



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA POMORSKIEGO

Gdańsk, dnia 10.10.2023 r.

Poz. 4469

UCHWAŁA NR LXXII/765/2023 RADY MIEJSKIEJ W KARTUZACH

z dnia 6 września 2023 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Łapalice, rejon ulicy Zamkowej

Działając na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 40 z późn. zm.) i art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977),

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

Rozdział 1. Przepisy ogólne

§ 1. 1. Zgodnie z uchwałą nr XXVIII/243/2020 Rady Miejskiej w Kartuzach, z dnia 24 czerwca 2020 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Łapalice, rejon ulicy Zamkowej, po stwierdzeniu, że uchwała nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kartuzy” uchwalonego Uchwałą Nr XLV/530/2018 Rady Miejskiej w Kartuzach, z dnia 9 kwietnia 2018 roku, uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Łapalice, rejon ulicy Zamkowej.

2. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Łapalice, rejon ulicy Zamkowej, zwany dalej planem, obejmuje obszar o powierzchni około 2,52 ha, którego granice określono na załączniku nr 1 do uchwały.

§ 2. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) rysunek planu w skali 1:1000 wraz z wrysem ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, stanowiący załącznik nr 1;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu, stanowiące załącznik nr 2;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiące załącznik nr 3;
- 4) dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, stanowiące załącznik nr 4.

§ 3. Na obszarze objętym planem nie występują uwarunkowania wymagające ustaleń w zakresie:

- 1) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej;
- 2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 3) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§ 4. 1. Plan zawiera dwustopniowy układ ustaleń:

- 1) ustalenia ogólne, obowiązujące na całym obszarze planu, zawarte w rozdziałach od 2 do 10;
- 2) ustalenia szczegółowe, obowiązujące dla poszczególnych terenów, wydzielonych liniami rozgraniczającymi na rysunku planu, zawarte w rozdziale 11.

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

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

- 1) **dachu symetrycznym** – należy przez to rozumieć dach, którego główne połacie są nachylone pod tym samym kątem względem płaszczyzny pionowej zawierającej najdłuższą kalenicę dachu;
- 2) **dominancie architektonicznej** - należy przez to rozumieć część budynku stanowiącą wyraźny, wyróżniający się akcent architektoniczny, o indywidualnym ukształtowaniu przekrycia oraz o wysokości nie większej niż 34 m, np. wieżyczka;
- 3) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię, poza którą wyklucza się lokalizację budynków. Linia ta nie dotyczy podziemnych części budynków, warstwy docieplenia oraz wykończenia elewacji;
- 4) **obowiązującej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię, przy której lokalizować należy ścianę zewnętrzną budynku. Linia ta nie dotyczy podziemnych części budynków, warstwy docieplenia oraz wykończenia elewacji;
- 5) **powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć teren biologicznie czynny, którego definicja zawarta jest w przepisach odrębnych dotyczących warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;
- 6) **powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć powierzchnię wyznaczoną przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi wszystkich budynków zlokalizowanych w granicach działki budowlanej na powierzchnię tej działki budowlanej. Do powierzchni zabudowy nie wlicza się: elementów budynków, ani ich części niewystających ponad powierzchnię terenu oraz elementów drugorzędnych takich jak: schody zewnętrzne, rampy i pochylnie zewnętrzne, daszki, markizy, okapy dachowe i oświetlenie zewnętrzne. Powierzchnia zabudowy w ustaleniach szczegółowych określona jest w stosunku do powierzchni działki budowlanej;
- 7) **zieleni wysokiej** – należy przez to rozumieć drzewa i krzewy o wysokości powyżej 2m.

§ 6. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu, stanowią obowiązujące ustalenia 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) tereny o spadku powyżej 15%.

Rozdział 2.

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

§ 7. Obszar planu obejmuje łącznie 5 terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, w tym:

- 1) tereny oznaczone na rysunku planu symbolami cyfrowymi **1** i **2** oraz symbolem literowym **U**, oznaczającym ich przeznaczenie tj. tereny zabudowy usługowej;
- 2) teren oznaczony na rysunku planu symbolem cyfrowym **3** oraz symbolem literowym **ZP,WS**, oznaczającym jego przeznaczenie tj. teren zieleni urządzonej i wód powierzchniowych śródlądowych;
- 3) tereny oznaczone na rysunku planu symbolami cyfrowymi **01** i **02** oraz symbolem literowym **KDW**, oznaczającym ich przeznaczenie tj. tereny dróg wewnętrznych.

Rozdział 3.

Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego

§ 8. 1. Ustala się jednolite zasady dotyczące wykończenia elewacji oraz geometrii, pokrycia i kolorystyki dachów w nowych budynkach, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi.

2. Zakazuje się lokalizacji blaszanych garaży oraz blaszanych budynków gospodarczych.

Rozdział 4.

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu

§ 9. W granicach obszaru objętego planem ustala się:

- 1) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, określonych w przepisach odrębnych z zakresu prawa ochrony środowiska oraz przepisach wykonawczych, wskazujących rodzaje przedsięwzięć mogących zawsze i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko;
- 2) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, określonych w przepisach odrębnych z zakresu prawa ochrony środowiska oraz przepisach wykonawczych, wskazujących rodzaje przedsięwzięć mogących zawsze i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem:
 - a) ośrodków wypoczynkowych i hoteli wraz z towarzyszącą im infrastrukturą,
 - b) garaży i parkingów na potrzeby planowanych przedsięwzięć, o których mowa w lit. a, wraz z towarzyszącą im infrastrukturą;
- 3) użytkowanie i zagospodarowanie terenu nie mogą stanowić źródła zanieczyszczeń dla środowiska wodno-gruntowego. Należy stosować takie rozwiązania techniczne, technologiczne i organizacyjne, aby przeciwdziałać zagrożeniom środowiskowym z racji dopuszczonej funkcji;
- 4) uciążliwości dla środowiska, związane z prowadzoną na terenie działalnością gospodarczą, a powodowane przez hałas, wibracje, zakłócenia elektroenergetyczne i promieniowanie, nie mogą powodować przekroczenia standardów jakości środowiska, odpowiednich dla przeznaczenia poszczególnych terenów;
- 5) zagospodarowanie powierzchni działki w sposób zabezpieczający sąsiednie nieruchomości, w tym drogi przed spływem wód opadowych i roztopowych;
- 6) realizacja ustaleń planu nie może prowadzić do pogorszenia istniejących warunków stanu czystości powietrza zarówno na obszarze objętym planem, jak i na terenach sąsiednich;
- 7) gromadzenie i usuwanie odpadów stałych musi odbywać się zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ustawy o odpadach;
- 8) nakaz stosowania technologii niskoemisyjnych lub nieemisyjnych do celów grzewczych w budynkach;

- 9) nakaz zachowania istniejącej zieleni wysokiej, z dopuszczeniem niezbędnej wycinki w miejscu kolizji z planowanym zainwestowaniem;
- 10) nakaz zapewnienia ochrony dziko występujących roślin, zwierząt i grzybów, zgodnie z przepisami dot. ochrony przyrody;
- 11) nakaz stosowania gatunków drzew i krzewów zgodnych z warunkami geograficznymi i siedliskowymi.

Rozdział 5.

Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu

§ 10. 1. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu określono w ustaleniach szczegółowych niniejszej uchwały.

2. Ustalone w ustaleniach szczegółowych wskaźniki zagospodarowania terenu nie dotyczą działek wydzielanych wyłącznie dla obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej.

3. Dla obiektów budowlanych w budowie, istniejących na dzień uchwalenia planu, zezwala się na ich przebudowę, z możliwością zachowania dotychczasowej geometrii dachu, a także ich rozbudowę i nadbudowę zgodnie z ustaleniami planu, z możliwością zachowania geometrii dachu, jak w części istniejącej.

Rozdział 6.

Wymagania w zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych

§ 11. 1. Część obszaru objętego planem, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowana jest w granicach Kaszubskiego Parku Krajobrazowego, dla którego obowiązują przepisy wprowadzone uchwałą sejmiku województwa pomorskiego w sprawie Kaszubskiego Parku Krajobrazowego.

2. Część obszaru objętego planem, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowana jest w granicach zespołu przyrodniczo-krajobrazowego Obniżenie Chmieleńskie, dla którego obowiązują przepisy odrębne dotyczące ochrony przyrody.

§ 12. Obszar objęty planem zlokalizowany jest w całości w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 111 „Subniecka Gdańska”, dla którego obowiązują przepisy dotyczące prawa wodnego.

Rozdział 7.

Szczegółowe zasady i warunki procedury scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym

§ 13. 1. W zakresie warunków scalania i podziału działek ustala się:

1) minimalną powierzchnię dla nowo wydzielanych działek:

a) dla terenu **1-U**: 5000m²,

b) dla terenu **2-U**: 2500m²;

2) minimalną szerokość frontu dla nowo wydzielanych działek: 50m;

3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: 90 stopni z tolerancją do 15%.

2. Ustalenia ust. 1 nie dotyczą działek wydzielanych dla stacji transformatorowych, przepompowni ścieków lub innych tego typu urządzeń infrastruktury technicznej oraz dróg.

Rozdział 8.**Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu,
w tym zakaz zabudowy**

§ 14. W granicach terenów o spadku powyżej 15%, oznaczonych na rysunku planu, obowiązuje zakaz prowadzenia działań, które mogłyby doprowadzić do uaktywnienia ruchów masowych w obrębie tych terenów lub ich otoczeniu. Dopuszcza się lokalizację zabudowy w granicach linii zabudowy oznaczonych na rysunku planu. W przypadku prowadzenia prac budowlanych należy zabezpieczyć teren przed możliwością uaktywnienia ruchów masowych w obrębie tych terenów lub ich otoczenia.

Rozdział 9.**Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji**

§ 15. 1. Obsługę komunikacyjną ustala się z istniejących dróg wewnętrznych **01-KDW** i **02-KDW**, zgodnie z rysunkiem planu. Dla terenu **2-U** dopuszcza się obsługę komunikacyjną przez teren **1-U** oraz poprzez nieruchomość zlokalizowaną poza obszarem objętym planem, pełniącą funkcję dojazdu i graniczącą bezpośrednio z terenem **2-U**.

2. Powiązanie komunikacyjne obszaru objętego planem z istniejącym, zewnętrznym układem komunikacyjnym zapewnia droga gminna nr 155512G (ul. Zamkowa).

3. Dopuszcza się lokalizację ścieżek rowerowych oraz ciągów pieszych na każdym terenie w sposób niekolidujący z ich podstawowym przeznaczeniem.

4. W zakresie zapewnienia miejsc parkingowych ustala się:

1) minimalną liczbę miejsc postojowych na terenach **U**:

a) 2 miejsca postojowe/1 mieszkanie,

b) 1 miejsce postojowe/3 zatrudnionych,

c) 1 miejsce postojowe/każde rozpoczęte 50m² powierzchni użytkowej usług,

z wyłączeniem usług zakwaterowania turystycznego, dla których obowiązują wymagania wynikające z lit. d,

d) 1 miejsce postojowe/1 pokój gościnny lub 2 miejsca noclegowe;

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

3) zapewnienie minimalnej liczby miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w odniesieniu do ogólnej liczby miejsc postojowych ustalonych zgodnie z pkt. 1:

a) 1 miejsce, jeżeli ogólna liczba miejsc postojowych wynosi od 4 do 20,

b) 2 miejsca, jeżeli ogólna liczba miejsc postojowych wynosi od 21 do 100,

c) 4% ogólnej liczby miejsc postojowych, jeżeli ta liczba przekracza 100;

4) miejsca postojowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową wlicza się w sumaryczną liczbę miejsc postojowych wynikającą z pkt. 1;

5) miejsca postojowe należy przewidzieć w granicach terenu wyznaczonego liniami rozgraniczającymi, z zastrzeżeniem pkt. 6;

6) dopuszcza się bilansowanie miejsc postojowych w granicach planu, za wyjątkiem terenu dróg;

7) dopuszcza się parkingi podziemne na terenach **1-U** i **2-U**.

Rozdział 10.**Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej**

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

1) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej;

2) dopuszcza się korzystanie z istniejących w dniu uchwalenia planu indywidualnych ujęć wody. Dopuszcza się przebudowę i pogłębienie istniejącej studni.

2. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:

- 1) zasilanie energetyczne terenów objętych planem z sieci elektroenergetycznej lub z odnawialnych źródeł energii;
- 2) dopuszcza się budowę, przebudowę i rozbudowę sieci elektroenergetycznych niskich i średnich napięć wyłącznie jako sieci kablowych.

3. W zakresie zaopatrzenia w energię ciepłą ustala się: zasilanie w ciepło z systemów grzewczych na paliwa charakteryzujące się niskimi wskaźnikami emisji oraz z instalacji opartych na odnawialnych źródłach energii.

4. W zakresie zaopatrzenia w gaz:

- 1) dopuszcza się zaopatrzenie w gaz dla celów bytowych lub grzewczych z indywidualnych źródeł;
- 2) dopuszcza się realizację sieci gazowej wraz z niezbędnymi elementami tej sieci w celu gazyfikacji obszaru.

5. W zakresie odprowadzenia ścieków sanitarnych:

- 1) nakaz odprowadzenia ścieków do sieci kanalizacji sanitarnej;
- 2) dopuszcza się biologiczne oczyszczalnie ścieków;
- 3) dopuszcza się indywidualne, szczelne, bezodpływowe zbiorniki na ścieki do czasu budowy sieci kanalizacji sanitarnej.

6. W zakresie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych ustala się:

- 1) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa wodnego;
- 2) wody opadowe i roztopowe z dachów obiektów budowlanych należy zagospodarować w granicach działki;
- 3) dopuszcza się gromadzenie wód opadowych w celu późniejszego wykorzystania do nawodnienia trawników, zieleńców, do prac porządkowych lub celów ppoż.;
- 4) należy stosować rozwiązania techniczne, technologiczne i organizacyjne gwarantujące zabezpieczenie przed zanieczyszczeniem warstwy wodonośnej;
- 5) należy zabezpieczyć odpływ wód opadowych w sposób chroniący teren przed erozją wodną oraz zaleganiem wód opadowych.

7. W zakresie infrastruktury telekomunikacyjnej ustala się nakaz uzbrojenia obszaru w zakresie usług telekomunikacyjnych w oparciu o sieć telekomunikacyjną.

8. W zakresie gospodarowania odpadami stałymi: zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ustawy o odpadach.

§ 17. 1. Dopuszcza się budowę, przebudowę, rozbudowę i modernizację dystrybucyjnych sieci infrastruktury technicznej, z zastrzeżeniem § 16 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.

Rozdział 11.

Ustalenia szczegółowe

§ 18. Dla terenu **1-U** (o powierzchni ok. 1,63 ha), oznaczonego na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: teren zabudowy usługowej. Dopuszcza się realizację urządzeń wodnych.
2. Zasady kształtowania nowej zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) forma zabudowy: wolnostojąca;
 - 2) linie zabudowy: nieprzekraczalne i obowiązujące linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu. Dopuszcza się lokalizację zabudowy na granicy działek. Należy zachować odległość od lasu, zgodnie z przepisami dot. warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;
 - 3) maksymalna powierzchnia zabudowy: 25%;
 - 4) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 2,9, w tym dla kondygnacji nadziemnych 1,5;
 - 5) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0;
 - 6) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: w liniach rozgraniczających terenu;
 - 7) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 40%;
 - 8) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: 6;
 - 9) maksymalna liczba kondygnacji podziemnych: 2;
 - 10) maksymalna wysokość zabudowy: 22m, z dopuszczeniem dominant architektonicznych o maksymalnej wysokości do 34m, stanowiących łącznie nie więcej niż 10% powierzchni zabudowy budynku;
 - 11) maksymalny poziom posadowienia posadzki parteru: nie ustala się;
 - 12) materiał i kolorystyka elewacji: cegła klinkierowa, drewno, kamień, w kolorystyce wynikającej z naturalnych barw materiałów;
 - 13) geometria głównych połaci, pokrycie i kolorystyka dachu:
 - a) dach wielospadowy o kącie nachylenia od 30 do 70 stopni. Dopuszcza się mansardy,
 - b) dopuszcza się lukarny i okna połaciowe,
 - c) pokrycie dachu blachą miedzianą, łupkiem, matową dachówką ceramiczną w kolorze grafitu.
3. Teren zlokalizowany jest w granicach Kaszubskiego Parku Krajobrazowego, zgodnie z rysunkiem planu, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 11 ust. 1.
4. Teren częściowo zlokalizowany jest w granicach zespołu przyrodniczo-krajobrazowego Obniżenie Chmieleńskie, zgodnie z rysunkiem planu, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 11 ust. 2.
5. Teren zlokalizowany jest w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 111 „Subniecka Gdańska”, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 12.
6. W granicach terenu zlokalizowane są tereny o spadku powyżej 15%, zgodnie z rysunkiem planu, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 14.
7. Zasady budowy systemów komunikacji oraz minimalna liczba miejsc postojowych: zgodnie z § 15.
8. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 16 i § 17.
9. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 30%.
- § 19.** Dla terenu 2-U (o powierzchni ok. 0,28ha), oznaczonego na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:
1. Przeznaczenie terenu: teren zabudowy usługowej. Dopuszcza się jedno mieszkanie dla właścicieli lub zarządców nieruchomości.
 2. Zasady kształtowania nowej zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - 1) forma zabudowy: wolnostojąca;
 - 2) linie zabudowy: nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu;
 - 3) maksymalna powierzchnia zabudowy: 10%;

- 4) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 1,6, w tym dla kondygnacji nadziemnych 0,2;
 - 5) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0;
 - 6) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: w liniach rozgraniczających terenu;
 - 7) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 70%;
 - 8) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: 2, w tym druga kondygnacja w poddaszu;
 - 9) maksymalna liczba kondygnacji podziemnych: 2;
 - 10) maksymalna wysokość zabudowy: 9m;
 - 11) maksymalny poziom posadowienia posadzki parteru: nie ustala się;
 - 12) materiał i kolorystyka elewacji: tynk w kolorze białym, beżowym, écru; cegła licowa, drewno, kamień, w kolorystyce wynikającej z naturalnych barw materiałów;
 - 13) geometria głównych połaci, pokrycie i kolorystyka dachu:
 - a) dach symetryczny dwuspadowy o kącie nachylenia od 30 do 45 stopni,
 - b) pokrycie dachu blachą miedzianą, łupkiem, matową dachówką ceramiczną w kolorze grafitu.
3. Teren zlokalizowany jest w granicach Kaszubskiego Parku Krajobrazowego, zgodnie z rysunkiem planu, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 11 ust. 1.
4. Teren zlokalizowany jest w granicach zespołu przyrodniczo-krajobrazowego Obniżenie Chmieleńskie, zgodnie z rysunkiem planu, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 11 ust. 2.
5. Teren zlokalizowany jest w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 111 „Subniecka Gdańska”, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 12.
6. W granicach terenu zlokalizowane są tereny o spadku powyżej 15%, zgodnie z rysunkiem planu, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 14.
7. Zasady budowy systemów komunikacji oraz minimalna liczba miejsc postojowych: zgodnie z § 15.
8. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 16 i § 17.
9. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 30%.
- § 20.** Dla terenu **3-ZP,WS** (o powierzchni ok. 0,41ha) oznaczonego na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:
1. Przeznaczenie terenu: teren zieleni urządzonej i wód powierzchniowych śródlądowych. Dopuszcza się pomosty. Dopuszcza się realizację urządzeń wodnych, wskazanych w przepisach odrębnych z zakresu prawa wodnego.
 2. Zasady kształtowania nowej zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu: zakaz zabudowy kubaturowej.
 3. Zasady budowy systemów komunikacji oraz minimalna liczba miejsc postojowych: nie dotyczy.
 4. Teren zlokalizowany jest w granicach Kaszubskiego Parku Krajobrazowego, zgodnie z rysunkiem planu, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 11 ust. 1.
 5. Teren zlokalizowany jest w granicach zespołu przyrodniczo-krajobrazowego Obniżenie Chmieleńskie, zgodnie z rysunkiem planu, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 11 ust. 2.
 6. Teren zlokalizowany jest w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 111 „Subniecka Gdańska”, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 12.

7. W granicach terenu zlokalizowane są tereny o spadku powyżej 15%, zgodnie z rysunkiem planu, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 14.

8. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 1%.

§ 21. Dla terenów: **01-KDW** (o powierzchni ok. 0,01ha), **02-KDW** (o powierzchni ok. 0,19ha) oznaczonych na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: tereny dróg wewnętrznych.

2. Szerokość w liniach rozgraniczających terenu: zgodnie z rysunkiem planu.

3. Teren **01-KDW** oraz część terenu **02-KDW** zlokalizowane są w granicach Kaszubskiego Parku Krajobrazowego, zgodnie z rysunkiem planu, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 11 ust.1.

4. Teren **01-KDW** oraz część terenu **02-KDW** zlokalizowane są w granicach zespołu przyrodniczo-krajobrazowego Obniżenie Chmieleńskie, zgodnie z rysunkiem planu, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 11 ust. 2.

5. Tereny zlokalizowane są w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 111 „Subniecka Gdańska”, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 12.

6. W granicach terenów **01-KDW** i **02-KDW** zlokalizowane są tereny o spadku powyżej 15%, zgodnie z rysunkiem planu, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 14.

7. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 0%.

Rozdział 12.

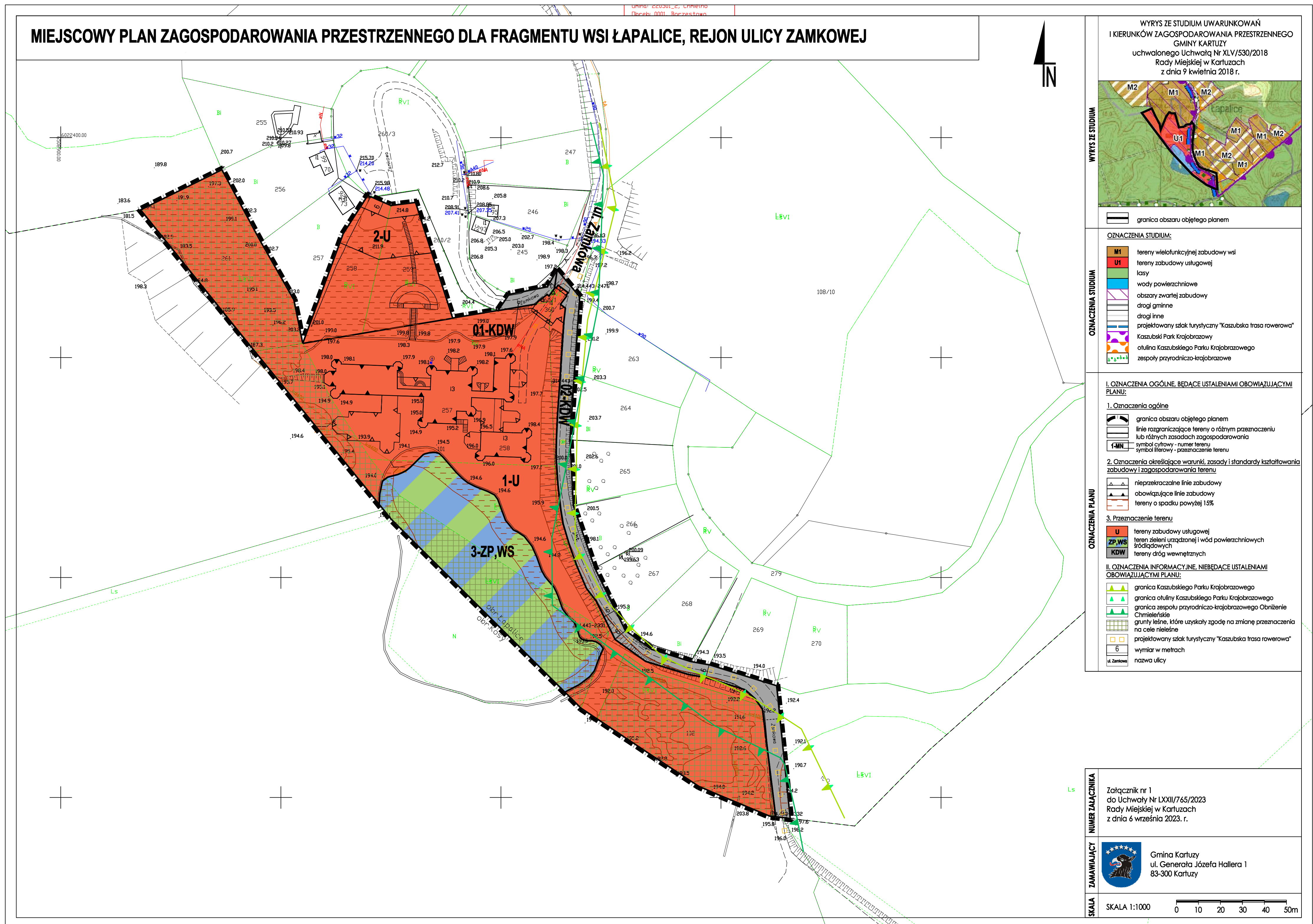
Ustalenia końcowe

§ 22. 1. Na podstawie decyzji Marszałka Województwa Pomorskiego nr WBG-OGR.404.13.2.2023.AS, z dnia 28.04.2023r. na cele nieleśne przeznacza się 0,7200 ha gruntów leśnych, oznaczonych na rysunku planu.

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

Przewodniczący Rady
Miejskiej w Kartuzach

Andrzej Dawidowski



Załącznik Nr 2 do uchwały Nr LXXII/765/2023

Rady Miejskiej w Kartuzach

z dnia 6 września 2023 r.

**Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do wyłożonego
do publicznego wglądu projektu planu**

Na podstawie art. 20 ust. 1 w związku z art. 17 pkt 11 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977), po zapoznaniu się z nieuwzględnionymi uwagami wniesionymi do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Łapalice, rejon ulicy Zamkowej, wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, Rada Miejska w Kartuzach postanawia rozpatrzyć uwagi w niżej opisany sposób.

W ramach wyłożenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Łapalice, rejon ulicy Zamkowej, wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, które miało miejsce od 23 maja 2023r. do 14 czerwca 2023r., na piśmie, w ustalonym terminie tj. do dnia 29 czerwca 2023r., wpłynęło 5 pism z uwagami oraz uwagi do protokołu podczas dyskusji publicznej. Burmistrz Kartuz postanowił uwzględnić jedną uwagę, a pozostałe odrzucić. Rada Miejska w Kartuzach podtrzymuje stanowisko Burmistrza.

1. Uwagi z dnia 31.05.2023r. (data wpływu do UM: 31 maja 2023r.), L.dz. 14230, dotyczące całego obszaru planu o treści:

Doprecyzowanie projektu planu w zakresie:

- 1) definicji, punktów, paragrafów,
- 2) rodzaju i funkcji usługowych, wyłączenie usług uciążliwych,
- 3) określenia rodzaju dopuszczonych urządzeń wodnych,
- 4) parametrów:
 - intensywności zabudowy,
 - maksymalnej kubatury budynków,
 - maksymalnej całkowitej powierzchni terenu, jaką mogą zająć budynki wraz z ich infrastrukturą,
 - maksymalnej powierzchni terenu, jaką mogą zająć parkingi oraz maksymalnej liczby miejsc postojowych nadziemnych,
 - wysokości zabudowy,
- 5) zachowania powierzchni biologicznie czynnej w min. 50-60%,
- 6) max. dopuszczalnego poziomu hałasu na nieprzekraczający 45 dB, ustalić strefę ciszy,
- 7) wprowadzenia zapisu chroniącego przed smogiem świetlnym i światłem niepożądanym.

Uwagi nie zostały uwzględnione.

UZASADNIENIE:

Ad. 1) Składająca uwagę nie wskazała, które z definicji, punktów i paragrafów są zbyt ogólne i dają dowolność interpretacji. Brak tego wskazania oraz uzasadnienia dla przedstawionego twierdzenia uniemożliwia odniesienie się do tak sformułowanej uwagi. Projekt planu został sporządzony zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa i technikami prawodawczymi. W miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego nie definiuje się zarówno pojęć zdefiniowanych w przepisach powszechnie obowiązujących, jak i pojęć powszechnie stosowanych. Zawarte w planie definicje odzwierciedlają w sposób należyty rozumienie zdefiniowanego pojęcia.

Ad. 2) Teren przeznaczony pod funkcje usługowe w projekcie planu zagospodarowania przestrzennego został określony na podstawie wniosku inwestora i jest zgodny z obowiązującym

studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kartuzy, określającym jego przeznaczenie, jako U1 – tereny zabudowy usługowej. Ograniczenie usług do określonego „katalogu” usług mogłoby wpłynąć negatywnie na przyszły rozwój przedmiotowego obszaru, przez brak możliwości dostosowania funkcji obiektów do zmieniającego się zapotrzebowania na rynku. Biorąc pod uwagę uwarunkowania przyrodnicze, formy ochrony przyrody oraz ochronę tego obszaru przed wpływem usług uciążliwych, zgodnie z §9 uchwały ustalono zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oraz potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, określonych w przepisach odrębnych z zakresu prawa ochrony środowiska oraz przepisach wykonawczych, wskazujących rodzaje przedsięwzięć mogących zawsze i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko.

Ad. 3) Rodzaj urządzeń wodnych określają przepisy odrębne z zakresu prawa wodnego. Zgodnie z definicją zawartą w art. 16, pkt 65 są to „urządzenia lub budowle służące do kształtowania zasobów wodnych lub korzystania z tych zasobów”. Dopuszczenie urządzeń wodnych związane było z umożliwieniem rekreacyjnego wykorzystania istniejącego stawu jak np. pomosty, mury oporowe, nabrzeża, przystanie i możliwością oczyszczania zbiornika. Nie ma konieczności zawężania tego pojęcia w planie.

Ad. 4)

- maksymalny i minimalny wskaźnik intensywności zabudowy został określony w ustaleniach szczegółowych uchwały, a wyjaśnienie pojęcia intensywności zabudowy zawarte jest w obowiązujących przepisach ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,
- zgodnie z obowiązującymi przepisami, w planie określono maksymalne wskaźniki takie jak: powierzchnia zabudowy, wysokość zabudowy, wskaźniki intensywności zabudowy, które pozwolą projektantom określić maksymalną, dopuszczoną planem kubaturę budynku na etapie projektu budowlanego,
- maksymalną całkowitą powierzchnię terenu, jaką mogą zająć budynki określa maksymalna powierzchnia zabudowy wraz z określonymi na rysunku planu liniami zabudowy, które ograniczają powierzchnię możliwą do zabudowy,
- zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym art. 15, ust. 2, pkt 6 w planie miejscowym określa się obowiązkowo minimalną liczbę miejsc do parkowania, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową. Liczba miejsc parkingowych uzależniona jest od powierzchni obiektu, której nie jesteśmy w stanie przewidzieć na etapie tworzenia planu miejscowego. W tym kontekście ustalanie maksymalnej powierzchni dla parkingów jest niewłaściwe,
- wysokość zabudowy ustalona w planie została określona i dostosowana do stanu istniejącego obiektu budowlanego i nie może przekraczać istniejących wysokości. Maksymalna wysokość zabudowy – 34m została ustalona dla dominant architektonicznych (istniejących wieżyczek) zdefiniowanych w §5 uchwały.

Parametry zabudowy zostały ustalone na odpowiednim poziomie, zgodnie ze stanem istniejącym, z zachowaniem ładu przestrzennego i przepisów dotyczących ochrony przyrody.

Ad. 5) Powierzchnia biologicznie czynna została ustalona w planie na terenach usługowych na nie mniej niż 40% na terenie 1-U i nie mniej niż 70% na terenie 2-U. Zgodnie ze studium minimalna powierzchnia biologicznie czynna na przedmiotowym obszarze, określonym w studium jako teren U1, wynosi 20%. Biorąc pod uwagę wartość przyrodniczą przedmiotowego obszaru, formy ochrony przyrody i konieczność ich ochrony, w planie przyjęto wyższe wartości minimalne, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi uchwały, jak powyżej.

Ad. 6) Zgodnie z obowiązującymi przepisami, w planie ustala się sposób klasyfikacji terenów pod względem dopuszczalnych poziomów hałasu, o których mowa w przepisach wykonawczych regulujących dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku. Dopuszczalne poziomy hałasu ustala Rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku. Niniejsze przepisy nie określają poziomów hałasu dla terenów usługowych. Ustalanie strefy ciszy nie jest zagadnieniem ustalonym w procedurze planu miejscowego.

Ad. 7) Problem zanieczyszczenia światłem dotyczy szerszego obszaru niż sam obiekt objęty planem miejscowym. Obszar sąsiadujący z terenem objętym planem zagospodarowania jest zabudowany zespołami domków rekreacyjnych o różnym standardzie oświetlenia. Planowany obiekt będzie stanowił zatem jedno ze źródeł światła tworzących obszarowe źródło zanieczyszczenia światłem. Problem zanieczyszczania światłem omawianego zespołu zabudowy będzie przedmiotem analiz na etapie projektu budowlanego, kiedy będą znane parametry zabudowy i szczegółowe funkcje obiektów.

Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Kartuzach: uwagi nieuwzględnione.

2. Uwagi z dnia 01.06.2023r. (data wpływu do UM: 1 czerwca 2023r.), L.dz. 14358, dotyczące całego obszaru planu o treści:

1) Sprecyzowanie zapisów poprzez uwzględnienie:

- a) braku zgody na realizację obiektu, który będzie zakłócał ciszę i spokój, organizował imprezy, typu dyskoteki, wesela,
- b) braku zgody na realizację basenu ze zjeżdżalnią i urządzeniami wodnymi na zewnątrz budynku, które będą generować hałas spowodowany przez ludzi,
- c) braku zgody na obiekt, który swoją wysokością będzie przewyższał obecny budynek znany jako „zamek” i otaczające drzewa,

2) wprowadzenie zapisu chroniącego przed smogiem świetlnym i światłem niepożądanym;

3) doprecyzowanie dojazdu – drogi, którą będą dojeżdżać goście do obiektu;

4) uregulowanie odpowiedzialności za czystość wokół obiektu;

5) zakazanie parkowania samochodów poza obiektem w sposób utrudniający przejazd na wąskich drogach.

Uwagi nie zostały uwzględnione.

UZASADNIENIE:

Ad. 1)

- a) Kwestie dotyczące zakłócania ciszy i spokoju mieszkańców nie są przedmiotem procedury planu miejscowego. Dotyczą m.in. zasad porządku publicznego i są regulowane regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie gminy,
- b) W planie dopuszczono urządzenia wodne, a rodzaj urządzeń wodnych określają przepisy odrębne z zakresu prawa wodnego. Zgodnie z definicją zawartą w art. 16, pkt 65 są to „urządzenia lub budowle służące do kształtowania zasobów wodnych lub korzystania z tych zasobów”. Basen i zjeżdżalnia nie są urządzeniem wodnym, wobec czego nie ma możliwości jego zrealizowania na zewnątrz budynku,
- c) Wysokość zabudowy ustalona w planie została określona i dostosowana do stanu istniejącego obiektu budowlanego i nie może przekraczać istniejących wysokości. Maksymalna wysokość zabudowy – 34m została ustalona dla dominant architektonicznych (istniejących wieżyczek) zdefiniowanych w §5 uchwały. W związku z powyższym, planowane zamierzenie nie przewyższy istniejącego obiektu budowlanego;

Ad. 2) problem zanieczyszczenia światłem dotyczy szerszego obszaru niż sam obiekt objęty planem miejscowym. Obszar sąsiadujący z terenem objętym planem zagospodarowania jest zabudowany zespołami domków rekreacyjnych o różnym standardzie oświetlenia. Planowany obiekt będzie stanowił zatem jedno ze źródeł światła tworzących obszarowe źródło zanieczyszczenia światłem. Problem zanieczyszczania światłem omawianego zespołu zabudowy będzie przedmiotem analiz na etapie projektu budowlanego, kiedy będą znane parametry zabudowy i szczegółowe funkcje obiektów;

Ad. 3) zgodnie z §15 ust. 1 i ust. 2 projektu planu miejscowego, obsługa komunikacyjna obszaru objętego planem ustalona jest z istniejących dróg wewnętrznych, oznaczonych na rysunku planu symbolami 01-KDW i 02-KDW oraz z istniejącej w bezpośrednim sąsiedztwie obszaru objętego planem, drogi gminnej nr 155512G – ul. Zamkowa. Teren, na którym znajduje się istniejący obiekt

ma bezpośredni dostęp do ul. Zamkowej i nie ma alternatywnej drogi, która mogłaby obsługiwać przedmiotowy teren;

Ad. 4) Odpowiedzialność za utrzymanie czystości i porządku na terenie i wokół danej nieruchomości regulują przepisy odrębne z zakresu ustawy o utrzymaniu czystości i porządku w gminach oraz z zakresu gospodarowania odpadami stałymi. W myśl tych przepisów odpowiedzialność za czystość leży w gestii właściciela danej nieruchomości, a jej zakres jest określony w ww. przepisach odrębnych. Ponadto, utrzymanie czystości i porządku na terenie gminy może określać regulamin utrzymania czystości i porządku na terenie gminy. Zgodnie z rozporządzeniem Prezesa Rady Ministrów z dnia 20 czerwca 2002r. w sprawie „Zasad techniki prawodawczej” w uchwale (tj. w projekcie planu miejscowego) nie powtarza się przepisów ustaw oraz przepisów innych aktów normatywnych. Niewątpliwie teren opracowania będzie musiał być zagospodarowany (najpierw uprzątnięty) zgodnie z wytycznymi organu nadzoru budowlanego oraz organu ochrony środowiska, sprawujących kontrolę nad procesem budowlanym;

Ad. 5) Projekt planu miejscowego nakazuje lokalizację miejsc postojowych w granicach terenu wyznaczonego liniami rozgraniczającymi, zgodnie z §15 ust. 4 pkt 5 uchwały. Ponadto, nie dopuszcza się bilansowania miejsc parkingowych na terenach dróg.

Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Kartuzach: uwagi nieuwzględnione.

3. Uwagi z dnia 14.06.2023r. (data wpływu do UM: 15 czerwca 2023r.), L.dz. 15326, dotyczące całego obszaru planu o treści:

- 1) uwzględnienie w projekcie przygotowania odpowiedniej infrastruktury drogowej w trakcie budowy, częstych przejazdów pługopiasek w celu zapobiegania wypadkom oraz zapewnienie oceny stanu drogi i jej remontu po zakończeniu budowy obiektu,
- 2) ograniczenie organizacji imprez jedynie do pomieszczeń zamkniętych ze specjalnym wygłuszeniem, tak aby nie odbywały się w plenerze. Niemontowanie urządzeń generujących ciągły hałas/szum.

Uwagi nie zostały uwzględnione.

UZASADNIENIE:

Ad. 1) Projekt planu miejscowego określa jedynie przeznaczenie terenu, reguluje jego zagospodarowanie oraz ustala niezbędne zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji, co stanowi podstawę do późniejszego sposobu zagospodarowania terenu. Ustalenia wskazane w uwadze wykraczają poza zakres zagadnień regulowanych planem miejscowym;

Ad. 2) Zgodnie z obowiązującymi przepisami, w planie ustala się sposób klasyfikacji terenów pod względem dopuszczalnych poziomów hałasu, o których mowa w przepisach wykonawczych regulujących dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku. Dopuszczalne poziomy hałasu ustala Rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku. Niniejsze przepisy nie określają poziomów hałasu dla terenów usługowych. Ochronie z mocy prawa podlega za to zabudowa mieszkaniowa zlokalizowana poza planem. Uchwalenie przedmiotowego planu miejscowego ma dać podstawy do odpowiedniego zagospodarowania terenu, wprowadzenia ładu przestrzennego i ograniczenia niekontrolowanej emisji hałasu i innych zanieczyszczeń. Zapisy przedmiotowego planu są wystarczające, aby taki ład przestrzenny wprowadzić i doprowadzić do uporządkowania przestrzeni oraz jej racjonalnego wykorzystania.

Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Kartuzach: uwagi nieuwzględnione.

4. Uwaga z dnia 28.06.2023r. (data wpływu do UM: 28 czerwca 2023r.), L.dz. 16340, dotycząca całego obszaru planu o treści: zastosowanie precyzyjnych zapisów i restrykcji dotyczących przeznaczenia obiektu, w szczególności emitowanego przez obiekt hałasu.

Uwaga nie została uwzględniona.

UZASADNIENIE:

Uchwalenie przedmiotowego planu miejscowego ma dać podstawy do odpowiedniego zagospodarowania terenu, wprowadzenia ładu przestrzennego i ograniczenia niekontrolowanej emisji hałasu i innych

zanieczyszczeń. Zapisy przedmiotowego planu są wystarczające, aby taki ład przestrzenny wprowadzić i doprowadzić do uporządkowania przestrzeni oraz jej racjonalnego wykorzystania.

Teren przeznaczony pod funkcje usługowe w projekcie planu zagospodarowania przestrzennego został określony na podstawie wniosku inwestora i jest zgodny z obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kartuzy, określającym jego przeznaczenie jako U1 – teren zabudowy usługowej. Ograniczenie usług do określonego „katalogu” usług mogłoby wpłynąć negatywnie na przyszły rozwój przedmiotowego obszaru, przez brak możliwości dostosowania funkcji obiektów do zmieniającego się zapotrzebowania na rynku. Biorąc pod uwagę uwarunkowania przyrodnicze, formy ochrony przyrody oraz ochronę tego obszaru przed wpływem usług uciążliwych, zgodnie z §9 projektu uchwały ustalono zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oraz potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, określonych w przepisach odrębnych z zakresu prawa ochrony środowiska oraz przepisach wykonawczych, wskazujących rodzaje przedsięwzięć mogących zawsze i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko.

Zgodnie z obowiązującymi przepisami, w planie ustala się sposób klasyfikacji terenów pod względem dopuszczalnych poziomów hałasu, o których mowa w przepisach wykonawczych regulujących dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku. Dopuszczalne poziomy hałasu ustala Rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku. Niniejsze przepisy nie określają poziomów hałasu dla terenów usługowych. Ponadto tego typu obiekt będzie musiał otrzymać decyzję o środowiskowych uwarunkowaniach realizacji przedsięwzięcia.

Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Kartuzach: uwagi nieuwzględnione.

5. Uwagi z dnia 28.06.2023r. (data wpływu do UM: 28 czerwca 2023r.) L.dz. 16397, dotyczące całego obszaru planu, o treści:

- 1) określenie konkretnych dopuszczonych usług w planie oraz liczby osób, dla których przewiduje się usługi;
- 2) ograniczenie zanieczyszczenia środowiska światłem;
- 3) nałożenie w planie obowiązku oczyszczenia terenu – udokumentowanej wywózki śmieci z terenu przed rozpoczęciem nowej inwestycji;
- 4) dostosowanie infrastruktury technicznej w Łapalicach, w związku z planowaną inwestycją:
 - a) obowiązkowa kanalizacja, bez dopuszczania możliwości innych rozwiązań unieszkodliwiania odpadów sanitarnych,
 - b) zaopatrzenie w wodę dla mieszkańców,
 - c) dostawy elektryczności dla mieszkańców.
- 5) nakaz podłączenia inwestycji do kanalizacji sanitarnej, bez dopuszczania biologicznej oczyszczalni ścieków;
- 6) określenie wysokości maksymalnego posadowienia obiektów;
- 7) wyjaśnienie ustalonych wskaźników intensywności zabudowy i powierzchni zabudowy;
- 8) sprzeczność projektu planu z ustaleniami studium w zakresie terenu 02-KDW;
- 9) uwzględnienie projektowanego szlaku turystycznego pod nazwą „Kaszubska Trasa Rowerowa” w terenie 02-KDW. Zmiana parametrów drogi wewnętrznej, z uwzględnieniem przebiegu szlaku turystycznego;
- 10) wyburzenie bramy wjazdowej, znajdującej się na trzech różnych działkach, w tym na drodze gminnej;
- 11) wyznaczenie dyskusji publicznych w godzinach popołudniowych, co najmniej po godzinie 16:00;
- 12) ustalenie odszkodowań za obniżenie wartości nieruchomości sąsiednich, wykorzystywanych w celach mieszkaniowych i turystycznych.

Uwagi nie zostały nieuwzględnione.

UZASADNIENIE:

Ad. 1) Teren przeznaczony pod funkcje usługowe w projekcie planu zagospodarowania przestrzennego został określony na podstawie wniosku inwestora i jest zgodny z obowiązującym

studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kartuzy, określającym jego przeznaczenie jako U1 - teren zabudowy usługowej. Ograniczenie usług do określonego „katalogu” usług mogłoby wpłynąć negatywnie na przyszły rozwój przedmiotowego obszaru, przez brak możliwości dostosowania funkcji obiektów do zmieniającego się zapotrzebowania na rynku. Biorąc pod uwagę uwarunkowania przyrodnicze, formy ochrony przyrody oraz ochronę tego obszaru przed wpływem usług uciążliwych, zgodnie z §9 projektu uchwały ustalono zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oraz potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, określonych w przepisach odrębnych z zakresu prawa ochrony środowiska oraz przepisach wykonawczych, wskazujących rodzaje przedsięwzięć mogących zawsze i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko;

Ad. 2) Uwaga nie dotyczy obligatoryjnych ustaleń przedmiotowego projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Problem zanieczyszczenia światłem dotyczy szerszego obszaru niż sam obiekt objęty planem miejscowym. Obszar sąsiadujący z terenem objętym planem zagospodarowania jest zabudowany zespołami domków rekreacyjnych o różnym standardzie oświetlenia. Planowany obiekt będzie stanowił zatem jedno ze źródeł światła tworzących obszarowe źródło zanieczyszczenia światłem. Problem zanieczyszczenia światłem omawianego zespołu zabudowy będzie przedmiotem analiz na etapie projektu budowlanego, kiedy będą znane parametry zabudowy i szczegółowe funkcje obiektów;

Ad. 3) Odpowiedzialność za utrzymanie czystości i porządku na terenie i wokół danej nieruchomości regulują przepisy odrębne z zakresu ustawy o utrzymaniu czystości i porządku w gminach oraz z zakresu gospodarowania odpadami stałymi. W myśl tych przepisów odpowiedzialność za czystość leży w gestii właściciela danej nieruchomości, a jej zakres jest określony w ww. przepisach odrębnych. Ponadto, utrzymanie czystości i porządku na terenie gminy może określać regulamin utrzymania czystości i porządku na terenie gminy. Zgodnie z rozporządzeniem Prezesa Rady Ministrów z dnia 20 czerwca 2002r. w sprawie „Zasad techniki prawodawczej” w uchwale (tj. w projekcie planu miejscowego) nie powtarza się przepisów ustaw oraz przepisów innych aktów normatywnych. Niewątpliwie teren opracowany będzie musiał być zagospodarowany (najpierw uprzątnięty) zgodnie z wytycznymi organu nadzoru budowlanego oraz organu ochrony środowiska sprawujących kontrolę nad procesem budowlanym;

Ad. 4) Problem gospodarki ściekami leży w sferze zainteresowań organów odpowiedzialnych za ochronę środowiska i będzie rozwiązany zgodnie z obowiązującym prawem. Na rynku funkcjonują różne rozwiązania biologicznego oczyszczania ścieków. Zapis o dopuszczeniu biologicznego oczyszczania ścieków świadczy o trosce autorów planu o kompleksowe oczyszczanie ścieków (nie tylko mechaniczno-chemiczne). Ponadto, projekt planu, zgodnie z §16 w pierwszej kolejności nakazuje odprowadzanie ścieków do sieci kanalizacji sanitarnej, ustala zaopatrzenie z sieci wodociągowej dla nowych inwestycji oraz ustala zasilanie energetyczne terenów objętych planem z sieci elektroenergetycznej. Uchwalenie planu ma na celu uporządkowanie przedmiotowego terenu oraz doprowadzenie do spójnej i zasadnej realizacji infrastruktury technicznej dostosowanej do podstawowych potrzeb związanych z przeznaczeniem terenu i intensywnością zabudowy;

Ad. 5) Problem gospodarki ściekami leży w sferze zainteresowań organów odpowiedzialnych za ochronę środowiska i będzie rozwiązany zgodnie z obowiązującym prawem. Na rynku funkcjonują różne rozwiązania biologicznego oczyszczania ścieków. Zapis o dopuszczeniu biologicznego oczyszczania ścieków świadczy o trosce autorów planu o kompleksowe oczyszczanie ścieków (nie tylko mechaniczno-chemiczne). Ponadto, projekt planu, zgodnie z §16, w pierwszej kolejności nakazuje odprowadzanie ścieków do sieci kanalizacji sanitarnej;

Ad. 6) Zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, określenie maksymalnego posadowienia obiektów nie jest obowiązkowe, wobec czego uwagę uznaje się za bezzasadną;

Ad. 7) Maksymalne wskaźniki intensywności zabudowy uwzględniają parkingi podziemne. Maksymalną całkowitą powierzchnię terenu, jaką mogą zająć budynki określa maksymalna powierzchnia zabudowy wraz z określonymi na rysunku planu liniami zabudowy, które ograniczają powierzchnię możliwą do zabudowy;

Ad. 8) Podane w Studium wskaźniki i parametry obrazują wartości, do których należy dążyć. Traktuje się je jako wytyczne do miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, w których zaleca się

doprecyzowanie poszczególnych parametrów. Droga wewnętrzna 02-KDW stanowić ma dojazd do istniejących nieruchomości, nieruchomości objętych przedmiotowym planem miejscowym oraz terenów leśnych. W uzasadnionych przypadkach, zwłaszcza związanych z ograniczeniami (fizjograficznymi, własnościowymi, itd.), a także potrzebą zachowania ładu przestrzennego, wytyczne i przeznaczenia mogą ulec zmianie. W kierunkach studium droga oznaczona jest jako gminna, jednakże droga będąca własnością Gminy nie musi mieć kategorii drogi publicznej gminnej, które to podlegają ustawie o drogach publicznych. Droga 02-KDW ma szerokość od ok. 6m do ok. 7m co spełnia wymogi z zakresu minimalnych parametrów dojazdu. Parametry dojazdu określa *rozporządzenie Ministra Infrastruktury z 12 kwietnia 2002 w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie – z dnia 8 kwietnia 2019 r. (Dz.U. z 2019 r. poz. 1065 z późniejszymi zmianami)*. Zgodnie z rozporządzeniem „szerokość jezdni stanowiącej dojazd nie może być mniejsza niż 3 m. Dopuszcza się zastosowanie dojścia i dojazdu do działek budowlanych w postaci ciągu pieszo-jezdnego, pod warunkiem że ma on szerokość nie mniejszą niż 5 m, umożliwiającą ruch pieszcy oraz ruch i postój pojazdów. Do budynku i urządzeń z nim związanych, wymagających dojazdów, funkcję tę mogą spełniać dojścia, pod warunkiem że ich szerokość nie będzie mniejsza niż 4,5 m”. Poszerzanie drogi w granicach planu miejscowego nie jest możliwe z uwagi na aktualne zagospodarowanie, niemniej jednak istnieje możliwość poszerzenia drogi poza granicami opracowania, na podstawie odrębnego postępowania. Projekt planu uzgadniany był z zarządcą drogi, który to nie zgłosił uwag w zakresie jej parametrów;

Ad. 9) Projekt miejscowego planu uwzględnia szlak turystyczny pod nazwą „Kaszubska Trasa Rowerowa”, który został oznaczony informacyjnie na rysunku przedmiotowego planu. Droga wewnętrzna stanowić ma dojazd do istniejących nieruchomości, nieruchomości objętych przedmiotowym planem miejscowym oraz terenów leśnych. Z uwagi na niewielkie natężenie ruchu na odcinku drogi 02-KDW, w planie miejscowym przewidziano, że ruch pieszo-rowerowy odbywać się będzie łącznie z ruchem kołowym po jezdni drogi wewnętrznej. Poszerzanie dróg w granicach planu miejscowego nie jest możliwe z uwagi na aktualne zagospodarowanie, niemniej jednak istnieje możliwość poszerzenia drogi poza granicami opracowania, na podstawie odrębnego postępowania. Przytoczone w uwadze parametry ścieżki rowerowej dotyczą przepisów z zakresu dróg publicznych, a przedmiotowa droga w planie jest drogą wewnętrzną 02-KDW. Projekt planu uzgadniany był z zarządcą drogi, który to nie zgłosił uwag w zakresie jej parametrów oraz kwestii bezpieczeństwa ruchu;

Ad. 10) Kwestie wyburzenia obiektu, nie są przedmiotem procedury planu miejscowego. Szerokość drogi 02-KDW na skrzyżowaniu z drogą 01-KDW w granicach planu miejscowego planu wynosi ok. 16m. Poszerzanie dróg w granicach planu miejscowego nie jest możliwe z uwagi na aktualne zagospodarowanie, niemniej jednak istnieje możliwość poszerzenia drogi poza granicami opracowania, na podstawie odrębnego postępowania. Projekt uzgadniany był z zarządcą drogi gminnej, który to nie wniósł uwag w zakresie parametrów drogi gminnej, szerokości drogi na skrzyżowaniu z drogą 01-KDW oraz kwestii bezpieczeństwa ruchu;

Ad. 11) Przepisy nie określają godzin, w których może odbywać się dyskusja publiczna, wobec czego uwagę uznać należy za bezzasadną;

Ad. 12) Uwaga odnosi się do nieruchomości położonych poza granicami projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, wobec czego uznać należy ją za bezzasadną.

Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Kartuzach: uwagi nieuwzględnione.

6. Uwagi z dnia 02.06.2023r., złożone do protokołu w trakcie dyskusji publicznej, dotyczące całego obszaru planu o treści:

- 1) doprecyzowanie planowanej funkcji obiektu,
- 2) zaplanowany dojazd do terenu inwestycji poprzez ulicę Zamkową jest niewystarczający,
- 3) niewystarczająca infrastruktura wodociągowa,
- 4) co należy rozumieć poprzez urządzenia wodne?,
- 5) bramę wjazdową na teren należy przesunąć na grunty będące jego własnością,
- 6) co należy rozumieć poprzez intensywność zabudowy?,

- 7) jaka jest wysokości zabudowy,
8) w par. 16 pkt. 5) odprowadzanie ścieków sanitarnych należy wykreślić ppkt. 2 i 3,
9) czy dopuszcza się wieżę telefonii komórkowej.

Uwagi nie zostały uwzględnione.

UZASADNIENIE:

Ad. 1) Teren przeznaczony pod funkcje usługowe w projekcie planu zagospodarowania przestrzennego został określony na podstawie wniosku inwestora i jest zgodny z obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kartuszy, określającym jego przeznaczenie, jako U1 – tereny zabudowy usługowej. Ograniczenie usług do określonego „katalogu” usług mogłoby wpłynąć negatywnie na przyszły rozwój przedmiotowego obszaru, przez brak możliwości dostosowania funkcji obiektów do zmieniającego się zapotrzebowania na rynku. Biorąc pod uwagę uwarunkowania przyrodnicze, formy ochrony przyrody oraz ochronę tego obszaru przed wpływem usług uciążliwych, zgodnie z §9 uchwały ustalono zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oraz potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, określonych w przepisach odrębnych z zakresu prawa ochrony środowiska oraz przepisach wykonawczych, wskazujących rodzaje przedsięwzięć mogących zawsze i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko;

Ad. 2) Droga 02-KDW ma szerokość od ok. 6m do ok. 7m co spełnia wymogi z zakresu minimalnych parametrów dojazdu. Parametry dojazdu określa rozporządzenie Ministra Infrastruktury z 12 kwietnia 2002 w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie – z dnia 8 kwietnia 2019 r. (Dz.U. z 2019 r. poz. 1065 z późniejszymi zmianami). Zgodnie z rozporządzeniem „szerokość jezdni stanowiącej dojazd nie może być mniejsza niż 3 m. Dopuszcza się zastosowanie dojazdu i dojazdu do działek budowlanych w postaci ciągu pieszo-jezdnego, pod warunkiem że ma on szerokość nie mniejszą niż 5 m, umożliwiającą ruch pieszego oraz ruch i postój pojazdów. Do budynku i urządzeń z nim związanych, wymagających dojazdów, funkcję tę mogą spełniać dojeżdżalnie, pod warunkiem że ich szerokość nie będzie mniejsza niż 4,5 m”. Poszerzanie drogi w granicach planu miejscowego nie jest możliwe z uwagi na aktualne zagospodarowanie, niemniej jednak istnieje możliwość poszerzenia drogi poza granicami opracowania, na podstawie odrębnego postępowania. Ponadto, projekt planu uzgodniony został z zarządcą drogi, który to nie zgłosił uwag w zakresie jej parametrów i bezpieczeństwa;

Ad. 3) Uchwalenie planu ma na celu uporządkowanie przedmiotowego obszaru oraz doprowadzenie do spójnej i zasadnej realizacji infrastruktury technicznej, w tym wodociągowej, dostosowanej do podstawowych potrzeb związanych z przeznaczeniem terenu i intensywnością zabudowy. Ponadto, uchwalenie planu umożliwi rozpoczęcie realizacji inwestycji, a w związku z tym również dostosowanie infrastruktury wodociągowej do określonego zapotrzebowania;

Ad.4) Rodzaj urządzeń wodnych określają przepisy odrębne z zakresu prawa wodnego. Zgodnie z definicją zawartą w art. 16, pkt 65 są to „urządzenia lub budowle służące do kształtowania zasobów wodnych lub korzystania z tych zasobów”. Dopuszczenie urządzeń wodnych związane było z umożliwieniem rekreacyjnego wykorzystania istniejącego stawu jak np. pomosty, mury oporowe, nabrzeża, przystanie i możliwością oczyszczania zbiornika;

Ad. 5) Linie rozgraniczające terenu pod zabudowę usługową wyznaczone zostały w oparciu o istniejące zainwestowanie, a określone na rysunku planu linie zabudowy wyznaczają powierzchnię, w granicach której można zrealizować zamierzenie inwestycyjne. W planie miejscowym nie ma natomiast możliwości ustalenia nakazu przesunięcia istniejącego obiektu, a tym samym jego rozbiórki;

Ad. 6) Wyjaśnienie pojęcia intensywności zabudowy zawarte jest w obowiązujących przepisach ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i określone, jako „wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej”;

Ad. 7) Maksymalne wysokości zabudowy określone zostały w ustaleniach szczegółowych uchwały i dostosowane zostały do stanu istniejącego obiektu budowlanego, w taki sposób, aby nie przekraczały istniejących wysokości. Maksymalna wysokość zabudowy – 34m została ustalona dla dominant architektonicznych (istniejących wieżyczek) zdefiniowanych w §5 uchwały;

Ad. 8) Projekt planu nakazuje odprowadzanie ścieków do sieci kanalizacji sanitarnej, a także dopuszcza biologiczną oczyszczalnię ścieków oraz dopuszcza indywidualne, szczelne, bezodpływowe zbiorniki na ścieki do czasu budowy sieci kanalizacji sanitarnej. Dopuszczenie wyżej wymienionych rozwiązań jest zgodne z przepisami i nie ma podstaw do uniemożliwienia ich zastosowania. Projekt uzyskał pozytywną opinię Państwowego Wojewódzkiego Inspektora Sanitarnego, uzgodnienie Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska i nie zostały zgłoszone uwagi ze strony Kartuskiego Przedsiębiorstwa Wodociągów i Kanalizacji. Uchwalenie planu ma na celu uporządkowanie przedmiotowego terenu oraz doprowadzenie do spójnej i zasadnej realizacji infrastruktury technicznej dostosowanej do podstawowych potrzeb związanych z przeznaczeniem terenu i intensywnością zabudowy. W związku z powyższym uwagę uznaje się za bezzasadną;

Ad. 9) Plan nie przewiduje lokalizacji wieży telefonii komórkowej, niemniej jednak obowiązujące przepisy zakazują wprowadzania do planów miejscowych zakazów dotyczących lokalizacji m.in. stacji bazowych telefonii komórkowej, jak i ustaleń, przy których spełnieniu wykonanie stacji bazowej stałoby się obiektywnie niemożliwe.

Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Kartuzach: uwagi nieuwzględnione.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr LXXII/765/2023

Rady Miejskiej w Kartuzach

z dnia 6 września 2023 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

SPOSOBY REALIZACJI INWESTYCJI Z ZAKRESU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ DLA TERENU OBJĘTEGO PLANEM

1. W granicach obszaru objętego planem nie obowiązywał wcześniej żaden miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego.

2. Na terenie objętym planem może zająć konieczność budowy lub rozbudowy sieci infrastruktury technicznej oraz modernizacji dróg. Teren przeznaczony w planie do zagospodarowania powinien być dopuszczony do zainwestowania sukcesywnie wraz z terenami sąsiadującymi, umożliwiając spójne przygotowanie poszczególnych terenów w zakresie obsługi komunikacyjnej i infrastrukturalnej. Oznacza to:

- a) dzielenie obszarów rozwojowych na fragmenty pozwalające na skoordynowany rozwój zabudowy i wykonanie infrastruktury technicznej i komunikacyjnej,
- b) wyznaczanie terenów do zainwestowania winno być oparte o ocenę dostępności do infrastruktury i obsługi komunikacyjnej, zaczynając od terenów już uzbrojonych, następnie przeznaczając do zainwestowania tereny w bezpośrednim sąsiedztwie uzbrojonych obszarów istniejącej zabudowy, w dalszej kolejności tereny w sąsiedztwie dróg i terenów już zabudowanych, do których doprowadzenie infrastruktury jest możliwe w przewidywanej perspektywie zagospodarowania przedmiotowego terenu,
- c) terminy dopuszczania terenów do zainwestowania powinny być zgodne z etapowaniem rozwoju infrastruktury technicznej i możliwościami budżetowymi właściwych organów administracji publicznej, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

3. Zaleca się bieżące koordynowanie realizacji programów modernizacji i rozbudowy infrastruktury technicznej.

4. Zaleca się stosowanie zasady realizacji przedsięwzięć kompleksowych, łączących wykonawstwo robót drogowych oraz urządzeń technicznych związanych z drogą z innymi branżami infrastruktury technicznej, co pozwala uzyskać oszczędności na części wspólnej robót oraz rozwiązać problem kolizji technicznych. Podejmując decyzje o budowie infrastruktury, trzeba się jednak kierować rachunkiem ekonomicznym i uruchamiać takie programy, które zapewniają uzyskiwanie określonego potencjału infrastruktury przy możliwie najniższych nakładach jednostkowych. Chodzi o wybór takich rozwiązań i programów budowy, udoskonalień lub rozbudowy infrastruktury, które dają gwarancje możliwie szybkiej realizacji całego zamierzenia i stworzenie korzystnej sytuacji lokalizacyjnej.

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 dofinansowanie ze środków pomocowych (UE, Narodowego Funduszu Ochrony Środowiska, Ekofunduszu).

Finansowanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej (w tym dla terenu objętego planem miejscowym):

- 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 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.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr LXXII/765/2023
Rady Miejskiej w Kartuzach
z dnia 6 września 2023 r.

**Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ustawy z dnia 27 marca 2003r.
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 2023 r. poz. 977) 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/m,334,miejscowy-plan-zagospodarowania-przestrzennego-dla-fragmentu-wsi-lapalice-rejon-ulicy-zamkowej.html>