



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA POMORSKIEGO

Gdańsk, dnia 25.09.2024 r.

Poz. 4006

UCHWAŁA NR IV/63/2024 RADY MIEJSKIEJ W KARTUZACH

z dnia 28 sierpnia 2024 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu miasta Kartuzy,
rejon Parku im. Towarzystwa Miłośników Kartuz**

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 2024 r. poz. 1130) 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) 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 2024 r. poz. 609 z późn. zm.)

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

Rozdział 1. USTALENIA OGÓLNE

§ 1. 1. Zgodnie z uchwałą nr LXI/622/2022 Rady Miejskiej w Kartuzach z dnia 28 września 2022 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 miasta Kartuzy, rejon Parku im. Towarzystwa Miłośników Kartuz, zwany dalej planem.

2. Planem jest objęty teren o powierzchni 1,10 ha.

3. Przedmiotem planu jest ustalenie przeznaczenia terenów pod zabudowę usługową, 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 1:1000, 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) obszary przestrzeni publicznych, wyznaczone w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kartuszy;
- 3) 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) intensywność zabudowy – wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej;
- 2) powierzchnia zabudowy – powierzchnia terenu zajęta przez budynek w stanie wykończonym. Powierzchnię zabudowy wyznacza się przez rzut bryły budynku na powierzchnię terenu. Do powierzchni zabudowy nie wlicza się powierzchni: elementów budynku ani ich części nie wystających ponad powierzchnię terenu, elementów drugorzędnych budynku, np. schodów zewnętrznych, ramp i pochylni zewnętrznych, daszków, markiz, okapów dachowych, oświetlenia zewnętrznego, zewnętrznych obiektów pomocniczych, np. szklarni i przybudówek;
- 3) powierzchnia czynna biologicznie - rozumie się przez to teren biologicznie czynny;
- 4) 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.

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

- 1) zaopatrzenie w wodę – z sieci wodociągowej. W przypadku braku możliwości zapewnienia wystarczającego poboru wody lub w przypadku konieczności zapewnienia alternatywnego źródła wody ze względu na specyfikę inwestycji dopuszcza się realizację indywidualnych ujęć wody;
- 2) odprowadzenie ścieków bytowych – do sieci kanalizacji sanitarnej;
- 3) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych - do sieci kanalizacji deszczowej. Uzupełniając dopuszcza się realizację małej retencji lub zbiorników retencyjnych do gromadzenia wód opadowych i roztopowych, pochodzących z dachów obiektów kubaturowych w celu ich późniejszego wykorzystania na terenach biologicznie czynnych, w czynnościach porządkowych itp. Wody opadowe lub roztopowe, pochodzące z powierzchni zanieczyszczonych wymagają oczyszczenia, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) zaopatrzenie w energię elektryczną – z sieci elektroenergetycznej lub alternatywnych źródeł prądu. Dopuszcza się budowę stacji transformatorowych na całym obszarze planu. Dopuszcza się realizację kubaturowych stacji transformatorowych bezpośrednio przy granicy działek budowlanych lub w odległości 1,5m od granicy tych działek. Dopuszcza się pozyskiwanie energii z alternatywnych, w tym odnawialnych źródeł energii o mocy nie większej niż moc mikroinstalacji. Uciążliwości środowiskowe urządzeń wytwarzających energię 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 lub wytwarzających biogaz;
- 5) zaopatrzenie w gaz – z sieci gazowej. Dopuszcza się zaopatrzenie w gaz ze stacjonarnego zbiornika na gaz płynny;
- 6) zaopatrzenie w ciepło – z sieci ciepłowniczej lub w oparciu o 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 nie większej niż moc mikroinstalacji. 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 lub wytwarzających biogaz;

- 7) teletechnika - z sieci teletechnicznych lub bezprzewodowo. Dla masztów infrastruktury telekomunikacyjnej należy zastosować formy i rozwiązania maskujące i zmniejszające oddziaływanie krajobrazowe;
- 8) gospodarowanie odpadami - zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 9) w przypadku kolizji planowanej inwestycji z istniejącym systemem melioracyjnym należy go przebudować zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 10) zakazuje się odprowadzania wód opadowych do elementów odwodnienia drogi wojewódzkiej nr 211;
- 11) dopuszcza się budowę nowych oraz wykorzystanie, przebudowę, rozbudowę i ewentualną likwidację istniejących sieci uzbrojenia terenu wraz z towarzyszącymi obiektami budowlanymi oraz urządzeniami inżynierskimi. Dopuszcza się realizację innych 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) obowiązuje zakaz realizacji nowych zjazdów z drogi wojewódzkiej nr 211;
- 3) dopuszcza się wydzielenie dojazdów o szerokości nie mniejszej niż 8 m, a jeżeli zostaną one wytyczone jako ślepe, wówczas na ich zakończeniu winny znaleźć się place do nawracania o wymiarach zgodnych z przepisami odrębnymi. Wydzielone dojazdy winny stanowić jednocześnie pasy technologiczne dla infrastruktury technicznej;
- 4) dopuszcza się wydzielenie ścieżek rowerowych lub pieszo – rowerowych o wymiarach zgodnych z przepisami odrębnymi,
- 5) obowiązuje zabezpieczenie miejsc postojowych w ilości wynikającej z programu inwestycji w obrębie działek budowlanych, tj.:
 - a) dla lokali usługowych należy przyjąć co najmniej 2 miejsca na 100m² powierzchni użytkowej lokalu, ale nie mniej niż 1 miejsce na 1 lokal usługowy (kawiarnia, sklep, fryzjer, biuro, hurtownia itp.),
 - b) 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,
 - c) przez miejsce postojowe należy rozumieć miejsce na samochód wydzielone na terenie nieruchomości, w budynku lub pod wiatą.

4. Ustalenia w zakresie zasad i warunków podziału nieruchomości dla całego obszaru planu:

- 1) ustala się minimalną wielkość działki usługowej:
 - a) 200m²,
 - b) wielkość powyższa nie dotyczy podziału w celu powiększenia sąsiedniej nieruchomości,
 - c) dla działek istniejących przed wejściem w życie planu nie obowiązują minimalne wielkości działki budowlanej, podane powyżej;
- 2) dopuszcza się połączenie działek zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) dla działek przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną i komunikacyjną ustala się zasady i warunki podziału nieruchomości zgodnie z przepisami odrębnymi.

5. Ustalenia w zakresie zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości dla całego obszaru planu:

- 1) ustala się minimalną wielkość działki usługowej: 200m²;
- 2) ustala się minimalną szerokość frontu działki nie mniejszą niż 4m;

- 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) dla działek przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną i komunikacyjną ustala się dowolną wielkość.
6. 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) 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;
 - 4) należy zabezpieczyć odpływ wód opadowych w sposób chroniący teren przed erozją wodną oraz przed zaleganiem wód opadowych;
 - 5) 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;
 - 6) 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;
 - 7) zasięg uciążliwości dla środowiska prowadzonej działalności 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;
 - 8) w pomieszczeniach przeznaczonych na stały pobyt ludzi należy zastosować środki techniczne doprowadzające poziom hałasu do wartości zgodnych z obowiązującymi normami;
 - 9) obowiązuje poziom hałasu w środowisku, jak dla danego rodzaju terenu określonego w przepisach odrębnych;
 - 10) w pomieszczeniach budynków przeznaczonych na pobyt ludzi położonych w zasięgu uciążliwości drogi wojewódzkiej nr 211 wymagane jest zastosowanie środków technicznych doprowadzających poziom hałasu do wartości zgodnych z obowiązującymi normami;
 - 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) realizację budynków należy poprzedzić szczegółowym rozpoznaniem budowy geologicznej i ustaleniem kategorii geotechnicznej warunków ich posadowienia. Powyższe badania powinny być wykonane zgodnie z obowiązującymi przepisami. W przypadku konieczności wzmocnienia podłoża gruntowego, rozwiązania techniczne należy przedstawić w projekcie budowlanym;
 - 16) lokalizacja stacji bazowych telefonii komórkowej i występowanie pól elektroenergetycznych nie może być uciążliwością w przestrzeni dostępnej dla ludzi w rozumieniu przepisów ochrony środowiska;
 - 17) dopuszcza się realizację oczek wodnych (zbiorników rekreacyjnych i retencyjnych) na obszarze całego planu.

7. Ustalenia i zasady w zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

- 1) obszar planu znajduje się w strefie ścisłej ochrony konserwatorskiej zabytkowego zespołu urbanistycznego miasta Kartuzy, wpisanego do rejestru zabytków woj. pomorskiego pod numerem 915 (decyzja WKZ w Gdańsku z dn. 30.05.1978 r.; dawny nr rej. 795) oraz zmieniającej ją decyzji Ministra Kultury i Dziedzictwa Narodowego z dn. 05.07.2007 r. o sygn. DOZ-EJ-500-49d/06/07[7509] – w strefie konserwacji urbanistycznej. W związku z powyższymi obszar planu podlega ochronie konserwatorskiej na zasadach określonych przepisami odrębnymi z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami. Na obszarze ustala się ochronę: historycznie ukształtowanej sieci drogowej, linii zabudowy pierzei, historycznej zieleni, ukształtowania terenu, kształtów i gabarytów zabudowy;
- 2) obszar planu znajduje się w granicach strefy ścisłej ochrony konserwatorskiej zabytkowego zespołu urbanistycznego miasta Kartuzy, w której ustala się zasadę ochrony zabytku archeologicznego – pozostałości terenowych historycznego osadnictwa miasta Kartuzy o średniowiecznym rodowodzie. Wszelkie prace ziemne naruszające strukturę gruntu wymagają przeprowadzenia niezbędnych badań archeologicznych na zasadach określonych przepisami odrębnymi z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami;
- 3) obowiązuje zakaz lokalizacji obiektów budowlanych i urządzeń technicznych negatywnie wpływających na przedmiot ochrony konserwatorskiej.

8. Ustalenia inne dla całego obszaru planu:

- 1) dopuszcza się lokalizację tymczasowych obiektów budowlanych związanych z placem budowy lub związanych z funkcjami usługowymi (np. stragany handlowe, namioty gastronomiczne, sceny, podesty itp.);
- 2) drogi pożarowe należy wyznaczyć zgodnie z przepisami odrębnymi. Przeciwpożarowe zaopatrzenie wodne winno odpowiadać przepisom odrębnymi;
- 3) dopuszcza się realizację podziemnych obiektów budowlanych nie będących budynkami, naziemnych budowli stanowiących zagospodarowanie terenu i infrastrukturę techniczną;
- 4) obszar planu stanowi obszar zabudowy śródmiejskiej w rozumieniu przepisów odrębnych.

Rozdział 2.

USTALENIA SZCZEGÓŁOWE

§ 4. Karta dla terenu o symbolu 1U o powierzchni 0,86 ha:

1.	Przeznaczenie terenu:	teren zabudowy usługowej. Dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, nadbudowę lub zmianę sposobu użytkowania budynków zgodnie z ustaleniami planu.
2.	Ustalenia w zakresie zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:	1) teren znajduje się w strefie ścisłej ochrony konserwatorskiej zabytkowego zespołu urbanistycznego miasta Kartuzy, wpisanego do rejestru zabytków woj. pomorskiego pod numerem 915 (decyzja WKZ w Gdańsku z dn. 30.05.1978 r.; dawny nr rej. 795) oraz zmieniającej ją decyzji Ministra Kultury i Dziedzictwa Narodowego z dn. 05.07.2007 r. o sygn. DOZ-EJ-500-49d/06/07[7509] – w strefie konserwacji urbanistycznej. W związku z powyższymi teren podlega ochronie konserwatorskiej na zasadach określonych przepisami odrębnymi z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami. Na obszarze ustala się ochronę: historycznej zieleni i ukształtowania terenu. Obowiązuje zakaz lokalizacji obiektów budowlanych i urządzeń technicznych negatywnie wpływających na przedmiot ochrony konserwatorskiej; 2) w granicach strefy ścisłej ochrony konserwatorskiej zabytkowego zespołu urbanistycznego miasta Kartuzy ustala się zasadę ochrony zabytku archeologicznego – pozostałości terenowych historycznego osadnictwa miasta Kartuzy o średniowiecznym rodowodzie. Wszelkie prace ziemne naruszające strukturę gruntu wymagają przeprowadzenia niezbędnych badań archeologicznych na zasadach określonych przepisami odrębnymi z zakresu

	ochrony zabytków i opieki nad zabytkami; 3)fragment terenu znajduje się w strefie I ochrony sanitarnej wokół cmentarza o szerokości 50 m. W strefie obowiązują zakazy i ograniczenia zgodne z przepisami o cmentarzach i chowaniu zmarłych; 4)obowiązuje forma zabudowy wolno stojącej; 5)obowiązują nieprzekraczalne linie zabudowy zgodne z rysunkiem planu; 6)dopuszcza się realizację budynków przy granicach działki budowlanej lub w odległości 1,5 m od granic działek budowlanych; 7)obowiązuje minimalna intensywność zabudowy równa 0; 8)obowiązuje maksymalna intensywność zabudowy nie większa niż 2,3, przy czym dla kondygnacji nadziemnych obowiązuje maksymalna intensywność zabudowy nie większa niż 1,5, a dla kondygnacji podziemnych obowiązuje maksymalna intensywność zabudowy nie większa niż 0,8; 9)należy zachować nie mniej niż 10% obszaru działki budowlanej jako powierzchnię czynną biologicznie; 10)obowiązuje maksymalny procent powierzchni zabudowy na działce budowlanej nie więcej niż 50%; 11)obowiązuje maksymalna wysokość: a)dla budynków: do 13,0 m, b)dla pozostałych obiektów budowlanych: do 20,0 m; 12)dopuszcza się podpiwniczenie budynków; 13)obowiązują dachy strome, dwuspadowe, o nachyleniu głównych połaci dachowych od 22° do 45°. Dachy winny być kryte dachówką, blachodachówką, szkłem lub blachą. Dopuszcza się montaż okien połaciowych, budowę lukarn i tarasów; 14)obowiązuje wykończenie elewacji w tynku, cegle, kamieniu, drewnie lub okładzinach elewacyjnych (metalowych, klinkierowych, cementowych lub szklanych).
--	---

§ 5. Karta dla terenu o symbolu 1KOP o powierzchni 0,24 ha:

1.	Przeznaczenie terenu:	teren parkingu.
2.	Ustalenia w zakresie zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:	1)teren znajduje się w strefie ścisłej ochrony konserwatorskiej zabytkowego zespołu urbanistycznego miasta Kartuzy, wpisanego do rejestru zabytków woj. pomorskiego pod numerem 915 (decyzja WKZ w Gdańsku z dn. 30.05.1978 r.; dawny nr rej. 795) oraz zmieniającej ją decyzji Ministra Kultury i Dziedzictwa Narodowego z dn. 05.07.2007 r. o sygn. DOZ-EJ-500-49d/06/07[7509] – w strefie konserwacji urbanistycznej. W związku z powyższymi teren podlega ochronie konserwatorskiej na zasadach określonych przepisami odrębnymi z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami. Na obszarze ustala się ochronę: historycznej zieleni i ukształtowania terenu. Obowiązuje zakaz lokalizacji obiektów budowlanych i urządzeń technicznych negatywnie wpływających na przedmiot ochrony konserwatorskiej; 2)w granicach strefy ścisłej ochrony konserwatorskiej zabytkowego zespołu urbanistycznego miasta Kartuzy ustala się zasadę ochrony zabytku archeologicznego – pozostałości terenowych historycznego osadnictwa miasta Kartuzy o średniowiecznym rodowodzie. Wszelkie prace ziemne naruszające strukturę gruntu wymagają przeprowadzenia niezbędnych badań archeologicznych na zasadach określonych przepisami odrębnymi z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami; 3)fragment terenu znajduje się w strefie I ochrony sanitarnej wokół cmentarza o szerokości 50 m. W strefie obowiązują zakazy i ograniczenia zgodne z przepisami o cmentarzach i chowaniu zmarłych; 4)obowiązuje zakaz realizacji budynków; 5)należy zachować nie mniej niż 5% obszaru działki budowlanej jako powierzchnię czynną biologicznie;

		6)w celu ochrony ekspozycji pola widokowego zespołu dawnego klasztoru kartuzów dopuszcza się nowe nasadzenia wyłącznie w formie zieleni niskiej do wysokości 1,0 m. Powyższe nie dotyczy nowych nasadzeń w miejscu historycznych zadrzewień.
--	--	--

Rozdział 3.
USTALENIA KOŃCOWE

§ 6. Na obszarze objętym niniejszym planem tracą moc ustalenia:

- 1) miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Kartuzy – rejon jeziora Klasztorne Małego, zatwierdzonego uchwałą nr XXXVIII/475/09 Rady Miejskiej w Kartuzach z dnia 18 listopada 2009 r. (Dz. Urz. Woj. Pom. z 2010 r. Nr 8, poz. 159);
- 2) zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Kartuzy – rejon jeziora Klasztorne Małego, zatwierdzonej uchwałą nr XV/253/2012 Rady Miejskiej w Kartuzach z dnia 16 marca 2012 r. (Dz. Urz. Woj. Pom. z 2012 r. poz. 1441).

§ 7. Ustala się 0% stawkę, służącą do naliczania jednorazowej opłaty w stosunku do wzrostu wartości nieruchomości, w momencie zbywania nieruchomości, bowiem nie ma ona zastosowania na przedmiotowym terenie.

§ 8. 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

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr IV/63/2024
Rady Miejskiej w Kartuzach
z dnia 28 sierpnia 2024 r.



DZIEDZICTWO KULTUROWE

ZESPÓŁ URBANISTYCZNY MIASTA KARTUZY

INFRASTRUKTURA DROGOWA I KOLEJOWA

- DROGI WOJEWÓDZKIE
- NUMERY DRÓG WOJEWÓDZKICH
- DROGI GMINNE

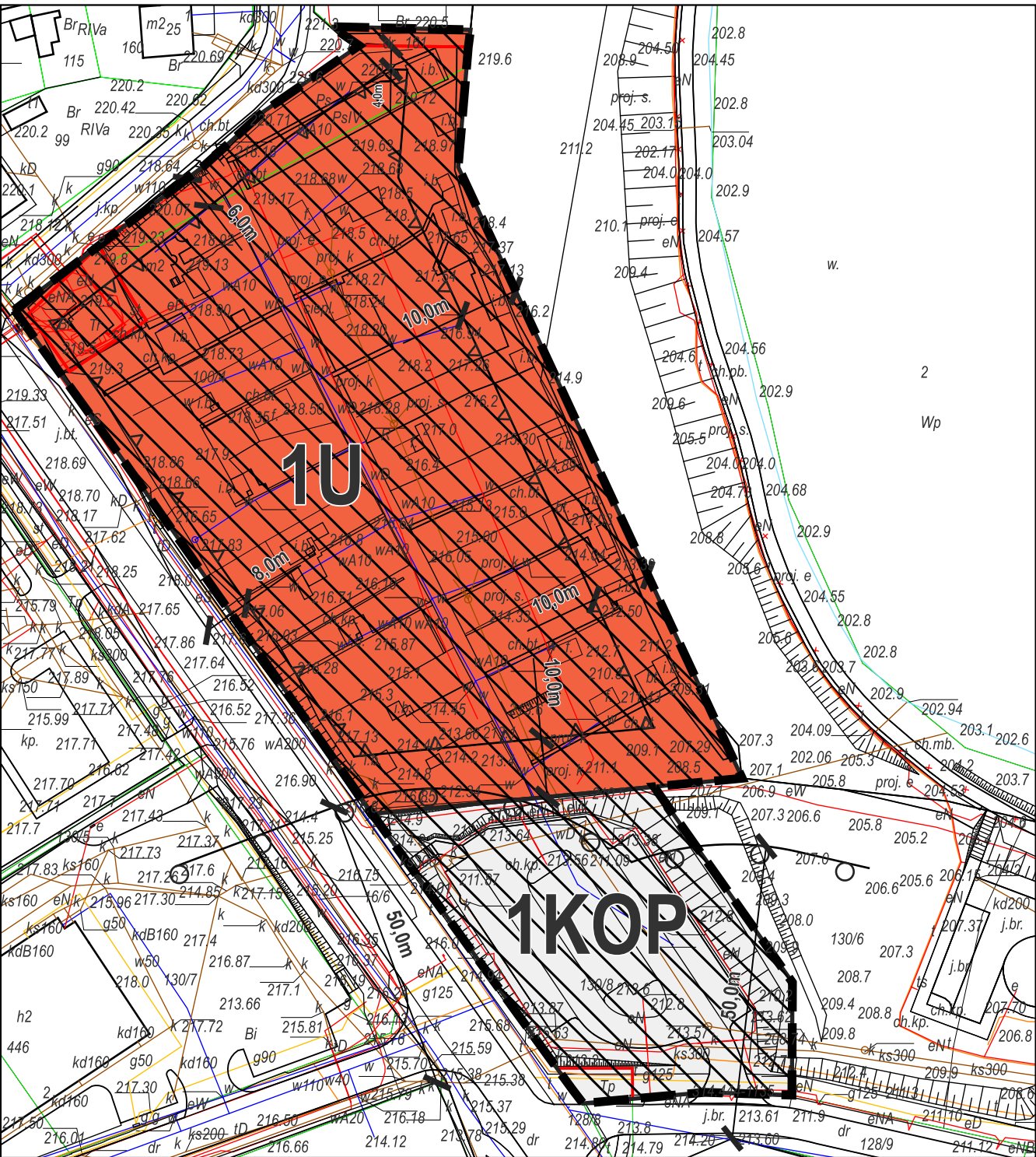
DOMINUJĄCE FUNKCJE ZAGOSPODAROWANIA TERENU

TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWO-USŁUGOWEJ (MU1)

PROJEKTOWANE FUNKCJE ZAGOSPODAROWANIA TERENU

- PROJEKTOWANE TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWO-USŁUGOWEJ (MU2)
- TERENY KOMUNIKACYJNE (KS)

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego fragmentu miasta Kartuzy,
rejon Parku im. Towarzystwa Miłośników Kartuzy
skala 1 : 1 000



LEGENDA

- Granica obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego
- Linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- Nieprzekraczalna linia zabudowy
- obszar wpisany do rejestru zabytków jako „zabytkowy zespół urbanistyczny miasta Kartuzy, strefa konserwacji urbanistycznej”
- strefa I ochrony sanitarnej cmentarzy

Przeznaczenie terenu

- U teren usług
- KOP teren parkingu

Kod	Numer	Symbol	Powierzchnia (ha)
2_	1	U	0,86
5_7_	1	KOP	0,24

STUDIO DZ Daniel Załuski

80 - 283 Gdańsk, ul. Potokowa 38, tel. 607 082 359 studiodz@studiodz.com.pl

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO fragmentu miasta Kartuzy, rejon Parku im. Towarzystwa Miłośników Kartuzy			
ZLECENIODAWCA:	GŁÓWNY PROJEKTANT	dr hab inż. arch. Daniel Załuski, prof. PG upr. urb. nr 1504 POIU nr G-012/2002	
BURMISTRZ KARTUZ	WSPÓŁPROJEKTANT	mgr inż. arch. Agnieszka Durejko POIU nr G-316/2014	
	WSPÓŁPROJEKTANT	mgr inż. arch. Joanna Sówka-Sowińska POIU nr G-315/2014	

0 10 20 30 40 50 m

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr IV/63/2024

Rady Miejskiej w Kartuzach

z dnia 28 sierpnia 2024 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu miasta Kartuzy,
rejon Parku im. Towarzystwa Miłośników Kartuz**

ROZSTRZYGNIĘCIE W SPRAWIE UWAG WNIESIONYCH DO PROJEKTU MPZP

Rada Miejska w Kartuzach po zapoznaniu się z dokumentacją formalno – prawną planu oraz protokołami z dyskusji publicznych nad projektem „miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu miasta Kartuzy, rejon Parku im. Towarzystwa Miłośników Kartuz”, rozstrzyga co następuje:

Stwierdza się, iż w okresie wyłożenia projektu w/w planu do publicznego wglądu w dniach od 20.04.2023 r. do 11.05.2023 r. oraz w okresie 14 dni po zakończeniu wyłożenia (tj. do dnia 25.05.2023 r.) wpłynęły cztery uwagi. Rozpatruje się złożone uwagi do pierwszego wyłożenia w następujący sposób:

1. Uwaga pierwsza:

Uwaga Polskiego Związku Działkowców z dnia 12 maja 2023r. (data wpływu 19.05.2023r., L.dz. 13288), w zakresie zachowania istniejącego Rodzinnego Ogrodu Działkowego „Kaszubianka” (ROD) w istniejących granicach i przekwalifikowania ogrodu na zieleni działkową.

- uwaga nie została uwzględniona.

Uzasadnienie:

W ramach władztwa planistycznego gmina ma prawo prowadzić aktywną politykę przestrzenną, czego wyrazem jest sporządzanie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. W dokumentach tych gmina określa kierunki swojego rozwoju przestrzennego.

Przedmiotem planu jest ustalenie przeznaczenia terenów pod zabudowę usługową, niezbędną infrastrukturę komunikacyjną i techniczną. Ustalenia planu są zgodne ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kartuzy, zatwierdzonym uchwałą nr XLV/530/2018 Rady Miejskiej w Kartuzach z dnia 9 kwietnia 2018 r.

Teren działki nr 100/4 w obrębie 1 jest własnością gminną, w użytkowaniu Polskiego Związku Działkowców z siedzibą w Warszawie.

Zgodnie z art. 35 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130): „Tereny, których przeznaczenie plan miejscowy zmienia, mogą być wykorzystywane w sposób dotychczasowy do czasu ich zagospodarowania zgodnie z tym planem, chyba że w planie ustalono inny sposób ich tymczasowego zagospodarowania.” Natomiast zgodnie z art. 18 i 21 ustawy z dnia 13 grudnia 2013 r. o rodzinnych ogrodach działkowych (t.j. Dz.U. 2021 poz. 1073) w przypadku likwidacji ROD lub jego części gmina ma obowiązek wskazać zamienną nieruchomość, dać tytuł prawny do nieruchomości nie mniejszej od powierzchni likwidowanego ROD, w miejscu odpowiednim do potrzeb i funkcjonowania nowego ROD, odpowiadający tytułowi prawnemu, który posiadało ono do nieruchomości zajmowanej przez likwidowany ROD. Gmina ma również obowiązek założenia nowego ROD i odtworzenia urządzeń i budynków odpowiadających rodzajem urządzeniom i budynkom likwidowanego ROD.

Zatem do czasu wyasygnowania w budżecie gminnym funduszy na przeniesienie ROD, wskazania zamiennej nieruchomości pod nowy ROD i zawarcia z Polskim Związkiem Działkowców umowy o przeniesieniu ogrodu, istniejący Rodzinny Ogród Działkowy „Kaszubianka” (ROD) będzie mógł funkcjonować na dotychczasowych zasadach.

2. Uwaga druga:

Uwaga osoby fizycznej z dnia 19 maja 2023r. (data wpływu 22.05.2023r., L.dz. 13358), w zakresie zmiany przeznaczenia terenu pod zabudowę usługowo – mieszkaniową jednorodzinną i obniżenia wysokości zabudowy do 2 kondygnacji.

- uwaga nie została uwzględniona.

Uzasadnienie:

W ramach władztwa planistycznego gmina ma prawo prowadzić aktywną politykę przestrzenną, czego wyrazem jest sporządzanie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. W dokumentach tych gmina określa kierunki swojego rozwoju przestrzennego.

Projekt planu uzyskał wszystkie pozytywne uzgodnienia, w tym milczące uzgodnienie Pomorskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Gdańsku. Plan nie ustala maksymalnej ilości kondygnacji. Ustala natomiast maksymalną wysokość budynków do 13,0 m. Plan przeznacza teren wyłącznie pod zabudowę usługową, ze względu na lokalizację fragmentu terenu 1U w strefie I ochrony sanitarnej wokół cmentarza o szerokości 50 m. W strefie tej obowiązują zakazy i ograniczenia zgodne z przepisami o cmentarzach i chowaniu zmarłych, w tym zakaz lokalizacji funkcji mieszkaniowej (Patrz §3 ust. 1 Rozporządzenia Ministra Gospodarki Komunalnej z dnia 25 sierpnia 1959 r. w sprawie określenia, jakie tereny pod względem sanitarnym są odpowiednie na cmentarze (Dz.U. z 1959 r. Nr 52 poz. 315).

Ponieważ teren planu znajduje się w strefie zabytkowego zespołu urbanistycznego miasta Kartuzy, wpisanego do rejestru zabytków woj. pomorskiego pod numerem 915 (decyzja WKZ w Gdańsku z dn. 30.05.1978 r.; dawny nr rej. 795) oraz zmieniającej ją decyzji Ministra Kultury i Dziedzictwa Narodowego z dn. 05.07.2007 r. o sygn. DOZ-EJ-500-49d/06/07[7509] w związku z powyższymi wszelkie działania inwestycyjne będą wymagały pozwolenia właściwego konserwatora zabytków, czuwającego z urzędu nad zachowaniem walorów kulturowych i krajobrazowych przedmiotowego miejsca.

Teren działki nr 100/4 w obrębie 1 jest własnością gminną, w użytkowaniu Polskiego Związku Działkowców z siedzibą w Warszawie. Zatem do czasu wyasygnowania w budżecie gminnym funduszy na przeniesienie ROD, wskazania zamienną nieruchomości pod nowy ROD i zawarcia z Polskim Związkiem Działkowców umowy o przeniesieniu ogrodu zgodnie z ustawą z dnia 13 grudnia 2013 r. o rodzinnych ogrodach działkowych (t.j. Dz.U. 2021 poz. 1073), istniejący Rodzinny Ogród Działkowy „Kaszubianka” (ROD) będzie mógł funkcjonować na dotychczasowych zasadach. Do tego czasu działka ta pozostanie terenem zielonym.

3. Uwaga trzecia:

Uwaga osoby fizycznej z dnia 25 maja 2023r. (data wpływu 25.05.2023r., L.dz. 13731), w zakresie zmniejszenia o połowę terenu 1U (teren zabudowy usługowej) i przeznaczenia go pod zieleni urządzoną (ZP) z udziałem powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszym niż 90%, wprowadzeniem ograniczenia dla zabudowy usługowej na terenie 1U dla powierzchni sprzedaży, która na całym terenie nie powinna być większa niż 500m².

- uwaga nie została uwzględniona.

Uzasadnienie:

W ramach władztwa planistycznego gmina ma prawo prowadzić aktywną politykę przestrzenną, czego wyrazem jest sporządzanie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. W dokumentach tych gmina określa kierunki swojego rozwoju przestrzennego.

W ramach terenu 1U może być zorganizowana zieleni urządzona. Nie jest natomiast możliwe wprowadzenie ograniczenia dla zabudowy usługowej na terenie 1U w zakresie powierzchni sprzedaży dla całego terenu. W takie ograniczenie jest możliwe wyłącznie dla 1 działki budowlanej lub jednego budynku. Jednak uznaje się wniosek za bezzasadny. Obecnie na terenie 1U znajdują się 2 działki ewidencyjne w posiadaniu różnych właścicieli. Plan dopuszcza podział działek na działki budowlane przeznaczone pod zabudowę usługową o wielkości nie mniejszej niż 200m². Na każdej działce budowlanej będą mogły być zrealizowane budynki usługowe, w tym z lokalami handlowymi. W związku z postępującym trendem zaniku handlu detalicznego i upadku licznych sklepów, nie przewiduje się znaczącego zainteresowania usługami handlowymi na przedmiotowym terenie.

Teren działki nr 100/4 w obrębie 1 jest własnością gminną, w użytkowaniu Polskiego Związku Działkowców z siedzibą w Warszawie. Zatem do czasu wyasygnowania w budżecie gminnym funduszy

na przeniesienie ROD, wskazania zamiennej nieruchomości pod nowy ROD i zawarcia z Polskim Związkiem Działkowców umowy o przeniesieniu ogrodu zgodnie z ustawą z dnia 13 grudnia 2013 r. o rodzinnych ogrodach działkowych (t.j. Dz.U. 2021 poz. 1073), istniejący Rodzinny Ogród Działkowy „Kaszubianka” (ROD) będzie mógł funkcjonować na dotychczasowych zasadach. Do tego czasu działka ta pozostanie terenem zielonym.

4. Uwaga czwarta:

Uwaga osób fizycznych z dnia 24 maja 2023r. (data wpływu 25.05.2023r., L.dz. 13803), w zakresie odstąpienia od zabudowy usługowej na terenie planu ze względu na proponowaną wysokość zabudowy, przekształcenia terenu i utratę walorów krajobrazowo - kulturowych przedmiotowego terenu oraz brak dostępu do infrastruktury technicznej (w szczególności gospodarki wodnej), zachowania go jako terenów zielonych.

- uwaga nie została uwzględniona.

Uzasadnienie:

W ramach władztwa planistycznego gmina ma prawo prowadzić aktywną politykę przestrzenną, czego wyrazem jest sporządzanie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. W dokumentach tych gmina określa kierunki swojego rozwoju przestrzennego.

Projekt planu uzyskał wszystkie pozytywne uzgodnienia, w tym milczące uzgodnienie Pomorskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Gdańsku. Ponieważ teren planu znajduje się w strefie zabytkowego zespołu urbanistycznego miasta Kartuzy, wpisanego do rejestru zabytków woj. pomorskiego pod numerem 915 (decyzja WKZ w Gdańsku z dn. 30.05.1978 r.; dawny nr rej. 795) oraz zmieniającej ją decyzji Ministra Kultury i Dziedzictwa Narodowego z dn. 05.07.2007 r. o sygn. DOZ-EJ-500-49d/06/07[7509] w związku z powyższymi wszelkie działania inwestycyjne będą wymagały pozwolenia właściwego konserwatora zabytków, czuwającego z urzędu nad zachowaniem walorów kulturowych i krajobrazowych przedmiotowego miejsca.

Teren działki nr 100/4 w obrębie 1 jest własnością gminną, w użytkowaniu Polskiego Związku Działkowców z siedzibą w Warszawie. Zatem do czasu wyasygnowania w budżecie gminnym funduszy na przeniesienie ROD, wskazania zamiennej nieruchomości pod nowy ROD i zawarcia z Polskim Związkiem Działkowców umowy o przeniesieniu ogrodu zgodnie z ustawą z dnia 13 grudnia 2013 r. o rodzinnych ogrodach działkowych (t.j. Dz.U. 2021 poz. 1073), istniejący Rodzinny Ogród Działkowy „Kaszubianka” (ROD) będzie mógł funkcjonować na dotychczasowych zasadach. Do tego czasu działka ta pozostanie terenem zielonym.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr IV/63/2024

Rady Miejskiej w Kartuzach

z dnia 28 sierpnia 2024 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu miasta Kartuzy,
rejon Parku im. Towarzystwa Miłośników Kartuz**

**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 podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130) określa się następujący sposób realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasady ich finansowania:

§ 1. 1. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, służące zaspokajaniu zbiorowych potrzeb mieszkańców, należy realizować zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz.U. z 2024 r. poz. 609 z późn. zm.).

2. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, zaliczone do zadań własnych gminy, zapisane w niniejszym planie, obejmują:

- 1) budowę gminnej drogi publicznej,
- 2) sieć kanalizacji sanitarnej, służącą do obsługi terenów przyległych,
- 3) sieć wodociągową, służącą do obsługi terenów przyległych,
- 4) dopuszcza się realizację sieci kanalizacji deszczowej odwadniających gminną drogę publiczną.

§ 2. Finansowanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, ujętych w niniejszym planie, podlega przepisom ustawy z dnia 27 sierpnia 2009r. o finansach publicznych (t.j. Dz.U. z 2023 r. poz. 1270 z późn. zm.), przy czym limity wydatków budżetowych na programy inwestycyjne wieloletnie są ujęte każdorazowo w budżecie gminy na każdy rok.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr IV/63/2024
Rady Miejskiej w Kartuzach
z dnia 28 sierpnia 2024 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 2023 r. poz. 977 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę.