dla budynków istniejących, posiadających inny niż ustalony w planie rodzaj dachu lub kąt, zezwala się na ich przebudowę i rozbudowę, zgodnie z ustaleniami planu, z możliwością zachowania dotychczasowej geometrii dachu.

7. Dla budynków istniejących, zlokalizowanych niezgodnie z wyznaczoną w części graficznej planu linią zabudowy, w części wystającej poza linię zabudowy dopuszcza się wyłącznie przebudowę i remont.

Rozdział 8.

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

§ 15. Obszar objęty planem, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowany jest w całości w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 111 „Subniecka Gdańska”, dla którego obowiązują przepisy odrębne z zakresu prawa wodnego.

§ 16. Obszar objęty planem zlokalizowany jest w całości w granicach otuliny Kaszubskiego Parku Krajobrazowego, dla którego obowiązują przepisy odrębne z zakresu ochrony przyrody.

§ 17. Część obszaru objętego planem, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowana jest w granicach specjalnego obszaru ochrony siedlisk Natura 2000 - Prokowo (PLH220080), dla którego obowiązują przepisy odrębne.

§ 18. Obszar objęty planem zlokalizowany jest w sąsiedztwie terenów kolejowych. W granicach strefy szczególnego zagospodarowania terenów sąsiadujących z linią kolejową, oznaczonej w części graficznej planu, obowiązują nakazy, zakazy i ograniczenia w zakresie lokalizacji budynków i budowli, drzew i krzewów oraz wykonywania robót ziemnych, zgodnie z przepisami odrębnymi o transporcie kolejowym.

Rozdział 9.

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym

§ 19. 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) w granicach terenów oznaczonych symbolami **MNW** i **MNW-U**: 1000 m², z zastrzeżeniem lit. b i c,
 - b) w granicach terenu oznaczonego symbolem **5MNW-U**: 800 m²,
 - c) w granicach terenów oznaczonych symbolami **1MNW**, **3MNW** i **9MNW**: 900 m²;
- 2) minimalną szerokość frontu dla nowo wydzielanych działek: 20 m. Dopuszcza się mniejszą szerokość frontu pod warunkiem, że przeciwległa granica do frontu działki będzie miała długość nie mniejszą niż 20 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, z dopuszczalną tolerancją do 20 stopni.
3. Ustalenia ust. 2 nie dotyczą działek wydzielanych dla urządzeń infrastruktury technicznej oraz dojazdów i dojazdów.

Rozdział 10.

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

§ 20. 1. W granicach obszaru objętego planem, zgodnie z częścią graficzną planu, przebiegają dystrybucyjne napowietrzne linie elektroenergetyczne SN wraz z pasami ochrony funkcyjnej o szerokości 14 m (po 7,0 m od osi), w granicach których należy uwzględnić ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenu, wynikające z przebiegu tych linii, zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych w środowisku, przepisami regulującymi poziom dopuszczalnych stężeń i natężeń czynników szkodliwych w środowisku pracy oraz ogólnymi przepisami dotyczącymi bezpieczeństwa i higieny pracy.

2. W przypadku skablowania linii średniego napięcia SN ograniczenia wynikające z ust. 1 tracą moc. Od linii kablowej średniego napięcia SN obowiązuje strefa ochronna o szerokości 3 m (po 1,5 m od osi).

Rozdział 11.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

§ 21. 1. Obsługę komunikacyjną ustala się z terenów dróg lokalnych i dojazdowych oraz komunikacji drogowej wewnętrznej, zgodnie z częścią graficzną planu, a także z dróg przebiegających w bezpośrednim sąsiedztwie obszaru objętego planem.

2. Powiązanie komunikacyjne obszaru objętego planem z istniejącym, zewnętrznym układem komunikacyjnym, zapewnia przebiegająca w granicach planu publiczna, gminna droga klasy lokalnej – ul. Leśna, oznaczona symbolem **1KDL** oraz przebiegająca w bezpośrednim sąsiedztwie planu droga powiatowa klasy lokalnej – ul. Kartuska.

3. Dopuszcza się wydzielenie działek pełniących funkcję dojazdów do nowo wydzielonych działek budowlanych, o minimalnej szerokości 6 m, zakończonych, w przypadku dojazdu nieprzelotowego, placem do zawracania o wymiarach co najmniej 12,5 m x 12,5 m.

4. Dopuszcza się lokalizację ścieżek rowerowych, ścieżek pieszych i pieszo-rowerowych na każdym terenie, w sposób niekolidujący z ich podstawowym przeznaczeniem.

5. W zakresie zapewnienia miejsc do parkowania ustala się:

1) minimalną liczbę miejsc do parkowania w liczbie:

- a) dla budynków mieszkalnych: 2 miejsca na 1 lokal mieszkalny,
- b) dla budynku agroturystycznego: 1 miejsce parkingowe na 1 pokój gościnny lub 2 miejsca noclegowe,
- c) dla lokali usługowych, z zastrzeżeniem lit. d: 1 miejsce na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej lokalu usługowego i 1 miejsce parkingowe na 3 zatrudnionych,
- d) dla obiektów handlowych: 1 miejsce parkingowe na każde rozpoczęte 35 m² powierzchni sprzedaży;

2) dla każdego obiektu wymagana jest sumaryczna liczba miejsc wynikająca z pkt 1;

3) nakaz zapewnienia 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) nie dopuszcza się bilansowania miejsc do parkowania, o których mowa w pkt. 1, w granicach terenów oznaczonych symbolem **KR**;

- 6) wymagany wskaźnik miejsc do parkowania obowiązuje także dla przebudowy, rozbudowy, nadbudowy, a także zmiany sposobu użytkowania budynków.

Rozdział 12.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

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

- 1) zaopatrzenia w wodę z sieci wodociągowej. Dopuszcza się indywidualne ujęcia wody do czasu rozbudowy 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 ze źródeł odnawialnych z uwzględnieniem ustaleń planu;
- 2) stosowania wyłącznie sieci kablowych przy budowie nowych oraz przebudowie i rozbudowie istniejących sieci elektroenergetycznych.

3. W zakresie zaopatrzenia w energię cieplną ustala się nakaz zasilania w ciepło z systemów grzewczych na paliwa charakteryzujące się zerowymi lub niskimi wskaźnikami emisji. Dopuszcza się zaopatrzenie w ciepło ze źródeł odnawialnych, z uwzględnieniem ustaleń planu.

4. W zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się nakaz:

- 1) zaopatrzenia w gaz z sieci gazowej lub ze źródeł indywidualnych;
- 2) zachowania normatywnych odległości projektowanych urządzeń i obiektów od sieci gazowej na podstawie przepisów odrębnych.

5. W zakresie odprowadzenia ścieków bytowych ustala się nakaz odprowadzenia ścieków bytowych do sieci kanalizacji sanitarnej. Dopuszcza się indywidualne systemy odprowadzania ścieków.

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.;

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 infrastruktury telekomunikacyjnej ustala się uzbrojenie obszaru w zakresie usług telekomunikacyjnych w oparciu o sieć telekomunikacyjną.

8. W zakresie gospodarowania odpadami stałymi obowiązują przepisy odrębne z zakresu prawa o odpadach.

§ 23. 1. W granicach obszaru objętego planem dopuszcza się budowę, przebudowę, rozbudowę i modernizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, z zastrzeżeniem § 22 ust. 2 pkt 2.

2. Nowe sieci infrastruktury technicznej należy realizować w liniach rozgraniczających dróg.

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

4. W granicach obszaru objętego planem, ustala się zakaz lokalizacji elektrowni wiatrowych i biogazowni.

Rozdział 13.

Ustalenia szczegółowe

§ 24. Dla terenów **1MNW** (o powierzchni ok. 0,65 ha), **2MNW** (o powierzchni ok. 1,88 ha), **3MNW** (o powierzchni ok. 1,00 ha), **4MNW** (o powierzchni ok. 2,05 ha), **5MNW** (o powierzchni ok. 1,24 ha), **6MNW** (o powierzchni ok. 0,44 ha), **7MNW** (o powierzchni ok. 0,55 ha), **8MNW** (o powierzchni ok. 2,20 ha), **9MNW** (o powierzchni ok. 0,54 ha), **10MNW** (o powierzchni ok. 3,16 ha), **11MNW** (o powierzchni ok. 4,10 ha), **12MNW** (o powierzchni ok. 9,48 ha), **13MNW** (o powierzchni ok. 0,49 ha), **14MNW** (o powierzchni ok. 0,85 ha), **15MNW** (o powierzchni ok. 5,88 ha), **16MNW** (o powierzchni ok. 2,54 ha), oznaczonych w części graficznej planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenów: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej. Dopuszcza się lokalizację usług wyłącznie nieuciążliwych w budynkach mieszkalnych jednorodzinnych, zgodnie z obowiązującymi przepisami z zakresu prawa budowlanego.

2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) linie zabudowy: zgodnie z częścią graficzną planu. Na terenie **12MNW** 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): 0,3;
- 3) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy (dla działki budowlanej): 0,6;
- 4) maksymalna intensywność zabudowy (dla działki budowlanej): 0,9;
- 5) minimalna nadziemna intensywność zabudowy (dla działki budowlanej): 0;
- 6) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej:
 - a) w granicach terenów oznaczonych symbolami **1MNW, 3MNW i 9MNW**: 900 m²,
 - b) w granicach terenów oznaczonych symbolami **2MNW, 4MNW, 5MNW, 6MNW, 7MNW, 8MNW, 10MNW, 11MNW, 12MNW, 13MNW, 14MNW, 15MNW, 16MNW**: 1000 m²;
- 7) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej (dla działki budowlanej): 0,5;
- 8) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych:
 - a) dla budynków mieszkalnych: 2, w tym poddasze,
 - b) dla budynków gospodarczo-garażowych: 1;
- 9) dopuszcza się lokalizację 1 kondygnacji podziemnej;
- 10) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) dla budynków mieszkalnych: 10 m,
 - b) dla budynków gospodarczo-garażowych: 7 m,
 - c) dla pozostałej zabudowy: 10 m;
- 11) geometria głównych połaci, pokrycie i kolorystyka dachu budynków:
 - a) dla budynków mieszkalnych: dach symetryczny dwuspadowy o kącie nachylenia głównych połaci dachowych 30-45 stopni,
 - b) dla pozostałych budynków i wiat: dach symetryczny dwuspadowy o kącie nachylenia połaci 20-45 stopni,
 - c) dla wolnostojących budynków gospodarczych o powierzchni zabudowy nieprzekraczającej 35 m² dopuszcza się dachy płaskie,
 - d) dopuszcza się okna połaciowe, wykusze i lukarny,

e) pokrycie i kolorystyka dachów, z wyjątkiem dachów płaskich: dachówka ceramiczna, cementowa, materiał dachówkopodobny, blacha na rąbek; w odcieniach grafitu, szarości, brązu, naturalnej dachówki ceramicznej;

12) materiał i kolorystyka elewacji: tynk w odcieniu białym, beżowym, écru, szarym. Dopuszcza się cegłę lub jej imitację, płytkę elewacyjną, drewno lub materiał drewnopodobny, kamień, szkło; w odcieniach wynikających z naturalnych barw materiałów.

3. Zasady lokalizacji budynków na działce:

- a) budynki należy lokalizować kalenicą równolegle lub prostopadle do linii zabudowy wyznaczonej od strony głównego wjazdu na działkę lub do jednej z bocznych granic danej działki,
- b) budynki gospodarcze należy lokalizować na zapleczu działki,
- c) przy lokalizowaniu budynków na działce obowiązują także ogólne zasady ustalone w § 14 ust. 4.

4. W granicach terenów **6MNW** i **11MNW**, zgodnie z częścią graficzną planu, ustala się strefy biologicznie czynne, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 9 ust. 4.

5. W granicach terenu **13MNW**, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowana jest przydrożna kapliczka do zachowania, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 11.

6. Tereny **1MNW**, **2MNW**, **3MNW**, **4MNW**, **5MNW**, **10MNW**, **11MNW**, **12MNW** zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowane są w granicach stref ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, ujętych w ewidencji zabytków, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 12.

7. Tereny, zlokalizowane są w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 111 „Subniecka Gdańska”, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 15.

8. Tereny, zlokalizowane są w granicach otuliny Kaszubskiego Parku Krajobrazowego, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 16.

9. Tereny **3MNW**, **4MNW**, **6MNW**, **7MNW**, **8MNW**, **9MNW**, **10MNW**, zlokalizowane są w granicach Specjalnego Obszaru Ochrony Siedlisk Natura 2000 – Prokowo (PLH220080), dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 17.

10. Teren **9MNW**, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowany jest w granicach strefy szczególnego zagospodarowania terenów sąsiadujących z linią kolejową, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 18.

11. Przez tereny **2MNW, 5MNW, 7MNW, 8MNW, 10MNW, 11MNW, 12MNW**, zgodnie z częścią graficzną planu, przebiegają dystrybucyjne, napowietrzne linie elektroenergetyczne SN wraz z pasami ochrony funkcyjnej, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 20.

12. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 21.

13. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 22 i § 23.

14. 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%.

§ 25. Dla terenów **1MNW-U** (o powierzchni ok. 0,41 ha), **2MNW-U** (o powierzchni ok. 1,06 ha), **3MNW-U** (o powierzchni ok. 0,42 ha), **4MNW-U** (o powierzchni ok. 0,42 ha), **5MNW-U** (o powierzchni ok. 0,16 ha), **6MNW-U** (o powierzchni ok. 0,42 ha), **7MNW-U** (o powierzchni ok. 0,11 ha), **8MNW-U** (o powierzchni ok. 0,32 ha), **9MNW-U** (o powierzchni ok. 0,63 ha), **10MNW-U** (o powierzchni ok. 0,91 ha), **11MNW-U** (o powierzchni ok. 0,29 ha), oznaczonych w części graficznej planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenów: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług. Nie ustala się proporcji pomiędzy ww. funkcjami. Dopuszcza się samodzielne wystąpienie jednej z ww. funkcji.

2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) linie zabudowy: zgodnie z częścią graficzną planu;

2) maksymalny udział powierzchni zabudowy (dla działki budowlanej):

a) przeznaczonej wyłącznie pod zabudowę mieszkaniową lub mieszkaniowo-usługową: 0,3,

b) przeznaczonej wyłącznie pod zabudowę usługową: 0,4;

3) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy (dla działki budowlanej):

a) przeznaczonej wyłącznie pod zabudowę mieszkaniową lub mieszkaniowo-usługową: 0,6,

b) przeznaczonej wyłącznie pod zabudowę usługową: 0,8;

4) maksymalna intensywność zabudowy (dla działki budowlanej):

a) przeznaczonej wyłącznie pod zabudowę mieszkaniową lub mieszkaniowo-usługową: 0,9,

b) przeznaczonej wyłącznie pod zabudowę usługową: 1,2;

5) minimalna nadziemna intensywność zabudowy (dla działki budowlanej): 0;

6) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej:

- a) w granicach terenu oznaczonego symbolem **5MNW-U**: 800 m²,
 - b) w granicach pozostałych terenów: 1000 m²;
- 7) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej (dla działki budowlanej):
- a) przeznaczonej wyłącznie pod zabudowę mieszkaniową lub mieszkaniowo-usługową: 0,5,
 - b) przeznaczonej wyłącznie pod zabudowę usługową: 0,2;
- 8) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych:
- a) dla budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych: 2, w tym poddasze,
 - b) dla budynków usługowych: 2,
 - c) dla budynków gospodarczo-garażowych: 1;
- 9) dopuszcza się lokalizację 1 kondygnacji podziemnej;
- 10) maksymalna wysokość zabudowy:
- a) dla budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych, usługowych: 10 m,
 - b) dla budynków gospodarczo-garażowych: 7 m,
 - c) dla pozostałej zabudowy: 10 m;
- 11) geometria głównych połaci, pokrycie i kolorystyka dachu budynków:
- a) dla budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych i usługowych: dach symetryczny dwuspadowy o kącie nachylenia połaci dachowych 30-45 stopni,
 - b) dla pozostałych budynków i wiat: dach symetryczny dwuspadowy o kącie nachylenia połaci 20-45 stopni,
 - c) dla wolnostojących budynków gospodarczych o powierzchni zabudowy nieprzekraczającej 35 m² dopuszcza się dachy płaskie,
 - d) dopuszcza się okna połaciowe, wykusze i lukarny,
 - e) pokrycie i kolorystyka dachów, z wyjątkiem dachów płaskich: dachówka ceramiczna, cementowa, materiał dachówkopodobny, blacha na rąbek; w odcieniach grafitu, szarości, brązu, naturalnej dachówki ceramicznej;
- 12) materiał i kolorystyka elewacji: tynk w odcieniu białym, beżowym, écru, szarym. Dopuszcza się cegłę lub jej imitację, płytkę elewacyjną, drewno lub materiał drewnopodobny, kamień, szkło; w odcieniach wynikających z naturalnych barw materiałów.

3. Zasady lokalizacji budynków na działce:

- a) budynki należy lokalizować kalenicą równolegle lub prostopadłe do linii zabudowy wyznaczonej od strony głównego wjazdu na działkę lub do jednej z bocznych granic danej działki,
- b) budynki gospodarcze należy lokalizować na zapleczu działki,
- c) przy lokalizowaniu budynków na działce obowiązują także ogólne zasady ustalone w § 14 ust. 4.

4. W granicach terenów **2MNW-U**, **4MNW-U** i **10MNW-U**, zgodnie z częścią graficzną planu, ustala się strefy biologicznie czynne, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 9 ust. 4.

5. Tereny **1MNW-U** i **2MNW-U**, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowane są w granicach strefy ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, ujętych w ewidencji zabytków, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 12.

6. Tereny, zlokalizowane są w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 111 „Subniecka Gdańska”, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 15.

7. Tereny, zlokalizowane są w granicach otuliny Kaszubskiego Parku Krajobrazowego, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 16.

8. Tereny **1MNW-U**, **2MNW-U**, **3MNW-U**, **4MNW-U**, **5MNW-U**, **6MNW-U** zlokalizowane są w granicach Specjalnego Obszaru Ochrony Siedlisk Natura 2000 – Prokowo (PLH220080), dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 17.

9. Przez tereny **5MNW-U** i **11MNW-U**, zgodnie z częścią graficzną planu, przebiega dystrybucyjna, napowietrzna linia elektroenergetyczna SN wraz z pasami ochrony funkcyjnej, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 20.

10. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 21.

11. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 22 i § 23.

12. 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%.

§ 26. Dla terenu **1KDL**, oznaczonego w części graficznej planu, obowiązują następujące ustalenia:

- 1. Przeznaczenie terenu: teren drogi lokalnej.
- 2. Szerokość w liniach rozgraniczających terenu: zgodnie z częścią graficzną planu.
- 3. Należy zapewnić miejsca parkingowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu dróg publicznych.

4. Teren, zlokalizowany jest w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 111 „Subniecka Gdańska”, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 15.

5. Teren, zlokalizowany jest w granicach otuliny Kaszubskiego Parku Krajobrazowego, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 16.

6. Teren, zlokalizowany jest w granicach Specjalnego Obszaru Ochrony Siedlisk Natura 2000 – Prokowo (PLH220080), dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 17.

7. Teren, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowany jest w granicach strefy szczególnego zagospodarowania terenów sąsiadujących z linią kolejową, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 18.

8. Przez teren, zgodnie z częścią graficzną planu, przebiega dystrybucyjna, napowietrzna linia elektroenergetyczna SN wraz z pasami ochrony funkcyjnej, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 20.

9. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 21.

10. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 22 i § 23.

11. 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 0%.

§ 27. Dla terenu **1KDD**, oznaczonego w części graficznej planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: teren drogi dojazdowej.

2. Szerokość w liniach rozgraniczających terenu: zgodnie z częścią graficzną planu.

3. Należy zapewnić miejsca parkingowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu dróg publicznych.

4. Teren, zlokalizowany jest w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 111 „Subniecka Gdańska”, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 15.

5. Teren, zlokalizowany jest w granicach otuliny Kaszubskiego Parku Krajobrazowego, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 16.

6. Teren, zlokalizowany jest w granicach Specjalnego Obszaru Ochrony Siedlisk Natura 2000 – Prokowo (PLH220080), dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 17.

7. Przez teren, zgodnie z częścią graficzną planu, przebiega dystrybucyjna, napowietrzna linia elektroenergetyczna SN wraz z pasami ochrony funkcyjnej, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 20.

8. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 21.

9. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 22 i § 23.

10. 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 0%.

§ 28. Dla terenów **1KR, 2KR, 3KR, 4KR, 5KR, 6KR, 7KR, 8KR, 9KR, 10KR, 11KR, 12KR, 13KR, 14KR, 15KR, 16KR, 17KR, 18KR, 19KR, 20KR, 21KR**, oznaczonych w części graficznej planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenów: tereny komunikacji drogowej wewnętrznej.

2. Szerokość w liniach rozgraniczających terenu: zgodnie z częścią graficzną planu.

3. Tereny **1KR, 2KR, 3KR, 9KR, 10KR, 11KR, 13KR, 14KR, 18KR**, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowane są w granicach stref ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, ujętych w ewidencji zabytków, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 12.

4. Tereny, zlokalizowane są w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 111 „Subniecka Gdańska”, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 15.

5. Tereny, zlokalizowane są w granicach otuliny Kaszubskiego Parku Krajobrazowego, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 16.

6. Tereny **1KR, 2KR, 4KR, 6KR, 7KR, 12KR**, zlokalizowane są w granicach Specjalnego Obszaru Ochrony Siedlisk Natura 2000 - Prokowo (PLH220080), dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 17.

7. Przez tereny **3KR, 5KR, 7KR, 8KR, 9KR, 10KR, 13KR, 14KR**, zgodnie z częścią graficzną planu, przebiega dystrybucyjna, napowietrzna linia elektroenergetyczna SN wraz z pasami ochrony funkcyjnej, a w granicach terenu **16KR**, zgodnie z częścią graficzną planu zlokalizowany jest pas ochrony funkcyjnej napowietrznej linii elektroenergetycznej SN. Obowiązują ustalenia zawarte w § 20.

8. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 21.

9. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 22 i § 23.

10. 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 0%.

§ 29. Dla terenu **1I** (o powierzchni ok. 0,0016 ha), oznaczonego w części graficznej planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: teren infrastruktury technicznej.
2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu: dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej o parametrach wynikających z ich specyfikacji technicznej.
3. Teren, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowany jest w granicach strefy ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego, ujętego w ewidencji zabytków, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 12.
4. Teren, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowany jest w granicach otuliny Kaszubskiego Parku Krajobrazowego, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 16.
5. Teren, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowany jest w granicach pasa ochrony funkcyjnej napowietrznej linii elektroenergetycznej SN, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 20.
6. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 21.
7. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 22 i § 23.
8. 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 0%.

§ 30. Dla terenu **1RN** (o powierzchni ok. 1,32 ha), oznaczonego w części graficznej planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: teren rolnictwa z zakazem zabudowy.
2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu: zakaz zabudowy kubaturowej.
3. Teren, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowany jest w granicach stref ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, ujętych w ewidencji zabytków, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 12.
4. Teren, zlokalizowany jest w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 111 „Subniecka Gdańska”, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 15.

5. Teren, zlokalizowany jest w granicach otuliny Kaszubskiego Parku Krajobrazowego, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 16.

6. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 21.

7. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 22 i § 23.

8. 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 0%.

§ 31. Dla terenów **1RZM** (o powierzchni ok. 3,1 ha), **2RZM** (o powierzchni ok. 1,33 ha), oznaczonych w części graficznej planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenów: tereny zabudowy zagrodowej. Dopuszcza się chów i hodowlę zwierząt w liczbie nie przekraczającej 100DJP dla terenu **1RZM** i 40DJP dla terenu **2RZM**. Dopuszcza się agroturystykę.

2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) linie zabudowy: zgodnie z częścią graficzną planu. Na terenie **2RZM** 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): 0,3;
- 3) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy (dla działki budowlanej): 0,6;
- 4) maksymalna intensywność zabudowy (dla działki budowlanej): 0,9;
- 5) minimalna nadziemna intensywność zabudowy (dla działki budowlanej): 0;
- 6) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (dla działki budowlanej): 0,5;
- 7) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych:
 - a) dla budynków mieszkalnych: 2, w tym poddasze,
 - b) dla budynków gospodarczo-garażowych i inwentarskich: 1;
- 8) dopuszcza się lokalizację 1 kondygnacji podziemnej;
- 9) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) dla budynków mieszkalnych na terenie **1RZM**: 9 m,
 - b) dla budynków mieszkalnych na terenie **2RZM**: 10 m,
 - c) dla pozostałej zabudowy: 12 m;

10) geometria głównych połaci, pokrycie i kolorystyka dachu:

- a) dla budynku mieszkalnego: symetryczny dach dwuspadowy o kącie nachylenia głównych połaci 35-45 stopni,
- b) dla pozostałych budynków i wiat: dach symetryczny dwuspadowy lub wielospadowy o kącie nachylenia 20-45 stopni lub dach płaski,
- c) dopuszcza się lukarny i okna połaciowe,
- d) pokrycie i kolorystyka dachów, z wyjątkiem dachów płaskich: dachówka ceramiczna, cementowa, materiał dachówkopodobny; w odcieniach grafitu, szarości, brązu, naturalnej dachówki ceramicznej;

11) materiał i kolorystyka elewacji: tynk biały, w odcieniach beżu, szarości, écru. Dopuszcza się cegłę lub jej imitację, płytkę elewacyjną, drewno lub materiał drewnopodobny, szkło, kamień; w kolorystyce wynikającej z naturalnych barw tych materiałów.

3. Zasady lokalizacji budynków na działce:

- 1) budynki należy lokalizować kalenicą równolegle lub prostopadłe do linii zabudowy wyznaczonej od strony głównego wjazdu na daną działkę lub do jednej z bocznych granic danej działki;
- 2) budynki gospodarczo-garażowe należy lokalizować kalenicą lub ścianą frontową równolegle lub prostopadłe do budynku mieszkalnego, zlokalizowanego na tej samej działce;
- 3) przy lokalizowaniu budynków na działce obowiązują także ogólne zasady ustalone w § 14 ust. 4.

4. W granicach terenu **2RZM**, zgodnie z częścią graficzną planu, ustala się strefy biologicznie czynne, dla których obowiązują ustalenia § 9 ust. 4.

5. W granicach terenu **1RZM**, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowany jest budynek o wysokich walorach historyczno-kulturowych, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 10.

6. Tereny, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowane są w granicach stref ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, ujętych w ewidencji zabytków, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 12.

7. Tereny, zlokalizowane są w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 111 „Subniecka Gdańska”, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 15.

8. Tereny, zlokalizowany jest w granicach otuliny Kaszubskiego Parku Krajobrazowego, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 16.

9. Przez teren **2RZM**, zgodnie z częścią graficzną planu, przebiega pas ochrony funkcyjnej, dystrybucyjnej napowietrznej linii elektroenergetycznej SN, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 20.

10. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 21.

11. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 22 i § 23.

12. 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 15%.

§ 32. Dla terenu **1L** (o powierzchni ok. 1,26 ha), oznaczonego w części graficznej planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: teren lasu. Dopuszcza się wyłącznie obiekty budowlane związane z gospodarką leśną, z wyjątkiem budynków, zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu: dopuszcza się zabudowę o wysokości do 10 m.

3. Teren, zlokalizowany jest w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 111 „Subniecka Gdańska”, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 15.

4. Teren, zlokalizowany jest w granicach otuliny Kaszubskiego Parku Krajobrazowego, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 16.

5. Przez teren, zgodnie z częścią graficzną planu, przebiega dystrybucyjna, napowietrzna linia elektroenergetyczna SN wraz z pasami ochrony funkcyjnej, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 20.

6. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 21.

7. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 22 i § 23.

8. 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 0%.

Rozdział 14.

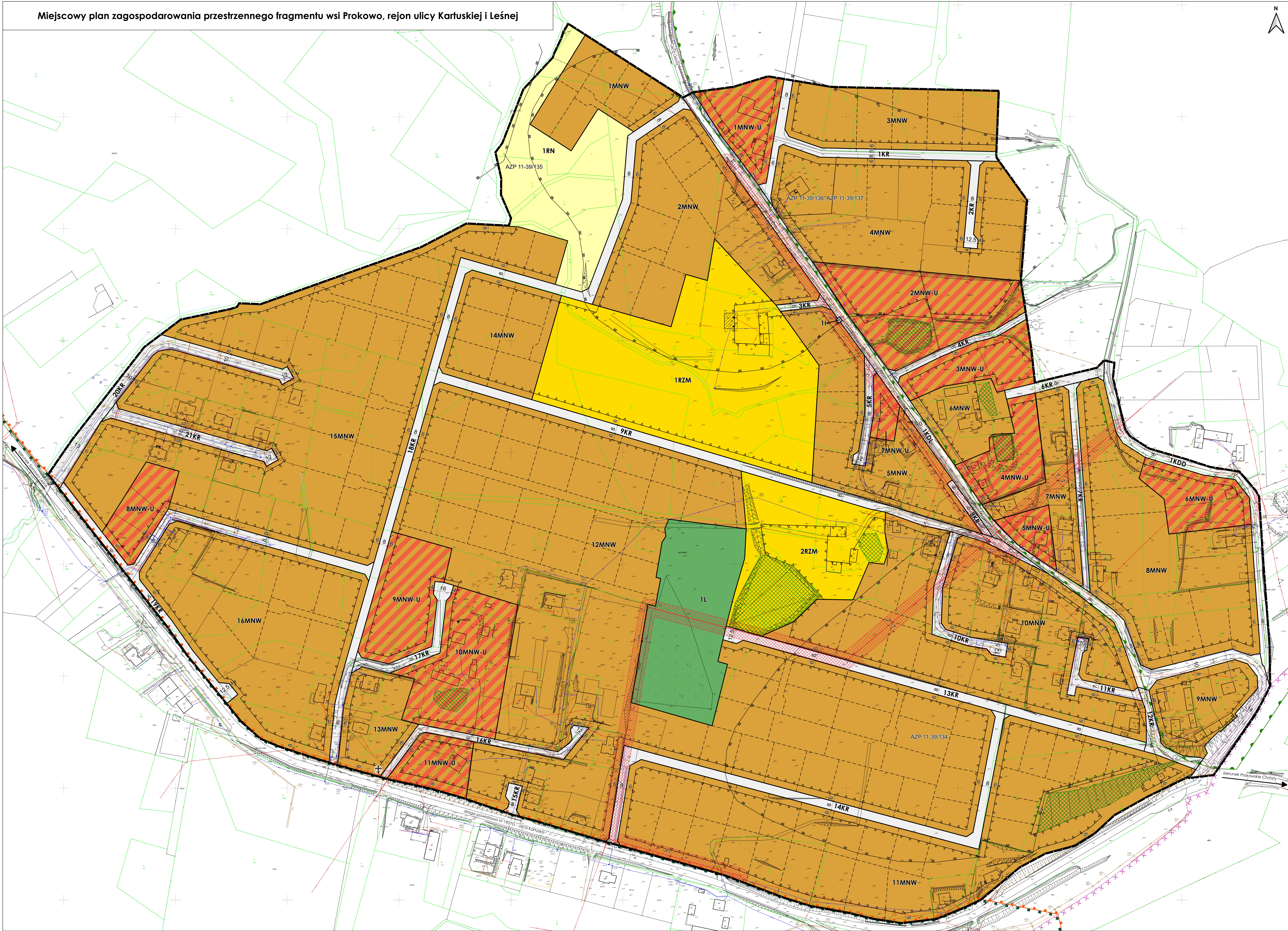
Ustalenia końcowe

§ 33. 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 fragmentu wsi Prokowo, rejon ulicy Kartuskiej i Leśnej



Wykres 1. Oznaczenia ze studium

granicz obszaru planu

OZNACZENIA STUDIUM:

ELEMENTY SYSTEMU OCHRONY PRZYRODY

WYKRESY PLANU WYKONAWCZEGO

OBIEKTY KRAJOWEGO PARKU KRAJOBRAZOWEGO

OBIEKTY NATURE 2000 SPECJALNE OBLASZNOŚCI OCHRONY ŚRODOWISKA

INFRASTRUKTURA TECHNICZNA

LINIE ENERGETYCZNE I KIERUNKI PRZEBIEGU

INFRASTRUKTURA DROGOWA I KOLEJOWA

NUMERY DROG POWATOWYCH

DROGI GMINNE

DROGI KRAJOWE

KOLEJE

WYKRESY PLANU WYKONAWCZEGO

DOMINUJĄCA FUNKCJA ZAGOSPODAROWANIA TERENU

TERENY WIELOFUNKCYJNE ZABUDOWY WSI (M1)

TERENY KOLEJOWE ZAMKNIĘTE (T1)

LASY

PROJEKTOWANE FUNKCJE ZAGOSPODAROWANIA TERENU

PROJEKTOWANE TERENY WIELOFUNKCYJNE ZABUDOWY WSI (M2)

POZOSTAŁE

OBIEKTY ZWARTY ZABUDOWY

1. OZNACZENIA BĘDĄCE USTALENIAMI OBOWIĄZUJĄCYMI PLANU:

1. Oznaczenia ogólne

granicz obszaru planu

linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania

symbol cyfrowy - numer terenu

symbol literowy - przeznaczenie terenu

2. Oznaczenia określające warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu

nieprzekraczalne linie zabudowy

obowiązujące linie zabudowy

strefa biologicznie czynna

3. Oznaczenia określające zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych

budynki o wysokich walorach historyczno-kulturowych

granicz strefy ochrony stanowiska archeologicznego, ujętego w ewidencji zabytków

kapliczka przydrożna do zachowania

4. Przeznaczenie terenu

MNW - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej

MNW-U - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług

KDL - teren dróg lokalnych

KDD - teren dróg dojazdowych

KR - teren komunikacji drogowej wewnętrznej

I - teren infrastruktury technicznej

KN - teren rolnictwa z zakazem zabudowy

RZM - teren zabudowy zagrodowej

L - teren lasu

II. OZNACZENIA INFORMACYJNE, NIEBĘDĄCE USTALENIAMI OBOWIĄZUJĄCYMI PLANU:

6 - wymiar w metrach

proponowane linie podziału

granicz Specjalnego Obszaru Ochrony Natura 2000 - Prokowo - PLH220080

granicz terenu zamkniętego - teren kolejowy

granicz Kaszubskiego Parku Krajobrazowego

granicz otuliny Kaszubskiego Parku Krajobrazowego

przebieg dystrybucyjnej, napowietrznej linii elektroenergetycznej SN wraz z pasami ochrony funkcyjnej

strefa szczególnego zagospodarowania terenów sąsiadujących z linią kolejową

Cały obszar objęty planem polecony jest w granicach Głównego Zbioru Wód Podziemnych nr 111 Subiekta Gdańsk

ZAMAWIAJĄCY

Gmina Kartuzy
ul. Generała Józefa Hallera 1,
83-300 Kartuzy

WYKONAWCA

mgr Filip Sokolowski - główny projektant, uprawniony projektant w planowaniu przestrzennym /Dz. U. z 2026 r., poz. 538 z późn. zm., art. 5 pkt 3/

mgr Anna Łączkowska-Sokolowska - planowanie przestrzenne, uprawniony projektant w planowaniu przestrzennym /Dz. U. z 2026 r., poz. 538 z późn. zm., art. 5 pkt 3/

mgr Małgorzata Maronowicz - planowanie przestrzenne

mgr Wiktor Rybarczyk - planowanie przestrzenne

mgr Patrycja Budnik-Lysiek - prognoza oddziaływania na środowisko

NEZALĄCZNIKA

Załącznik nr 1 do Uchwały Nr ... Rady Miejskiej w Kartuzach z dnia ... 2026r.

UCHWALENIE 2026

Projekt został sporządzony na podstawie cyfrowej mapy zasadniczej w skali 1:1000, pobranej z zasobu Starostwa Powiatowego, w układzie współrzędnych: ETR2000-PL / CS2000-18

SKALA

1:1 000

10 0 10 20 30 40 50 m

Załącznik nr 2 do uchwały nr XXIV/.../2026
Rady Miejskiej w Kartuzach
z dnia 2 września 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

W granicach obszaru objętego planem nie obowiązują ustalenia żadnego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Na terenie objętym planem przewiduje się poszerzenia istniejących dróg publicznych. W zakresie infrastruktury technicznej plan zakłada zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej, dopuszczając korzystanie z indywidualnych ujęć wody do czasu rozbudowy sieci wodociągowej, energię elektryczną z sieci elektroenergetycznych, dopuszczając zaopatrzenie w energię ze źródeł indywidualnych, a w gaz z sieci gazowej, dopuszczając przy tym korzystanie ze źródeł indywidualnych. W zakresie odprowadzania ścieków plan zakłada odprowadzanie ścieków bytowych do sieci kanalizacji sanitarnej, przy czym dopuszcza się indywidualne systemy odprowadzania ścieków. Wobec tego, dla planowanego zagospodarowania w przypadku braku zasadności rozbudowy sieci, Gmina nie będzie zmuszona do konieczności rozbudowy infrastruktury technicznej.

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 określane na podstawie indywidualnych wycen i kosztorysów.

Załącznik nr 3 do uchwały nr XXIV/.../2026
Rady Miejskiej w Kartuzach
z dnia 2 września 2026 r.

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

Rada Miejska w Kartuzach na podstawie art. 67a ust. 3 i 5, ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2026 r. poz. 538 z późn. zm.) w związku z art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. poz. 1688 z późn. zm.) przygotowała dane przestrzenne dla planu, które stanowią załącznik w postaci cyfrowej do uchwały.

Dane przestrzenne zostały udostępnione pod poniższym adresem www:

<https://www.bip.kartuzy.pl/a,22313,przed-uchwaleniem.html>

Uzasadnienie

Podstawą prawną do sporządzenia niniejszego uzasadnienia jest art. 15 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2026 r. poz. 538 z późn. zm.), zwanej dalej „upizp”.

W granicach obszaru objętego planem nie obowiązują ustalenia żadnego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Zgodnie z rysunkiem Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kartuzy, obszar objęty projektem planu przeznaczony jest pod tereny zabudowy wielofunkcyjnej oraz projektowane tereny wielofunkcyjnej zabudowy wsi. Projekt planu nie narusza ustaleń obowiązującego studium.

Procedura sporządzenia *miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu wsi Prokowo, rejon ulicy Kartuskiej i Leśnej*, 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 2026 r. poz. 662 z późn. zm.), art. 20 upizp oraz w związku z *uchwałą nr LXXIX/879/2024 Rady Miejskiej w Kartuzach z dnia 28 lutego 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu wsi Prokowo, rejon ulicy Kartuskiej i Leśnej*.

Głównym celem prac planistycznych jest umożliwienie zagospodarowania terenu zgodnie z ustaleniami „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kartuzy” oraz ustalenie spójnych zasad zagospodarowania i zabudowy. Realizacja ustaleń planu ma prowadzić do zrównoważonego rozwoju tej części miejscowości oraz optymalnego wykorzystania walorów przyrodniczych i potencjału turystycznego.

Projekt planu został zaopiniowany i uzgodniony, zgodnie z art. 17 pkt 6 upizp.

W dniach od 19 maja 2025 r. do 20 czerwca 2025 r., trwały konsultacje społeczne dotyczące przedmiotowego projektu, prowadzone na podstawie art. 17 pkt 13 upizp w formie:

- zbierania uwag, w czasie trwania konsultacji społecznych,
- spotkania otwartego, które odbyło się w dniu 3 czerwca 2025 r. o godz. 15:30,
- dyżuru projektanta, który odbył się w dniu 5 czerwca 2025 r. o godz. 15:30.

W wyniku przeprowadzonych konsultacji społecznych do przedmiotowego planu zgłoszono trzy uwagi zawarte w dwóch pismach, przesłanych przez osoby fizyczne. Uwagi te zostały częściowo uwzględnione, co spowodowało konieczność ponownego zaopiniowania i uzgodnienia planu z Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska w Gdańsku, Państwowym Powiatowym Inspektorem

Sanitarnym w Kartuzach, Pomorską Izbą Rolniczą oraz Pomorskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków w Gdańsku.

W związku z powyższym, w dniach od 29 października 2025 r. do 28 listopada 2025 r., odbyły się drugie konsultacje społeczne dotyczące przedmiotowego projektu, prowadzone na podstawie art. 17 pkt 13 upizp w formie:

- zbierania uwag, w czasie trwania konsultacji społecznych,
- spotkania otwartego, które odbyło się 17 listopada 2025 r. o godz. 15:30,
- dyżuru projektanta, który odbył się 18 listopada 2025 r. o godz. 15:30.

W wyniku przeprowadzonych drugich konsultacji społecznych do przedmiotowego planu zgłoszono czternaście uwag zawartych w czterech pismach, przesłanych przez osoby fizyczne. Uwagi te zostały częściowo uwzględnione, co spowodowało konieczność ponownego zaopiniowania i uzgodnienia planu. Uwzględnienie części uwag nie wymagało ponowienia konsultacji społecznych.

W dniu 28 lipca 2025 roku Sejmik Województwa Pomorskiego podjął uchwałę nr 190/XVII/25 w sprawie uchwalenia Audytu Krajobrazowego Województwa Pomorskiego. Uchwała wchodzi w życie z dniem 1 października 2025 r. W granicach obszaru objętego planem nie wyznaczono krajobrazów priorytetowych.

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 (§ 8 planu), zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasad kształtowania krajobrazu (§ 9 planu).

Wpływ ustaleń projektu 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.

Zapewnienie odpowiednich parametrów projektowanej zabudowy i układu komunikacyjnego, w tym zapewnienie miejsc postojowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi oraz nakaz zagospodarowania terenu przestrzeni publicznych

w sposób zapewniający dostępność osobom ze szczególnymi potrzebami spełnia wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami (art. 1 ust. 2 pkt 5 ww. ustawy) i uniwersalnego projektowania. Uszczegółowienie powyższego nastąpi na etapie poszczególnych projektów budowlanych i w konsekwencji pozwoleń na budowę wydawanych na podstawie niniejszej uchwały.

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. Dla dróg lub terenów niebudowlanych ustalono stawkę 0%.

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), projekt planu 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. Ustalenia projektu planu nie będą miały negatywnego wpływu na interes publiczny.

W § 22 i § 23 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, łączy telefoniczne. Ustalenia § 22 dotyczą również kwestii odprowadzenia ścieków bytowych 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 projektu planu jest prowadzona 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, co wypełnia obowiązek uwzględnienia uniwersalnego projektowania.

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 uchwalenia przedmiotowego planu jest wyrazem efektywnego gospodarowania przestrzenią, zmierzającego do lepszego

wykorzystania terenów poprzez wprowadzanie spójnego układu funkcjonalno-przestrzennego.

Przedmiotowa uchwała jest zgodna z wynikami oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obowiązujących w granicach gminy Kartuzy (Uchwała nr LXIII/672/2022 Rady Miejskiej w Kartuzach z dnia 30 listopada 2022 r.).

Uchwalenie przedmiotowego planu uznaje się za korzystne dla gminy. Głównym składnikiem dochodu gminy z tytułu miejscowego planu będą wpływy z podatku od nieruchomości. Oceniając wpływ niniejszego planu na finanse publiczne, w tym budżet gminy należy podkreślić, że koszty związane z realizacją jego ustaleń będą relatywnie niskie w stosunku do korzyści, jakie będą wynikały z realizacji jego ustaleń.

Sporz. A. Adamczyk