

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

z dnia 2 września 2026 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania
przestrzennego fragmentu wsi Dzierżążno, teren pomiędzy jeziorem
Dzierżąskim a ul. Podgórną**

Na podstawie art. 20 ust. 1 w związku z art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2026 r. poz. 538 z późn. zm.) w związku z art. 67 ust. 3 pkt 4 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688 z późn. zm.) oraz art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz.U. z 2026 r. poz. 662 z późn. zm.)

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

§ 1. 1. Zgodnie z uchwałą nr XVIII/248/2025 Rady Miejskiej w Kartuzach z dnia 26 listopada 2025 r. o przystąpieniu do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, po stwierdzeniu, iż plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kartuzy, zatwierdzonego uchwałą nr XLV/530/2018 Rady Miejskiej w Kartuzach z dnia 9 kwietnia 2018 r. uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego fragmentu wsi Dzierżążno, teren pomiędzy jeziorem Dzierżąskim a ul. Podgórną, zwany dalej planem.

2. Planem jest objęty teren o powierzchni 8 ha.

3. Przedmiotem planu jest ustalenie przeznaczenia terenu pod teren usług lub produkcji, niezbędną infrastrukturę komunikacyjną i techniczną.

4. Granice planu określono na załączniku nr 1 do uchwały.

5. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) rysunek planu w skali 1:2000, stanowiący załącznik nr 1 do uchwały;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2 do uchwały;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy

oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiące załącznik nr 3 do uchwały;

- 4) zbiór danych przestrzennych zawartych w planie, stanowiący załącznik nr 4 do uchwały.

§ 2. 1. Przebieg linii rozgraniczających dla celów innych opracowań należy określać poprzez odczyt osi odpowiednich linii z rysunku planu.

2. Na terenie objętym planem nie występują:

- 1) formy dóbr kultury współczesnej;
- 2) obiekty lub obszary objęte ochroną konserwatorską w rozumieniu przepisów o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, w tym obiekty wpisane do rejestru zabytków, obiekty objęte gminną lub wojewódzką ewidencją zabytków;
- 3) obszary przestrzeni publicznych, wyznaczone w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kartuzy;
- 4) tereny górnicze, tereny szczególnego zagrożenia powodzią, obszary osuwania się mas ziemnych i krajobrazy priorytetowe.

§ 3. 1. Przez pojęcia użyte w niniejszej uchwale należy rozumieć:

- 1) udział powierzchni zabudowy – w rozumieniu definicji zawartej w ustawie z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688);
- 2) powierzchnia biologicznie czynna – w rozumieniu definicji zawartej w ustawie z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688);
- 3) udział powierzchni biologicznie czynnej – w rozumieniu definicji zawartej w ustawie z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688);
- 4) wysokość zabudowy – w rozumieniu definicji zawartej w ustawie z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688);
- 5) intensywność zabudowy – w rozumieniu definicji zawartej w ustawie z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688);
- 6) nadziemna intensywność zabudowy – w rozumieniu definicji zawartej w ustawie z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688);

- 7) nieprzekraczalna linia zabudowy – linia ograniczająca obszar, na którym ustala się wznoszenie budynków; linia zabudowy może zostać przekroczona o nie więcej niż 0,8 m w przypadku okapów i gzymsów oraz nie więcej niż 1,5 m w przypadku balkonów, tarasów, schodów zewnętrznych, zadaszeń nad wejściami, pochylni, ramp itp.; linia zabudowy nie dotyczy podziemnych części budynków znajdujących się całkowicie poniżej poziomu terenu;
- 8) mała retencja - budowle i urządzenia służące zatrzymaniu jak największej ilości wody w jej powierzchniowym i przypowierzchniowym obiegu, w tym sztuczne zbiorniki wodne, samodzielne budowle piętrzące i ujęcia wody, inne budowle piętrzące wodę lub transportujące wodę;
- 9) zabudowa – budynek lub budynki;
- 10) jaskrawa kolorystyka – kolor materiałów budowlanych przejawiony, połyskujący, o wysokiej intensywności barw oraz niebędący kolorem naturalnym tradycyjnych materiałów budowlanych (tzn.: cegła ceramiczna, dachówka ceramiczna, tynk mineralny w odcieniach bieli, beży, kamień naturalny w partii cokołowej, drewno).

2. Ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej dla całego obszaru planu:

- 1) zaopatrzenie w wodę – z sieci wodociągowej. Dopuszcza się realizację indywidualnych ujęć wody (np. studni głębinowych) i stacji uzdatniania wody, realizowanych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) odprowadzenie ścieków bytowych – do sieci kanalizacji sanitarnej;
- 3) odprowadzenie ścieków przemysłowych - zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych:
 - a) do kanalizacji deszczowej,
 - b) lub do zbiorników retencyjnych, retencyjno – rozsączających, z zastosowaniem małej retencji lub powierzchniowo na teren działki budowlanej (z zakazem zalewania działek sąsiednich), jeśli pozwalają na to warunki gruntowo – wodne gwarantujące odbiór wód, potwierdzone badaniami gruntu, z uwzględnieniem przepisów odrębnych,
 - c) lub wykorzystanie wód do celów przemysłowych lub technologicznych lub gospodarczych, z wykluczeniem przeznaczenia do spożycia,
 - d) lub odprowadzanie wód do odbiorników zewnętrznych poprzez zawory regulacji przepływu, przyjmując wielkość spływu odprowadzanej wody do tych odbiorników, nie większą jak z terenu użytkowanego rolniczo,
 - e) wody opadowe lub roztopowe, pochodzące z powierzchni zanieczyszczonych wymagają oczyszczenia;
- 5) zaopatrzenie w energię elektryczną - z sieci elektroenergetycznej. Dopuszcza się pozyskiwanie prądu z alternatywnych, odnawialnych źródeł energii o mocy

dowolnej. Na całym obszarze planu obowiązuje zakaz lokalizacji odnawialnych źródeł energii pozyskujących prąd z wiatru, przy czym zakaz powyższy nie dotyczy ulicznych lamp hybrydowych;

- 6) zaopatrzenie w energię elektryczną - z sieci elektroenergetycznej. Dopuszcza się pozyskiwanie prądu z alternatywnych, odnawialnych źródeł energii o mocy dowolnej. Na całym obszarze planu obowiązuje zakaz lokalizacji odnawialnych źródeł energii pozyskujących prąd z wiatru, przy czym zakaz powyższy nie dotyczy ulicznych lamp hybrydowych. Dopuszcza się realizację kubaturowych stacji transformatorowych bezpośrednio przy granicy działek budowlanych lub w odległości 1,5m od granicy tych działek. Uciążliwości środowiskowe urządzeń wytwarzających energię nie mogą przekraczać standardów ustalonych dla danego rodzaju terenu, na którym się znajdują i z którym sąsiadują;
- 7) zaopatrzenie w gaz – ze zbiorników na gaz płynny lub z sieci gazociągowej;
- 8) zaopatrzenie w ciepło – ciepło systemowe lub w oparciu o indywidualne, niskoemisyjne lub nieemisyjne sposoby zaopatrzenia w ciepło, wykorzystujące technologie grzewcze o wysokiej sprawności z zastosowaniem paliw ekologicznych, w tym ogrzewanie elektryczne lub z odnawialnych źródeł energii o mocy dowolnej. Uciążliwości środowiskowe urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii nie mogą przekraczać standardów ustalonych dla danego rodzaju terenu, na którym się znajdują i z którym sąsiadują. Na całym obszarze planu obowiązuje zakaz lokalizacji odnawialnych źródeł energii pozyskujących prąd z wiatru;
- 9) teletechnika - z sieci teletechnicznych lub bezprzewodowo. Dla masztów infrastruktury telekomunikacyjnej należy zastosować formy i rozwiązania maskujące i zmniejszające oddziaływanie krajobrazowe;
- 10) gospodarowanie odpadami - zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 11) na obszarze planu mogą występować urządzenia melioracji wodnych w postaci rowów i systematycznej sieci drenarskiej, urządzenia te podlegają ochronie zgodnie z przepisami odrębnymi. W przypadku kolizji planowanej inwestycji z powyższymi urządzeniami należy je przebudować;
- 12) dopuszcza się budowę nowych sieci uzbrojenia terenu, urządzeń melioracyjnych i dojazdów. Dopuszcza się remont, przebudowę, rozbudowę, nadbudowę lub likwidację istniejących sieci uzbrojenia terenu, urządzeń melioracyjnych i dojazdów. Dopuszcza się realizację sieci niskonapięciowych dla telekomunikacji, telewizji kablowej, ochrony obiektów i innych. Dopuszcza się realizację innych obiektów budowlanych i urządzeń infrastruktury technicznej, wynikających z technicznych warunków realizacji inwestycji.

3. Ustalenia w zakresie obsługi komunikacyjnej dla całego obszaru planu:

- 1) obsługa w zakresie komunikacji z dróg publicznych lub wewnętrznych przylegających do działek budowlanych, w tym poprzez inne działki;
- 2) dopuszcza się wydzielenie dojazdów o szerokości nie mniejszej niż 10 m, a jeżeli zostaną one wytyczone jako ślepe, wówczas na ich zakończeniu winny znaleźć się place do nawracania o wymiarach zgodnych z przepisami odrębnymi. Na zjazdach dojazdów na drogi publiczne i drogi wewnętrzne należy stosować narożne ścięcia linii rozgraniczających nie mniejsze niż 5 m x 5 m. Wydzielone dojazdy winny stanowić jednocześnie pasy technologiczne dla infrastruktury technicznej;
- 3) obowiązuje zabezpieczenie miejsc postojowych w ilości wynikającej z programu inwestycji w obrębie działek budowlanych, tj.:
 - a) należy przyjąć nie mniej niż 2 miejsca parkingowe na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej lokalu usługowego, ale nie mniej niż 2 miejsca na 1 lokal usługowy,
 - b) dla terenu produkcji należy przyjąć nie mniej niż 1 miejsce na 5 zatrudnionych na najliczniejszej zmianie, jednocześnie nie mniej niż 3,
 - c) jednocześnie należy przyjąć nie mniej niż 1 miejsce przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową jeśli liczba miejsc wynosi 6-15, 2 miejsca jeśli liczba miejsc wynosi 16-40, 3 miejsca jeśli liczba miejsc wynosi 41-100, 4% ogólnej liczby miejsc jeśli ogólna liczba miejsc wynosi więcej niż 100,
 - d) przez miejsce postojowe należy rozumieć miejsce na samochód wydzielone na terenie nieruchomości, w budynku lub pod wiatą.
4. Ustalenia w zakresie zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości dla całego obszaru planu:
 - 1) ustala się dowolną wielkość;
 - 2) ustala się minimalną szerokość frontu działki nie mniejszą niż 5 m;
 - 3) ustala się dowolną maksymalną szerokość frontu działki;
 - 4) ustala się kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego nie mniejszy niż 30° i nie większy niż 150°.
5. Ustalenia w zakresie ochrony środowiska dla całego obszaru planu:
 - 1) obowiązuje zapewnienie ochrony dziko występujących roślin, zwierząt i grzybów oraz ich siedlisk zgodnie z przepisami o ochronie przyrody;
 - 2) przed przystąpieniem do prowadzenia prac ziemnych należy zebrać wierzchnią warstwę gleby w celu jej późniejszego wykorzystania do prac pielęgnacyjno-porządkowych;

- 3) zasięg uciążliwości dla środowiska prowadzonej działalności przemysłowej, usługowej lub zastosowanych technologii winien być bezwzględnie ograniczony do granic obszaru, do którego inwestor posiada tytuł prawny, a znajdujące się na tym terenie budynki i pomieszczenia przeznaczone na pobyt ludzi winny być wyposażone w techniczne środki ochrony przed tymi uciążliwościami;
- 4) w przypadku lokalizacji obiektów usługowych o funkcji akustycznie chronionej obowiązuje dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla danego rodzaju terenu określonego w przepisach odrębnych;
- 5) wszelkie prace budowlane należy tak prowadzić, aby minimalizować ujemne skutki realizacji inwestycji. Należy stosować odpowiednią technologię i organizację prac. Uciążliwość inwestycji mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska należy minimalizować w sposób określony w przepisach o ochronie środowiska;
- 6) należy zabezpieczyć odpływ wód opadowych w sposób chroniący teren przed erozją wodną oraz przed zaleganiem wód opadowych;
- 7) wody opadowe i roztopowe, pochodzące z powierzchni utwardzonych, dróg i parkingów, przed odprowadzeniem do kanalizacji lub do gruntu muszą być podczyszczone w stopniu zapewniającym spełnienie wymagań określonych w obowiązujących przepisach;
- 8) projektowane użytkowanie i zagospodarowanie terenu nie może stanowić źródła zanieczyszczeń dla środowiska gruntowo – wodnego. Należy zastosować takie rozwiązania techniczne, technologiczne i organizacyjne, aby przeciwdziałać zagrożeniom środowiskowym z racji dopuszczonej funkcji;
- 9) w pomieszczeniach przeznaczonych na stały pobyt ludzi należy zastosować środki techniczne doprowadzające poziom hałasu do wartości zgodnych z obowiązującymi normami;
- 10) obowiązuje poziom hałasu w środowisku, jak dla danego rodzaju terenu określonego w przepisach odrębnych;
- 11) wyklucza się magazynowanie i składowanie substancji oraz odpadów niebezpiecznych;
- 12) wyklucza się wykorzystywanie i wbudowywanie w procesie inwestycyjnym odpadów niebezpiecznych;
- 13) gospodarkę odpadami należy prowadzić zgodnie z przepisami o odpadach i ochronie środowiska;
- 14) w przypadku lokalizacji obiektów budowlanych na terenach .
stanowiących strome skarpy należy sporządzić opinię geotechniczną, a w razie potrzeby także dokumentację geologiczno-inżynierską, przed wykonaniem

projektu budowlanego, w celu ustalenia geotechnicznych warunków posadowienia obiektów budowlanych lub warunków technicznych umocnienia skarp;

- 15) lokalizacja stacji bazowych telefonii komórkowej i występowanie pól elektroenergetycznych nie może być uciążliwością w przestrzeni dostępnej dla ludzi w rozumieniu przepisów ochrony środowiska;
- 16) dopuszcza się realizację zbiorników rekreacyjnych i retencyjnych na obszarze całego planu;
- 17) dla działek budowlanych wydzielanych wyłącznie dla obiektów i urządzeń infrastruktury, dojazdów i dojazdów do działek budowlanych, ciągów pieszych, nie obowiązują ustalenia dotyczące minimalnej powierzchni działki budowlanej i powierzchni biologicznie czynnej, określone w ustaleniach szczegółowych.

6. Ustalenia inne dla całego obszaru planu:

- 1) dopuszcza się lokalizację tymczasowych obiektów budowlanych związanych z placem budowy lub związanych z podstawowym przeznaczeniem terenu;
- 2) zakazuje się lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych oraz tymczasowego zagospodarowania i użytkowania terenu, niezgodnych z przeznaczeniem terenu ustalonym w planie;
- 3) drogi pożarowe należy wyznaczyć zgodnie z przepisami odrębnymi. Przeciwpożarowe zaopatrzenie wodne winno odpowiadać przepisom odrębnymi;
- 4) dopuszcza się realizację podziemnych obiektów budowlanych nie będących budynkami, naziemnych budowli stanowiących zagospodarowanie terenu i infrastrukturę techniczną.

§ 4. Ustalenia szczegółowe dla terenu o symbolu **1U-P** o powierzchni 8 ha:

1	Przeznaczenie terenu:	1)teren usług lub produkcji, w tym lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy dowolnej, z wykluczeniem urządzeń wytwarzających energię z wiatru. Wszystkie dopuszczone na terenie urządzenia mogą wytwarzać energię elektryczną, ciepłą lub chemiczną, w tym w instalacjach odnawialnych źródeł energii. Teren stanowi jednocześnie strefę ochronną urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy dowolnej, związaną z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu; 2)dopuszcza się realizację przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko lub mogących potencjalnie oddziaływać na środowisko; 3)w ramach terenu ustala się realizację infrastruktury technicznej i komunikacyjnej; 4)ustala się podział terenu na 3 obszary, wyznaczone liniami podziału wewnętrznego, oznaczone na rysunku planu literami „a”, „b” i „c”, w których obowiązują odmienne ustalenia planu w
---	-----------------------	---

		zakresie zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu.
2	Ustalenia w zakresie zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:	1)obowiązują nieprzekraczalne linie zabudowy zgodne z rysunkiem planu; 2)dopuszcza się realizację budynków w odległości 1,5 m od granic działek budowlanych lub bezpośrednio przy granicach tych działek, jednocześnie w obrębie obszarów ograniczonych nieprzekraczalnymi liniami zabudowy; 3)w lokalizacjach oznaczonych na rysunku planu należy nasadzić wielostopniową, w tym zimozieloną, zielen izolacyjno – krajobrazową. W obrębie zieleni izolacyjno – krajobrazowej obowiązuje zakaz zabudowy. Przez zielen izolacyjno-krajobrazową rozumie się pasy wielowarstwowej roślinności, formowanej piętrowo (niskiej, średniej i wysokiej), spełniające funkcję izolacji akustycznej, wiatrochłonnej, przestrzennej i krajobrazowej. Przy kształtowaniu terenów zieleni izolacyjno-krajobrazowej oraz pozostałej zieleni należy stosować gatunki rodzime zgodne z warunkami siedliskowymi. Dopuszcza się realizację przejść, przejazdów i pasów technologicznych, przecinających te pasy. Zakaz zabudowy nie dotyczy miejsc kolidujących z infrastrukturą techniczną i komunikacyjną, i ich strefami ochronnymi oraz kolidujących z istniejącym zagospodarowaniem terenu; 4)obowiązuje minimalna intensywność zabudowy równa 0; 5)obowiązuje maksymalna intensywność zabudowy dla kondygnacji nadziemnych nie większa niż 2, a dla kondygnacji podziemnych nie większa niż 0,5; 6)obowiązuje nie mniej niż 20% obszaru działki budowlanej jako powierzchnia czynna biologicznie; 7)obowiązuje maksymalny procent powierzchni zabudowy na działce budowlanej nie więcej niż 50%; 8)obowiązuje maksymalna wysokość: a)dla budynków: -na obszarze „a” nie większa niż 13,5 m, -na obszarze „b” nie większa niż 21,0 m, z dopuszczeniem zwiększenia maksymalnej wysokości budynków do nie większej niż 24,0 m na nie więcej niż 30% powierzchni zabudowy tych budynków, -na obszarze „c” nie większa niż 12,0 m, b)dla wolno stojących, przybudowanych lub nadbudowanych obiektów budowlanych, nie będących budynkami: -na obszarze „a” nie większa niż 13,5 m, -na obszarze „b” nie większa niż 24,0 m, -na obszarze „c” nie większa niż 12,0 m, c)jednocześnie dopuszcza się pojedyncze dominanty w postaci kominów, anten lub masztów na obszarze „b”, nie większych niż 25,0 m, d)wyjątek stanowi istniejący maszt telefonii komórkowej, dla którego obowiązuje wysokość nie większa niż 51,0 m, przy czym dopuszcza się przeniesienie masztu i jego odbudowę w obrębie obszaru „a” lub „b” z zachowaniem jego pierwotnej wysokości, e)dopuszcza się zachowanie, zmianę sposobu użytkowania lub przebudowę istniejących budynków i istniejących obiektów budowlanych, nie będących budynkami, posiadających wyższą wysokość. Dopuszcza się ich rozbudowę lub nadbudowę zgodnie z ustaleniami planu; 9)dopuszcza się podpiwniczenie budynków; 10)obowiązują dachy: a)płaskie o nachyleniu nie większym niż 12 stopni, dowolnej geometrii i

		dowolnym pokryciu lub b)strome dwuspadowe symetryczne o nachyleniu nie mniejszym niż 18 stopni i nie większym niż 45 stopni, i pokryciu blachą, blachodachówką lub dachówką. Kolory pokryć dachów stromych winny ograniczać się do matowych i kolorów naturalnego spieku ceramicznego (czerwienie lub brązy) lub szarości; 11)obowiązuje zakaz stosowania jaskrawej kolorystyki elewacji i pokryć dachowych, tzn. kolorów materiałów budowlanych przejjaskrawionych, połyskujących, o wysokiej intensywności barw.
--	--	--

§ 5. Ustalenia dla terenu drogi wewnętrznej o symbolu **1KR** o powierzchni 0,16 ha:

1	Przeznaczenie terenu:	teren komunikacji drogowej wewnętrznej (droga wewnętrzna w rozumieniu w przepisów o drogach publicznych).
2	Ustalenia w zakresie zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:	1)obowiązuje szerokość drogi w istniejących liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu; 2)droga stanowi jednocześnie pas technologiczny dla infrastruktury technicznej; 3)obowiązuje maksymalna wysokość dla obiektów budowlanych nie będących budynkami: do 12,0 m.

§ 6. Ustala się 30% stawkę, służącą do naliczania jednorazowej opłaty w stosunku do wzrostu wartości nieruchomości, w momencie zbywania nieruchomości.

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

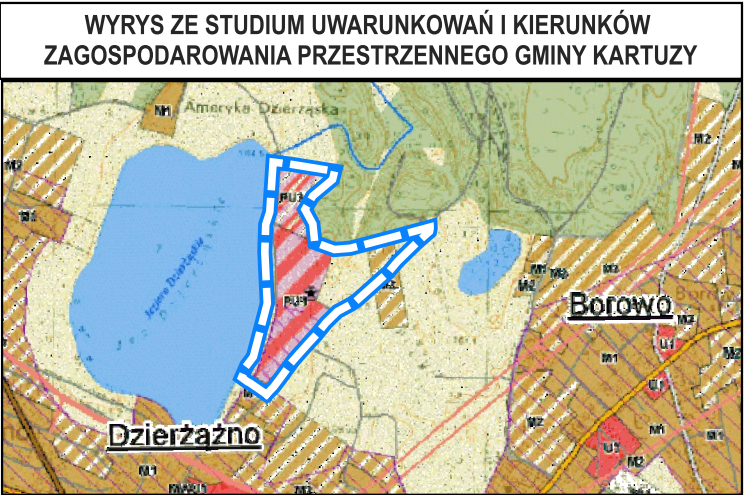
2. Uchwała podlega publikacji na stronie internetowej gminy.

Przewodniczący Rady
Miejskiej
w Kartuzach

Arkadiusz Socha

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego
fragmentu wsi Dzierżąžno, teren pomiędzy jeziorem Dzierżąskim a ul. Podgórną
skala 1 : 2 000

KOD	Numer	Symbol	Powierzchnia [ha]
2_-3_	1	U-P	8,09
5_2_	1	KR	0,16



granica obszaru objętego planem miejscowym

INFRASTRUKTURA DROGOWA I KOLEJOWA

— DROGI INNE

DOMINUJĄCA FUNKCJA ZAGOSPODAROWANIA TERENU

- TERENY WIELOFUNKCYJNEJ ZABUDOWY WSI (M1)
- TERENY ZABUDOWY PRZEMYSŁOWO-USŁUGOWO-GOSPODARCZEJ (PU1)
- TERENY ROLNICZE

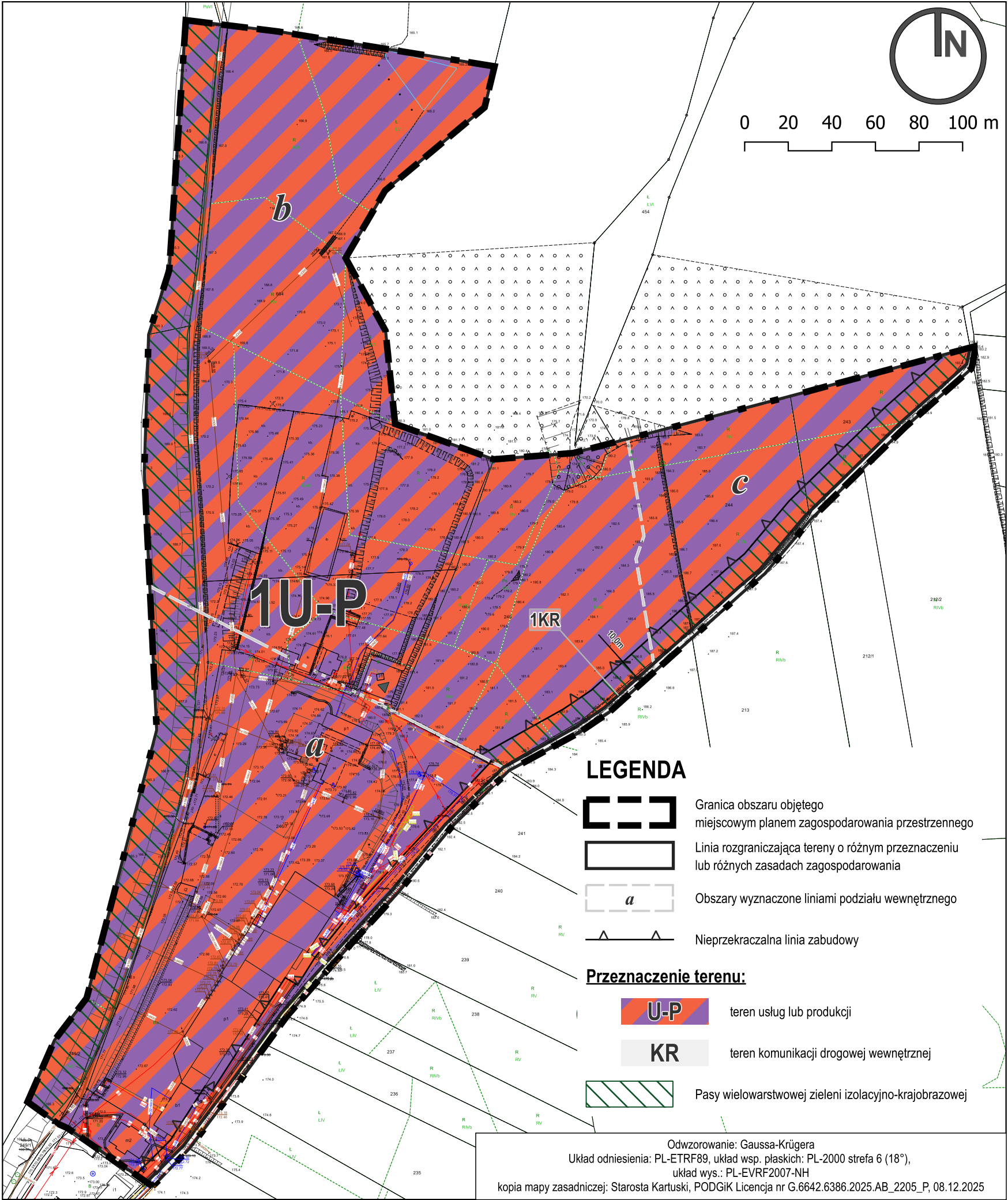
PROJEKTOWANE FUNKCJE ZAGOSPODAROWANIA TERENU

- PROJEKTOWANE TERENY WIELOFUNKCYJNEJ ZABUDOWY WSI (M2)
- PROJEKTOWANE TERENY ZABUDOWY PRZEMYSŁOWO-USŁUGOWO-GOSPODARCZEJ (PU2)

POZOSTAŁE

- OBSZARY ZWARTEJ ZABUDOWY

UWAGA!!! Przeporządkowanie do funkcji wiodącej nastąpiło na podstawie generalizacji poszczególnych funkcji szczegółowych. Oznacza to, że w zakresie poszczególnych funkcji mogą zawierać się też inne, mniej znaczące ze względu na zajmowaną powierzchnię. (SUIKZP, TOMII Kierunki zagospodarowania przestrzennego, s. 15)



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

ROZSTRZYGNIĘCIE W SPRAWIE UWAG WNIESIONYCH DO PROJEKTU MPZP

Na podstawie art. 20 ust. 1 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 pkt 2 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688 z późn. zm.), po zapoznaniu się z raportem podsumowującym przebieg konsultacji społecznych do projektu planu, Rada Miejska w Kartuzach rozstrzyga, co następuje:

w okresie konsultacji społecznych do projektu planu nie wniesiono uwag, o których mowa w art. 8i ust. 1 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Załącznik nr 3 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**

Na obszarze planu nie występują urządzenia z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy.

Załącznik nr 4 do uchwały nr
XXIV/.../2026
Rady Miejskiej w Kartuzach
z dnia 2 września 2026 r.
Zalacznik4.gml

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2026 r. poz. 538 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę.

Uzasadnienie

1. Niniejszą uchwałę podejmuje się na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2026 r. poz. 538 z późn. zm.) w związku z art. 67 ust. 3 pkt 4 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688 z późn. zm.) oraz art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz.U. z 2026 r. poz. 662 z późn. zm.).

2. W związku z art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2026 r. poz. 538 z późn. zm.) w uzasadnieniu przedstawia się w szczególności:

- 1) sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2;
- 2) sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 3;
- 3) sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 4;
- 4) zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, wraz z datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2, oraz sposób uwzględnienia uniwersalnego projektowania;
- 5) wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.

Ad. 2. pkt 1. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2 winien uwzględniać zwłaszcza: „W planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uwzględnia się zwłaszcza:

- 1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury;
- 2) walory architektoniczne i krajobrazowe;
- 3) walory ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych;
- 4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
- 5) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych;
- 6) walory ekonomiczne przestrzeni;
- 7) prawo własności;
- 8) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa;
- 9) potrzeby interesu publicznego;
- 10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych;

11)zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej;

12)zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych;

13)potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności.”

„Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego fragmentu wsi Dzierżążno, teren pomiędzy jeziorem Dzierżąskim a ul. Podgórną” uwzględnia:

1)wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury;

2)walory architektoniczne i krajobrazowe;

3)walory ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych;

4)wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;

5)wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych;

6)walory ekonomiczne przestrzeni;

7)prawo własności;

8)potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa;

9)potrzeby interesu publicznego;

10)potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych;

11)potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności.

W procedurze sporządzania „miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu wsi Dzierżążno, teren pomiędzy jeziorem Dzierżąskim a ul. Podgórną” spełniono:

1)zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej;

2)zachowano jawność i przejrzystość procedur planistycznych.

Ad. 2. pkt 2. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 3 winien uwzględniać zwłaszcza: „Ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, organ waży interes publiczny i interesy społeczne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian

w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne.”

Ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu w procedurze sporządzania „miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu wsi Dzierżążno, teren pomiędzy jeziorem Dzierżąskim a ul. Podgórną”, organ wyważył interes publiczny i interesy społeczne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także przeprowadził analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne.

Ad. 2. pkt 3. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 4 winien uwzględniać zwłaszcza: „W przypadku sytuowania nowej zabudowy, uwzględnienie wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni następuje poprzez:

1)kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego;

2)lokalizowania nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu;

3)zapewnienie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów;

4)dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy:

a)na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w granicach jednostki osadniczej w rozumieniu art. 2 pkt 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 2003 r. o urzędowych nazwach miejscowości i obiektów fizjograficznych (t.j. Dz. U. z 2019 r. poz. 1443), w szczególności poprzez uzupełnianie istniejącej zabudowy,

b)na terenach położonych na obszarach innych niż wymienione w lit. a, wyłącznie w sytuacji braku dostatecznej ilości terenów przeznaczonych pod dany rodzaj zabudowy położonych na obszarach, o których mowa w lit. a; przy czym w pierwszej kolejności na obszarach w najwyższym stopniu przygotowanych do zabudowy, przez co rozumie się obszary charakteryzujące się najlepszym dostępem do sieci komunikacyjnej oraz najlepszym stopniem wyposażenia w sieci wodociągowe, kanalizacyjne, elektroenergetyczne, gazowe, ciepłownicze oraz sieci i urządzenia telekomunikacyjne, adekwatnych dla nowej, planowanej zabudowy.”

Ustalenia art. 1 ust. 4 pkt 1 w zakresie kształtowania struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu

przestrzennego - spełniono. Obszar planu miejscowego znajduje się w obrębie istniejącej i planowanej zabudowy wsi Dzierżążno.

Ustalenia art. 1 ust. 4 pkt 2 w zakresie lokalizowania nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu - spełniono. Obszar miejscowego planu znajduje się na obszarze, posiadającym dostęp do zbiorowego transportu autobusowego i kolejowego.

Ustalenia art. 1 ust. 4 pkt 3 w zakresie zapewnienia rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów - nie dotyczy. W sąsiedztwie planu znajdują się przestrzenie ogólnodostępne, po których mogą przemieszczać się piesi i rowerzyści.

Ustalenia art. 1 ust. 4 pkt 4 lit. a w zakresie dążenia do planowania i lokalizowania nowej zabudowy na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w granicach jednostki osadniczej w rozumieniu art. 2 pkt 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 2003 r. o urzędowych nazwach miejscowości i obiektów fizjograficznych (t.j. Dz. U. z 2019 r. poz. 1443), w szczególności poprzez uzupełnianie istniejącej zabudowy - uwzględniono. Planowana zabudowa znajduje się w obrębie wsi Dzierżążno o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej i stanowić będzie uzupełnianie istniejącej zabudowy.

Ustalenia art. 1 ust. 4 pkt 4 lit. b w zakresie dążenia do planowania i lokalizowania nowej zabudowy na terenach położonych na obszarach innych niż wymienione w lit. a, wyłącznie w sytuacji braku dostatecznej ilości terenów przeznaczonych pod dany rodzaj zabudowy położonych na obszarach, o których mowa w lit. a; przy czym w pierwszej kolejności na obszarach w najwyższym stopniu przygotowanych do zabudowy, przez co rozumie się obszary charakteryzujące się najlepszym dostępem do sieci komunikacyjnej oraz najlepszym stopniem wyposażenia w sieci wodociągowe, kanalizacyjne, elektroenergetyczne, gazowe, ciepłownicze oraz sieci i urządzenia telekomunikacyjne, adekwatnych dla nowej, planowanej zabudowy - nie dotyczy.

Ad. 2. pkt 4.

Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, wraz z datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2 - procedura sporządzania „miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu wsi Dzierżążno, teren pomiędzy jeziorem Dzierżąskim a ul. Podgórną” jest zgodna z Uchwałą Nr LXIII/672/2022 Rady Miejskiej w Kartuzach z dnia 30 listopada 2022 r. w sprawie oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obowiązujących w granicach gminy Kartuzy.

Sposób uwzględnienia uniwersalnego projektowania w planie miejscowym - wdrażanie w życie planu polegać będzie na realizacji inwestycji na podstawie decyzji administracyjnych o pozwoleniu na budowę (dla inwestycji wymagających takiej decyzji). Zgodnie z art. 34 ust. 2 ustawy z dn. 07.07.1994 r. Prawo budowlane (t.j. Dz.U. z 2026 r. poz. 524 z późn. zm.): „Zakres i treść projektu budowlanego powinny być dostosowane do specyfiki i charakteru obiektu, stopnia skomplikowania robót budowlanych oraz w zależności od przeznaczenia projektowanego obiektu określać niezbędne warunki do korzystania z obiektu przez osoby ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami.”. Proces budowlany na obszarze planu podlegał będzie kontroli właściwych organów na podstawie przepisów odrębnych.

Ad. 2. pkt 5. W związku z wejściem w życie w dn. 24.09.2023 r. ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688 z późn. zm.), ustawodawca wykreślił obowiązek sporządzenia prognozy skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego w trakcie procedury sporządzenia planu miejscowego (wykreślenie art. 17 pkt 5 z ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym). W związku z powyższym Burmistrz utracił ustawowe narzędzie do rzetelnego oszacowania skutków uchwalenia miejscowego planu na etapie sporządzenia tego planu. Mając na uwadze powyższe - skutki finansowe uchwalenia „miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu wsi Dzierżążno, teren pomiędzy jeziorem Dzierżąskim a ul. Podgórną” oraz wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy, będą prognozowane i szacowane na bieżąco w trakcie wdrażania ustaleń miejscowego planu w życie po jego uchwaleniu. Nie prognozuje się kosztów publicznych w wyniku uchwalenia niniejszego planu.

3. Opracowanie „miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu wsi Dzierżążno, teren pomiędzy jeziorem Dzierżąskim a ul. Podgórną” podjęto na podstawie uchwały nr XVIII/248/2025 Rady Miejskiej w Kartuzach z dnia 26 listopada 2025 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu wsi Dzierżążno, teren pomiędzy jeziorem Dzierżąskim a ul. Podgórną. Przedmiotem planu jest ustalenie przeznaczenia terenu pod teren usług lub produkcji, niezbędną infrastrukturę komunikacyjną i techniczną.

Plan miejscowy zawiera ustalenia wynikające z art. 15 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i został sporządzony z uwzględnieniem standardów w zakresie zakresu tekstu planu i rysunku, ustanowionych Rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dn. 17.12.2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2021 r. poz. 2404).

Tryb sporządzania planu został przeprowadzony zgodnie z obowiązującą procedurą narzuconą art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 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. z 2023 r. poz. 1688 z późn. zm.). Plan spełnia obowiązujące w tym zakresie warunki.

Projekt rysunku planu miejscowego został sporządzony na kopii mapy, o której mowa w art. 16 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zawierającej obszar objęty opracowaniem wraz z jego niezbędnym otoczeniem. Rysunek planu stanowi załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

Plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kartuzy, zatwierdzonego uchwałą nr XLV/530/2018 Rady Miejskiej w Kartuzach z dnia 9 kwietnia 2018 r. Wyrys ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Kartuzy dla obszaru objętego planem znajduje się na załączniku nr 1 do uchwały.

Do projektu planu przeprowadzono konsultacje społeczne w dniach od 17 czerwca do 15 lipca 2026 r. i obejmowały:

1) zbieranie uwag do projektu miejscowego planu w terminie od 17 czerwca do 15 lipca 2026 r.;

2) spotkania otwarte odbyły się w dniu 6 lipca 2026 r. (poniedziałek) o godz. 15.30 i w dniu 7 lipca 2026 r. (wtorek) o godz. 15.30 w siedzibie Urzędu Miejskiego w Kartuzach (sala konferencyjna);

3) dyżury projektanta odbyły się w dniu 6 lipca 2026 r. (poniedziałek) w godz. 15.45 – 16.00 i w dniu 7 lipca 2026 r. (wtorek) o godz. 15.45 – 16.00 w siedzibie Urzędu Miejskiego w Kartuzach (sala konferencyjna).

Z projektem miejscowego planu można było zapoznać się w siedzibie Urzędu Miejskiego w Kartuzach, w pokoju nr 206, ul. gen. Józefa Hallera 1, 83-300 Kartuzy w godzinach pracy urzędu lub na stronie BIP Urzędu Miejskiego w Kartuzach.

Każdy, kto kwestionował ustalenia przyjęte w projekcie miejscowego planu, mógł wnieść uwagi w nieprzekraczalnym terminie do dnia 15 lipca 2026 r.

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

Wymagane na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym rozstrzygnięcie o sposobie realizacji i zasadach finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, stanowi załącznik nr 3 do niniejszej uchwały.

Wymagana na podstawie art. 67a ust. 3 i 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym lokalizacja zbioru danych przestrzennych zawartych w planie, stanowi załącznik nr 4 do niniejszej uchwały.

W związku z powyższym podjęcie niniejszej uchwały uważa się za uzasadnione.

Sporz. A. Adamczyk