



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA POMORSKIEGO

Gdańsk, dnia 20 maja 2025 r.

Poz. 1995

UCHWAŁA NR XII/158/2025 RADY MIEJSKIEJ W KARTUZACH

z dnia 16 kwietnia 2025 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu wsi Smętowo Chmieleńskie, rejon ulicy Polnej

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1465, ze zmianami) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. 1130, ze zmianami), w związku z art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 poz. 1688), Rada Miejska w Kartuzach, uchwala co następuje:

Rozdział 1.

Ustalenia ogólne dotyczące zakresu obowiązywania planu

§ 1. 1. Zgodnie z Uchwałą Nr LXXVIII/850/2024 Rady Miejskiej w Kartuzach z dnia 24 stycznia 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu wsi Smętowo Chmieleńskie, rejon ulicy Polnej, po stwierdzeniu że plan nie narusza Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kartuszy, zatwierdzonego Uchwałą Nr XLV/530/2018 Rady Miejskiej w Kartuzach z dnia 19 kwietnia 2018 r., uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego fragmentu wsi Smętowo Chmieleńskie, rejon ulicy Polnej, zwany dalej „planem”.

2. Plan obejmuje obszar o łącznej powierzchni ok. 11,69 ha.

3. Szczegółowo granice planu zostały określone na rysunku planu, wraz z zaprezentowaniem jej przebiegu w układzie współrzędnych płaskich prostokątnych PL-2000 pas 6.

§ 2. 1. Plan obejmuje ustalenia zawarte w treści uchwały, stanowiące tekst planu, który zawiera:

- 1) Rozdział 1, przepisy ogólne w zakresie obowiązywania planu;
- 2) Rozdział 2, ustalenia szczegółowe dla terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi;
- 3) Rozdział 3, przepisy końcowe.

2. Integralnymi częściami uchwały są:

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

§ 3. 1. Ustalenia zawarte w tekście planu odnoszą się odpowiednio do ustaleń określonych na rysunku planu.

2. Ustalenia zawarte w tekście planu oraz na rysunku planu obowiązują łącznie, w zakresie określonym uchwałą.

3. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granice obszaru objętego planem miejscowym;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) wymiary rysunku planu (w metrach);
- 5) obszary biologicznie czynne;
- 6) symbole cyfrowe i literowe określające przeznaczenie terenów:
 - a) MNW - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej,
 - b) MNW-U - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług,
 - c) KDL – teren drogi lokalnej,
 - d) KDD – teren drogi dojazdowej,
 - e) KR – tereny komunikacji drogowej wewnętrznej;
- 7) obszary podlegające ochronie, wyznaczone na podstawie przepisów odrębnych: granice zespołu przyrodniczo-krajobrazowego Rynna Brodnicko – Kartuska;
- 8) obszary podlegające ochronie, wyznaczone ustaleniami planu: granice strefy ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych ujętych w gminnej ewidencji zabytków.

4. Wskazuje się, że obszar planu w całości położony jest w granicach:

- 1) Kaszubskiego Parku Krajobrazowego;
- 2) Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP nr 111 Subniecka Gdańska.

5. Brak w planie ustaleń wskazanych w art. 15 ust. 2 i ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oznacza, że nie występuje potrzeba ich ustalenia, w tym:

- 1) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych oraz obszarów osuwania się mas ziemnych, ze względu na brak występowania ich w granicach planu;
- 2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, ze względu na brak w granicach planu obszarów przestrzeni publicznych określonych w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kartuszy;
- 3) zasad kształtowania krajobrazu, w tym krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa ze względu na brak opracowania audytu krajobrazowego;
- 4) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej, ze względu na brak występowania w granicach planu obiektów i obszarów podlegających ochronie w tym zakresie;
- 5) granice obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości, ze względu na brak uzasadnienia wynikającego ze struktury własności gruntów do przeprowadzenia procedury scaleń i podziałów nieruchomości.

§ 4. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) uchwale – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Miejskiej w Kartuzach;
- 2) przepisach odrębnych - należy przez to rozumieć obowiązujące przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi i innymi przepisami prawa;

- 3) terenie – należy przez to rozumieć obszar ograniczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem cyfrowym i literowym określającym jego przeznaczenie;
- 4) liniach rozgraniczających – należy przez to rozumieć linie ustalone na rysunku planu, wyznaczające granice terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zabudowy i zagospodarowania;
- 5) przeznaczeniu – należy przez to rozumieć rodzaj przeznaczenia, które zostało ustalone dla terenu wyznaczonego liniami rozgraniczającymi;
- 6) usługach – należy przez to rozumieć działalność, której celem jest zaspokajanie potrzeb ludności w zakresie działalności nie będącej produkcją dóbr materialnych metodami przemysłowymi, obejmującą formy działalności zakwalifikowanej na podstawie przepisów odrębnych do usług i handlu, za wyjątkiem ograniczeń wskazanych w ustaleniach szczegółowych dla wyodrębnionych w planie terenów;
- 7) nieprzekraczalnych liniach zabudowy – należy przez to rozumieć linie wyznaczone na rysunku planu, określające dopuszczalne zbliżenie budynków do linii rozgraniczającej teren, z dopuszczeniem wysunięcia o maksymalnie 1,5 m przed wyznaczoną linię elementów architektonicznego ukształtowania budynków, w tym akcentujących wejścia lub wjazdy: schodów, daszków, balkonów, wykuszy, tarasów, wiat śmietnikowych oraz murów oporowych, przy czym wysunięte elementy budynków, nie mogą wykraczać poza linie rozgraniczające tereny. Wyznaczone na rysunku planu linie nie dotyczą sieci infrastruktury technicznej i urządzeń z nimi związanych, parkingów i miejsc do parkowania oraz dojazdów i dojść;
- 8) nowo wydzielonej działce budowlanej – należy przez to rozumieć działkę budowlaną wydzieloną geodezyjnie po wejściu w życie niniejszej uchwały;
- 9) froncie działki – należy przez to rozumieć szerokość działki przylegającą bezpośrednio do drogi publicznej lub wewnętrznej, z której działka ta jest obsługiwana komunikacyjnie;
- 10) dojazdach niewyznaczonych – należy przez to rozumieć istniejący lub dopuszczony planem, nieokreślony liniami rozgraniczającymi na rysunku planu, fragment terenu, niezbędny dla zapewnienia obsługi komunikacyjnej działek i obiektów.

Rozdział 2.

Ustalenia ogólne dotyczące całego obszaru planu

§ 5. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się:

- 1) obsługa komunikacyjna terenu z dróg oznaczonych symbolami KDL, KDD i KR, wskazanych na rysunku planu;
- 2) ustalony w planie układ komunikacyjny zapewnia obsługę wszystkich terenów objętych jego granicami oraz zapewnia połączenia z układem komunikacyjnym gminy i ponadlokalnym układem komunikacyjnym;
- 3) dopuszczenie realizacji dojazdów niewyznaczonych na rysunku planu, pod warunkiem, że nie koliduje to z innymi ustaleniami planu i przepisami odrębnymi oraz pod warunkiem spełnienia następujących wymagań:
 - a) parametry dojazdów powinny zapewniać dostęp do drogi publicznej odpowiedni do przeznaczenia terenów i sposobu ich użytkowania,
 - b) szerokość dojazdów nie może być mniejsza niż 8 m,
 - c) dla dojazdów bez obustronnego przejazdu (zakończonych „ślepo”) obowiązuje nakaz realizacji placów manewrowych o min. wymiarach 12,5x12,5 m;
- 4) potrzeby parkingowe w całości należy zapewnić w granicach działek budowlanych, na których prowadzona jest jedna inwestycja, na powierzchni terenu lub w garażu;
- 5) wskaźnik minimalnej ilości miejsc do parkowania:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – 2 miejsca do parkowania na 1 lokal mieszkalny,
 - b) dla obiektów handlowych - 1 miejsce do parkowania na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej i 1 miejsce do parkowania na każde rozpoczęte 5 osób zatrudnionych,
 - c) dla usług turystyki - 1 miejsce do parkowania na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej i 1 miejsce do parkowania na każde rozpoczęte 5 osób zatrudnionych,

- d) dla pozostałych usług o całkowitej powierzchni użytkowej powyżej 400 m² - 7 miejsc do parkowania na każde rozpoczęte 1000 m² powierzchni użytkowej i 1 miejsce do parkowania na każde rozpoczęte 3 osoby zatrudnione,
 - e) dla pozostałych usług o całkowitej powierzchni użytkowej do 400 m² - 1 miejsce do parkowania na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej i 1 miejsce do parkowania na każde rozpoczęte 3 osoby zatrudnione;
- 6) w ilości miejsc parkowania określonych w pkt. 5 należy uwzględnić miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową:
- a) w miejscach i w ilości określonych w obowiązujących w tym zakresie przepisach odrębnych,
 - b) dla zabudowy usługowej w ilości nie mniejszej niż 1 miejsce na każde rozpoczęte 6 miejsc do parkowania.

§ 6. W zakresie modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej, ustala się:

- 1) utrzymanie istniejących urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej z możliwością ich rozbudowy, przebudowy i modernizacji w sposób niekolidujący z innymi ustaleniami planu i przepisami odrębnymi;
- 2) pod budowę nowych i rozbudowę istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej przeznacza się tereny dróg oznaczonych symbolami KDL, KDD i KR;
- 3) dopuszczenie budowy nowych sieci infrastruktury technicznej oraz urządzeń i obiektów z nimi związanych poza wymienionymi w pkt. 2 terenami, pod warunkiem, że nie koliduje to z innymi ustaleniami planu i przepisami odrębnymi obowiązującymi w tym zakresie;
- 4) dla systemu wodociągów i zaopatrzenia w wodę:
 - a) zaopatrzenie obszaru planu w wodę do celów bytowych, gospodarczych i przeciwpożarowych poprzez rozbudowę sieci rozdzielczej zasilanej z ujęć wody położonych poza obszarem planu,
 - b) do czasu realizacji zbiorczej sieci wodociągowej dopuszczenie stosowania indywidualnych ujęć wody, pod warunkiem uwzględnienia obowiązujących w tym zakresie przepisów odrębnych,
 - c) nakaz zapewnienia zaopatrzenia terenów w wodę do celów przeciwpożarowych;
- 5) dla systemu kanalizacji i odprowadzania wód:
 - a) objęcie siecią kanalizacji sanitarnej zabudowy lokalizowanej w granicach planu, poprzez rozbudowę istniejącej sieci rozdzielczej odprowadzającej ścieki do oczyszczalni ścieków położonej poza obszarem planu,
 - b) do czasu realizacji zbiorczej sieci kanalizacyjnej dopuszczenie stosowania zbiorników bezodpływowych oraz innych instalacji dopuszczonych w przepisach odrębnych,
 - c) odprowadzanie wód opadowych lub roztopowych pochodzących:
 - z zanieczyszczonej powierzchni szczelnej, w tym z nawierzchni nieprzepuszczalnych parkingów do zbiorników retencyjnych, studni chłonnych, zbiorczej sieci kanalizacji deszczowej na zasadach zgodnych z przepisami odrębnymi,
 - z nawierzchni nieprzepuszczalnych dróg do urządzeń służących zwiększeniu retencji, w szczególności poboczy retencyjnych, rowów infiltracyjnych, studni chłonnych, a także rowów przydrożnych i sieci kanalizacji deszczowej na zasadach zgodnych z przepisami odrębnymi,
 - z pozostałych terenów zagospodarowanie wód opadowych lub roztopowych w granicach nieruchomości, do której inwestor posiada tytuł prawny, poprzez ich odprowadzanie do ziemi, przy czym dopuszcza się realizację zbiorników retencyjnych, niecek infiltracyjnych oraz innych form zagospodarowania wód opadowych lub roztopowych, na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
- 6) dla systemu elektroenergetycznego:
 - a) zaopatrzenie obszaru planu w energię elektryczną poprzez rozbudowę istniejącej sieci elektroenergetycznej średniego lub niskiego napięcia, na warunkach określonych w obowiązujących w tym zakresie przepisach odrębnych,

- b) dopuszczenie zamiany napowietrznych sieci elektroenergetycznych na podziemne ((skablowania), przy uwzględnieniu obowiązujących przepisów odrębnych, w tym zapewniających zachowanie sieci elektroenergetycznej,
 - c) realizacja nowych sieci elektroenergetycznych średniego lub niskiego napięcia w wykonaniu podziemnym oraz stacji transformatorowych w wykonaniu wewnętrznym, z dopuszczeniem przebudowy istniejących lub realizacji nowych sieci w formie napowietrznej i słupowych stacji transformatorowych jedynie w przypadkach uzasadnionych brakiem warunków technicznych rozbudowy istniejącej sieci elektroenergetycznej w wykonaniu kablowym,
 - d) dopuszczenie realizacji instalacji wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii (OZE) do 500 kW, w tym mikroinstalacji, za wyjątkiem instalacji wykorzystujących siłę wiatru i biomasę (wykluczenie realizacji biogazowi);
- 7) dla systemu gazowego:
- a) zaopatrzenie obszaru planu w gaz ziemny do celów gospodarczych i grzewczych poprzez budowę i rozbudowę sieci średniego i niskiego ciśnienia, na warunkach określonych w obowiązujących w tym zakresie przepisach odrębnych,
 - b) przy realizacji nowych sieci gazowych nakaz zachowania obowiązujących warunków technicznych określonych w przepisach odrębnych, w tym w zakresie lokalizacji urządzeń gazowych na działce budowlanej;
- 8) dla systemu zaopatrzenia w ciepło:
- a) z indywidualnych źródeł ciepła, z dopuszczeniem wykorzystania paliw dopuszczonych do stosowania w obowiązujących przepisach odrębnych, w tym określających możliwość stosowania paliw wysokoemisyjnych oraz nakazem stosowania rozwiązań technicznych i technologii zapewniających zachowanie dopuszczalnych przepisami odrębnymi poziomów emisji zanieczyszczeń do atmosfery,
 - b) z instalacji wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii (OZE) do 500 kW, w tym mikroinstalacji, za wyjątkiem instalacji wykorzystujących siłę wiatru oraz zbiorników na gaz;
- 9) dla systemu usuwania i unieszkodliwiania odpadów – zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 7. Ustala się nakaz zapewnienia dostępności dróg publicznych osobom ze szczególnymi potrzebami, zgodnie z zasadami uniwersalnego projektowania oraz nakaz realizacji budynków, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu zapewnienia dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami, w tym zgodnie z zasadami uniwersalnego projektowania i przy zachowaniu dostępności architektonicznej.

§ 8. W zakresie granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym ustala się:

- 1) tereny dróg publicznych oznaczonych symbolami: KDL i KDD stanowią tereny do realizacji celów publicznych związanych z wydzielaniem gruntów pod drogi publiczne i ścieżki rowerowe, budową, utrzymywaniem oraz wykonywaniem robót budowlanych tych dróg, obiektów i urządzeń transportu publicznego, a także łączności publicznej i sygnalizacji, budową i utrzymywaniem publicznych urządzeń służących do zaopatrzenia ludności w wodę, gromadzeniem, przesyłaniem, oczyszczaniem i odprowadzaniem ścieków;
- 2) dopuszczenie realizacji celów publicznych na pozostałych terenach, zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 3.

Ustalenia szczegółowe dla terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi

§ 9. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1MNW (o pow. 1,92 ha), 2MNW (o pow. 0,21 ha), 3MNW (o pow. 5,01 ha), 4MNW (o pow. 2,33 ha), ustala się:

- 1) **przeznaczenie:** tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej;
- 2) **parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**
 - a) linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) maksymalny udział powierzchni zabudowy - **35%** powierzchni działki budowlanej,

- c) minimalna i maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – **od 0,0 do 0,7**,
- d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - **45%** powierzchni działki budowlanej,
- e) dopuszczenie realizacji garaży i budynków gospodarczych,
- f) maksymalna wysokość zabudowy:
 - budynków mieszkalnych – **9,5 m**,
 - garaży i budynków gospodarczych - **5 m**,
 - pozostałych obiektów budowlanych – **9,5 m**,
- g) maksymalny poziom posadzki parteru: nie więcej niż **0,8 m** licząc od naturalnej rzędnej terenu w miejscu głównego wejścia do budynku,
- h) dachy dwuspadowe symetryczne o kącie nachylenia głównych połaci dachowych **35° - 50°**, z dopuszczeniem stosowania dachów naczółkowych oraz dachów półpłaskich dwuspadowych o kącie nachylenia połaci dachowych od 18° do 25°, z zastosowaniem ścianki kolankowej o wysokości minimalnej 1,0 m i maksymalnej 1,7 m,
- i) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej - 1000 m²,
- j) minimalna powierzchnia działki budowlanej wskazana w lit. i nie dotyczy działek podlegających podziałom w skutek wydzielenia dróg lub terenów infrastruktury technicznej oraz w przypadku gdy działka została pomniejszona wskutek wydzielenia gruntu pod oznaczone na rysunku planu drogi publiczne lub wewnętrzne;

3) zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:

- a) oznaczone na rysunku planu nieprzekraczalne linie zabudowy obowiązują dla nowych budynków oraz innych obiektów budowlanych realizowanych zgodnie z przeznaczeniem terenów,
- b) dopuszczenie zachowania istniejącej zabudowy w poszczególnych terenach, z prawem do przebudowy, rozbudowy, nadbudowy, rozbiórki i odbudowy oraz zmiany sposobu użytkowania, pod warunkiem zachowania wskaźników i parametrów urbanistycznych określonych dla terenów,
- c) dla istniejących budynków o formie dachu odbiegającej od ustalonej w planie dla poszczególnych terenów, podlegających rozbudowie, przebudowie lub nadbudowie dopuszczenie zachowanie dotychczasowej formy dachu lub przyjęcie formy dachu ustalonej w planie,
- d) zakaz realizacji na jednej działce budowlanej więcej niż jednego budynku mieszkalnego,
- e) w zakresie kolorystyki budynków i materiałów stosowanych na nich:
 - nakaz ograniczenia kolorystyki elewacji budynków do kolorów pastelowych odcieni brązu, beżu, złamanej bieli oraz zbliżonych do odcieni naturalnych materiałów typu cegła licówka, kamień i drewno (biel i ciemny brąz), z dopuszczalnym deskowaniem, licowaniem cegłą i kamieniem,
 - nakaz ograniczenia kolorystyki pokryć dachowych do odcieni naturalnego spieku ceramicznego, brązowego lub grafitowego, z wyłączeniem materiałów z połyskiem,
 - nakaz stosowania na elewacjach budynków wyłącznie cegły licowej, kamienia, drewna i tynku,
- f) dopuszczenie realizacji miejsc do parkowania, parkingów, dojść pieszych, dojazdów niewyznaczonych na rysunku planu, placów manewrowych, ścieżek rowerowych, zbiorników retencyjnych wód opadowych lub roztopowych, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej oraz, murów oporowych, geokraty i zieleni urządzonej, pod warunkiem zachowania zgodności z innymi ustaleniami planu i obowiązującymi przepisami odrębnymi,
- g) dopuszczenie podpiwniczenie budynków;

4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- a) nakaz zapewnienia w zagospodarowaniu terenów ochrony siedlisk i stanowisk chronionych gatunków na podstawie przepisów odrębnych dotyczących ochrony gatunkowej dziko występujących roślin, zwierząt i grzybów oraz siedlisk,

- b) nakaz wprowadzania na niezabudowanych i nieutwardzonych częściach działek budowlanych zespołów zieleni urządzonej, w tym zadrzewień, grup drzew i krzewów, zróżnicowanych pod względem gatunkowym, zgodnych z lokalnymi warunkami siedliskowymi. W przypadku występowania na działce budowlanej istniejących zadrzewień, zgodnych z lokalnymi warunkami siedliskowymi, obowiązuje nakaz ich utrzymania w części działki budowlanej, która nie została zabudowana bądź przeznaczona na cele dojazdu lub dojścia do obiektów budowlanych,
- c) w celu ograniczenia emisji zanieczyszczeń do atmosfery nakaz stosowania do ogrzewania budynków oraz w prowadzonej działalności gospodarczej:
 - niskoemisyjnych paliw dopuszczonych do stosowania w obowiązujących przepisach odrębnych,
 - urządzeń, rozwiązań technicznych i technologii zapewniających zachowanie dopuszczalnych przepisami poziomów emisji zanieczyszczeń do atmosfery,
- d) zakaz realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów odrębnych, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego, związanych z realizacją infrastruktury drogowej, komunikacyjnej i technicznej,
- e) kwalifikacja terenu w zakresie przestrzegania dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku dla terenów faktycznie zagospodarowanych, jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- f) teren 3MNW częściowo położony jest w zasięgu wyznaczonych planem obszarów biologicznie czynnych,
- g) w zasięgu obszarów, o których mowa w lit. f, obowiązuje:
 - zakaz realizacji zabudowy, w tym budynków, parkingów i infrastruktury technicznej,
 - zakaz zasypywania zbiorników wodnych, oczek wodnych i terenów zabagnionych,
 - zakaz wykonywania jakichkolwiek zmian ukształtowania powierzchni ziemi skutkujących zmianą naturalnego spływu wód opadowych lub roztopowych,
 - dopuszczenie zagospodarowania obszarów zielenią urządzoną;

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

- a) tereny 3MNW, 4MNW częściowo znajdują się w granicach strefy ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych ujętych w gminnej ewidencji zabytków,
- b) w granicach strefy, o której mowa w lit. a roboty ziemne lub zmiana charakteru dotychczasowej działalności na obszarze występowania zabytków archeologicznych, mogące doprowadzić do ich przekształcenia lub zniszczenia, wymagają czynności ustalonych w przepisach ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami;

6) ustalenia w zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie przepisów odrębnych:

- a) tereny w całości znajdują się w granicach Kaszubskiego Parku Krajobrazowego,
- b) teren 2MNW w całości oraz częściowo tereny 1MNW, 3MNW, 4MNW znajdują się w granicach zespołu przyrodniczo-krajobrazowego Rynna Brodnicko - Kartuska,
- c) w granicach obszarów, o których mowa w lit. a i lit. b obowiązuje nakaz uwzględnienia w zagospodarowaniu terenów rygorów określonych w obowiązujących przepisach odrębnych powołujących te Obszary do życia, ze szczególnym uwzględnieniem zakazu podejmowania działań mogących wpłynąć negatywnie na cele ochronne, dla których te zostały wyznaczone, w tym określone planie ochrony Parku Krajobrazowego,
- d) tereny w całości znajdują się w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP nr 111 Subniecka Gdańska,
- e) w granicach obszaru, o którym mowa w lit. d obowiązuje nakaz uwzględnienia odpowiednich przepisów odrębnych odnoszących się do jakości wód podziemnych i zasad ich ochrony oraz innych ustaleń planu w zakresie odprowadzania wód opadowych lub roztopowych;

7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- a) minimalna powierzchnia działki - 1000 m² w przypadku realizacji zabudowy mieszkaniowej wolnostojącej,
 - b) minimalny front działki - 18 m,
 - c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego - od 70° do 110°;
- 8) **szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:** w zagospodarowaniu terenów należy uwzględnić ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych dla powierzchni ograniczających zabudowę (powierzchnie BRA) wokół lotniczych urządzeń naziemnych (LUN);
- 9) **zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:** zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 5 planu;
- 10) **zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej:** zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 6 planu;
- 11) **sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:** obowiązuje zakaz tymczasowego zagospodarowania terenu;
- 12) **stawka procentowa o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:** 30%.

§ 10. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1MNW-U (o pow. 0,41 ha), ustala się:

- 1) **przeznaczenie:** teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług;
- 2) **parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**
- a) linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) dopuszczony profil usług – handel, za wyjątkiem handlu wielko powierzchniowego, turystyka, gastronomia, zdrowie i pomoc społeczna, edukacja, sport i rekreacja, kultura i rozrywka, biura i administracja,
 - c) maksymalny udział powierzchni zabudowy - **40%** powierzchni działki budowlanej,
 - d) minimalna i maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – **od 0,0 do 0,8**,
 - e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - **40%** powierzchni działki budowlanej,
 - f) dopuszczenie realizacji garaży i budynków gospodarczych,
 - g) maksymalna wysokość zabudowy:
 - budynków mieszkalnych i usługowych – **9,5 m**,
 - garaży i budynków gospodarczych - **5 m**,
 - pozostałych obiektów budowlanych – **9,5 m**,
 - h) maksymalny poziom posadzki parteru: nie więcej niż **0,8 m** licząc od naturalnej rzędnej terenu w miejscu głównego wejścia do budynku,
 - i) dachy dwuspadowe symetryczne o kącie nachylenia głównych połaci dachowych **35° - 50°**, z dopuszczeniem stosowania dachów naczółkowych oraz dachów półpłaskich dwuspadowych o kącie nachylenia połaci dachowych od 18° do 25°, z zastosowaniem ścianki kolankowej o wysokości minimalnej 1,0 m i maksymalnej 1,7 m,
 - j) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej - 1200 m²,
 - k) minimalna powierzchnia działki budowlanej wskazana w lit. j nie dotyczy działek podlegających podziałom w skutek wydzielenia dróg lub terenów infrastruktury technicznej oraz w przypadku gdy działka została pomniejszona wskutek wydzielenia gruntu pod oznaczone na rysunku planu drogi publiczne lub wewnętrzne;
- 3) **zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:**

- a) oznaczone na rysunku planu nieprzekraczalne linie zabudowy obowiązują dla nowych budynków oraz innych obiektów budowlanych realizowanych zgodnie z przeznaczeniem terenów,
- b) dopuszczenie realizacji zabudowy usługowej w połączeniu z zabudową mieszkaniową na jednej działce budowlanej,
- c) dopuszczenie realizacji na działce budowlanej zabudowy mieszkaniowej bez zabudowy usługowej lub zabudowy usługowej bez zabudowy mieszkaniowej,
- d) zakaz realizacji na jednej działce budowlanej więcej niż jednego budynku mieszkalnego,
- e) w zakresie kolorystyki budynków:
 - nakaz ograniczenia kolorystyki elewacji budynków do kolorów pastelowych odcieni brązu, beżu, złamanej bieli oraz zbliżonych do odcieni naturalnych materiałów typu cegła licówka, kamień i drewno (biel i ciemny brąz), z dopuszczalnym deskowaniem, licowaniem cegłą i kamieniem,
 - nakaz ograniczenia kolorystyki pokryć dachowych do odcieni naturalnego spieku ceramicznego, brązowego lub grafitowego, z wyłączeniem materiałów z połyskiem,
 - nakaz stosowania na elewacjach budynków wyłącznie cegły licowej, kamienia, drewna i tynku,
- f) dopuszczenie realizacji miejsc do parkowania, parkingów, dojść pieszych, dojazdów niewyznaczonych na rysunku planu, placów manewrowych, ścieżek rowerowych, zbiorników retencyjnych wód opadowych lub roztopowych, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej oraz, murów oporowych, geokraty i zieleni urządzonej, pod warunkiem zachowania zgodności z innymi ustaleniami planu i obowiązującymi przepisami odrębnymi,
- g) dopuszczenie podpiwniczenie budynków;

4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- a) nakaz zapewnienia w zagospodarowaniu terenów ochrony siedlisk i stanowisk chronionych gatunków na podstawie przepisów odrębnych dotyczących ochrony gatunkowej dziko występujących roślin, zwierząt i grzybów oraz siedlisk,
- b) nakaz wprowadzania na niezabudowanych i nieutwardzonych częściach działek budowlanych zespołów zieleni urządzonej, w tym zadrzewień, grup drzew i krzewów, zróżnicowanych pod względem gatunkowym, zgodnych z lokalnymi warunkami siedliskowymi. W przypadku występowania na działce budowlanej istniejących zadrzewień, zgodnych z lokalnymi warunkami siedliskowymi, obowiązuje nakaz ich utrzymania w części działki budowlanej, która nie została zabudowana bądź przeznaczona na cele dojazdu lub dojścia do obiektów budowlanych,
- c) w celu ograniczenia emisji zanieczyszczeń do atmosfery nakaz stosowania do ogrzewania budynków oraz w prowadzonej działalności gospodarczej:
 - niskoemisyjnych paliw dopuszczonych do stosowania w obowiązujących przepisach odrębnych,
 - urządzeń, rozwiązań technicznych i technologii zapewniających zachowanie dopuszczalnych przepisami poziomów emisji zanieczyszczeń do atmosfery,
- d) zakaz realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów odrębnych, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego, związanych z realizacją infrastruktury drogowej, komunikacyjnej i technicznej,
- e) zakaz lokalizowania zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii, o których mowa w przepisach odrębnych,
- f) kwalifikacja terenu w zakresie przestrzegania dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku dla terenów faktycznie zagospodarowanych, jak dla terenów zabudowy mieszkaniowo – usługowej,
- g) teren częściowo położony jest w zasięgu wyznaczonych planem obszarów biologicznie czynnych,
- h) w zasięgu obszarów, o których mowa w lit. g, obowiązuje:
 - zakaz realizacji zabudowy, w tym budynków, parkingów i infrastruktury technicznej,
 - zakaz zasypywania zbiorników wodnych, oczek wodnych i terenów zabagnionych,

- zakaz wykonywania jakichkolwiek zmian ukształtowania powierzchni ziemi skutkujących zmianą naturalnego spływu wód opadowych lub roztopowych,
- dopuszczenie zagospodarowania obszarów zieleni urządzonej;

5) **zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych:** brak obiektów podlegających ochronie konserwatorskiej;

6) **ustalenia w zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie przepisów odrębnych:**

- a) teren w całości znajduje się w granicach Kaszubskiego Parku Krajobrazowego,
- b) teren w całości znajduje się w granicach zespołu przyrodniczo-krajobrazowego Rynna Brodnicko - Kartuska,
- c) w granicach obszarów, o których mowa w lit. a i lit. b obowiązuje nakaz uwzględnienia w zagospodarowaniu terenów rygorów określonych w obowiązujących przepisach odrębnych powołujących te Obszary do życia, ze szczególnym uwzględnieniem zakazu podejmowania działań mogących wpłynąć negatywnie na cele ochronne, dla których te zostały wyznaczone, w tym określone planie ochrony Parku Krajobrazowego,
- d) teren w całości znajduje się w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP nr 111 Subniecka Gdańska,
- e) w granicach obszaru, o którym mowa w lit. d obowiązuje nakaz uwzględnienia odpowiednich przepisów odrębnych odnoszących się do jakości wód podziemnych i zasad ich ochrony oraz innych ustaleń planu w zakresie odprowadzania wód opadowych lub roztopowych;

7) **szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:**

- a) minimalna powierzchnia działki - 1200 m² w przypadku realizacji zabudowy mieszkaniowej wolnostojącej,
- b) minimalny front działki - 20 m,
- c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego - od 70° do 110°;

8) **szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:** w zagospodarowaniu terenów należy uwzględnić ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych dla powierzchni ograniczających zabudowę (powierzchnie BRA) wokół lotniczych urządzeń naziemnych (LUN);

9) **zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:** zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 5 planu;

10) **zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej:** zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 6 planu;

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

12) **stawka procentowa o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:** 30%.

§ 11. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1KDL (o pow. 0,19 ha), ustala się:

- 1) **przeznaczenie:** teren drogi lokalnej;
- 2) **zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:** dopuszczenie realizacji obiektów budowlanych i urządzeń technicznych związanych z prowadzeniem, zabezpieczeniem i obsługą ruchu oraz urządzeń związanych z potrzebami zarządzania drogą, w tym znaków drogowych, oświetlenia, chodników oraz miejsc do parkowania, dojść pieszych, ścieżek rowerowych, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej, zieleni urządzonej, murów oporowych, geokraty, pod warunkiem zachowania zgodności z innymi ustaleniami planu i obowiązującymi przepisami odrębnymi;
- 3) **zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:** dopuszczenie realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów odrębnych, wyłącznie jeżeli będą one

dotyczyć inwestycji celu publicznego, związanych z realizacją infrastruktury drogowej, komunikacyjnej i technicznej;

- 4) **ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych:** brak obiektów podlegających ochronie konserwatorskiej;
- 5) **ustalenia w zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie przepisów odrębnych:**
 - a) teren w całości znajduje się w granicach Kaszubskiego Parku Krajobrazowego,
 - b) w granicach obszaru, o którym mowa w lit. a obowiązuje nakaz uwzględnienia w zagospodarowaniu terenów rygorów określonych w obowiązujących przepisach odrębnych powołujących te Obszary do życia, ze szczególnym uwzględnieniem zakazu podejmowania działań mogących wpłynąć negatywnie na cele ochronne, dla których te zostały wyznaczone, w tym określone planie ochrony Parku Krajobrazowego,
 - c) teren w całości znajduje się w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP nr 111 Subniecka Gdańska,
 - d) w granicach obszaru, o którym mowa w lit. c obowiązuje nakaz uwzględnienia odpowiednich przepisów odrębnych odnoszących się do jakości wód podziemnych i zasad ich ochrony oraz innych ustaleń planu w zakresie odprowadzania wód opadowych lub roztopowych;
- 6) **szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:** z uwzględnieniem obowiązujących w tym zakresie przepisach odrębnych;
- 7) **szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:** w zagospodarowaniu terenów należy uwzględnić ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych dla powierzchni ograniczających zabudowę (powierzchnie BRA) wokół lotniczych urządzeń naziemnych (LUN);
- 8) **zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:**
 - a) zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 5 planu,
 - b) szerokość drogi w liniach rozgraniczających: plan ustala jedynie część pasa drogowego istniejącej drogi o szerokości od 11 m do 12,5 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 9) **zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej:** zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 6 planu;
- 10) **sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:** obowiązuje zakaz tymczasowego zagospodarowania terenu;
- 11) **stawka procentowa o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:** 0%.

§ 12. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1KDD** (o pow. 0,50 ha), ustala się:

- 1) **przeznaczenie:** teren drogi dojazdowej;
- 2) **zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:** dopuszczenie realizacji obiektów budowlanych i urządzeń technicznych związanych z prowadzeniem, zabezpieczeniem i obsługą ruchu oraz urządzeń związanych z potrzebami zarządzania drogą, w tym znaków drogowych, oświetlenia, chodników oraz miejsc do parkowania, dojść pieszych, ścieżek rowerowych, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej, zieleni urządzonej, murów oporowych, geokraty, pod warunkiem zachowania zgodności z innymi ustaleniami planu i obowiązującymi przepisami odrębnymi;
- 3) **zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:** dopuszczenie realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów odrębnych, wyłącznie jeżeli będą one dotyczyły inwestycji celu publicznego, związanych z realizacją infrastruktury drogowej, komunikacyjnej i technicznej;
- 4) **ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych:** brak obiektów podlegających ochronie konserwatorskiej;

5) ustalenia w zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie przepisów odrębnych:

- a) teren w całości znajduje się w granicach Kaszubskiego Parku Krajobrazowego,
- b) teren częściowo znajduje się w granicach zespołu przyrodniczo-krajobrazowego Rynna Brodnicko - Kartuska,
- c) w granicach obszarów, o których mowa w lit. a i lit. b obowiązuje nakaz uwzględnienia w zagospodarowaniu terenów rygorów określonych w obowiązujących przepisach odrębnych powołujących te Obszary do życia, ze szczególnym uwzględnieniem zakazu podejmowania działań mogących wpłynąć negatywnie na cele ochronne, dla których te zostały wyznaczone, w tym określone planie ochrony Parku Krajobrazowego,
- d) teren w całości znajduje się w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP nr 111 Subniecka Gdańska,
- e) w granicach obszaru, o którym mowa w lit. d obowiązuje nakaz uwzględnienia odpowiednich przepisów odrębnych odnoszących się do jakości wód podziemnych i zasad ich ochrony oraz innych ustaleń planu w zakresie odprowadzania wód opadowych lub roztopowych;

6) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: z uwzględnieniem obowiązujących w tym zakresie przepisach odrębnych;

7) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu: w zagospodarowaniu terenów należy uwzględnić ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych dla powierzchni ograniczających zabudowę (powierzchnie BRA) wokół lotniczych urządzeń naziemnych (LUN);

8) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

- a) zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 5 planu,
- b) szerokość drogi w liniach rozgraniczających: plan ustala jedynie część pasa drogowego istniejącej drogi o szerokości od 10 m do 11,5 m, zgodnie z rysunkiem planu i z uwzględnieniem lokalnych poszerzeń w rejonie skrzyżowań;

9) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej: zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 6 planu;

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

11) stawka procentowa o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: 0%.

§ 13. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1KR** (o pow. 0,07 ha), **2KR** (o pow. 0,07 ha), **3KR** (o pow. 0,32 ha), **4KR** (o pow. 0,35 ha), **5KR** (o pow. 0,20 ha), **6KR** (o pow. 0,11 ha), ustala się:

- 1) **przeznaczenie:** tereny komunikacji drogowej wewnętrznej;
- 2) **zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:** dopuszczenie realizacji obiektów budowlanych i urządzeń technicznych związanych z prowadzeniem, zabezpieczeniem i obsługą ruchu oraz urządzeń związanych z potrzebami zarządzania drogą, w tym znaków drogowych, oświetlenia, chodników oraz miejsc do parkowania, dojść pieszych, ścieżek rowerowych, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej, zieleni urządzonej, murów oporowych, geokraty, pod warunkiem zachowania zgodności z innymi ustaleniami planu i obowiązującymi przepisami odrębnymi;
- 3) **zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:** dopuszczenie realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów odrębnych, wyłącznie jeżeli będą one dotyczyć inwestycji celu publicznego, związanych z realizacją infrastruktury drogowej, komunikacyjnej i technicznej;
- 4) **ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych:**
 - a) tereny 3KR, 4KR, 6KR częściowo znajdują się w granicach strefy ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych ujętych w gminnej ewidencji zabytków,

- b) w granicach strefy, o której mowa w lit. a roboty ziemne lub zmiana charakteru dotychczasowej działalności na obszarze występowania zabytków archeologicznych, mogące doprowadzić do ich przekształcenia lub zniszczenia, wymagają czynności ustalonych w przepisach ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami;
- 5) **ustalenia w zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie przepisów odrębnych:**
- a) tereny w całości znajdują się w granicach Kaszubskiego Parku Krajobrazowego,
- b) tereny 2KR, 3KR, 6KR w całości oraz częściowo tereny 1KR, 4KR, 5KR znajdują się w granicach zespołu przyrodniczo-krajobrazowego Rynna Brodnicko - Kartuska,
- c) w granicach obszarów, o których mowa w lit. a i lit. b obowiązuje nakaz uwzględnienia w zagospodarowaniu terenów rygorów określonych w obowiązujących przepisach odrębnych powołujących te Obszary do życia, ze szczególnym uwzględnieniem zakazu podejmowania działań mogących wpłynąć negatywnie na cele ochronne, dla których te zostały wyznaczone, w tym określone planie ochrony Parku Krajobrazowego,
- d) tereny w całości znajdują się w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP nr 111 Subniecka Gdańska,
- e) w granicach obszaru, o którym mowa w lit. d obowiązuje nakaz uwzględnienia odpowiednich przepisów odrębnych odnoszących się do jakości wód podziemnych i zasad ich ochrony oraz innych ustaleń planu w zakresie odprowadzania wód opadowych lub roztopowych;
- 6) **szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:** z uwzględnieniem obowiązujących w tym zakresie przepisów odrębnych;
- 7) **szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:** w zagospodarowaniu terenów należy uwzględnić ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych dla powierzchni ograniczających zabudowę (powierzchnie BRA) wokół lotniczych urządzeń naziemnych (LUN);
- 8) **zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:**
- a) zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 5 planu,
- b) szerokość dróg w liniach rozgraniczających, z uwzględnieniem lokalnych poszerzeń w rejonie skrzyżowań:
- 1KR – 6 m, z zakończeniem placem do zawracania o wymiarach 12,5x12,5 m,
 - 2KR – 8 m,
 - 3KR – 8 m, z zakończeniem placem do zawracania o wymiarach 9x12,5 m,
 - 4KR – nieregularna od 7,5 m do 15 m, zgodnie z rysunkiem planu, z zakończeniem placem do zawracania o wymiarach 11x12 m,
 - 5KR – nieregularna od 8,5 m do 18,5 m, zgodnie z rysunkiem planu, z zakończeniem placem do zawracania o wymiarach 13,5x19 m,
 - 6KR – 10 m, z zakończeniem placem do zawracania o wymiarach 12,5x12,5 m;
- 9) **zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej:** zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 6 planu;
- 10) **sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:** obowiązuje zakaz tymczasowego zagospodarowania terenu;
- 11) **stawka procentowa o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:** 0%.

Rozdział 4. Przepisy końcowe

§ 14. W granicach planu tracą moc:

- 1) miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla dz. 125 w Smętowie, przyjęty Uchwałą XXV/384/00 Rady Miejskiej w Kartuzach z dnia 28 grudnia 2000 r. (Dz. U. Woj. Pomorskiego z 2001 r. Nr 20 poz. 183);
- 2) miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla dz. 123/1 w Smętowie, przyjęty Uchwałą Nr XXV/383/00 Rady Miejskiej w Kartuzach z dnia 28 grudnia 2000 r. (Dz. U. Woj. Pomorskiego z 2001 r. Nr 20 poz. 182).

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

Przewodniczący Rady
Miejskiej w Kartuzach

Arkadiusz Socha



RYSUNEK PLANU
ZAŁĄCZNIK NR 1 DO UCHWAŁY NR XII/158/2025
RADY MIEJSKIEJ W KARTUZACH Z DNIA 16 KWIETNIA 2025 R.
SKALA 1:1000

układ współrzędnych PL-2000 strefa 6,
kopia wektorowej mapy zasadniczej pozyskana z powiatowego zasobu
geodezyjnego i kartograficznego Starostwa Powiatowego w Kartuzach

Oznaczenia obowiązujące:

- ■ — granice obszaru objętego planem miejscowym
- linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- △ △ nieprzekraczalne linie zabudowy
- 10 wymiary rysunku planu (w metrach)
- obszary biologicznie czynne

Symbole cyfrowe i literowe określające przeznaczenie terenów:

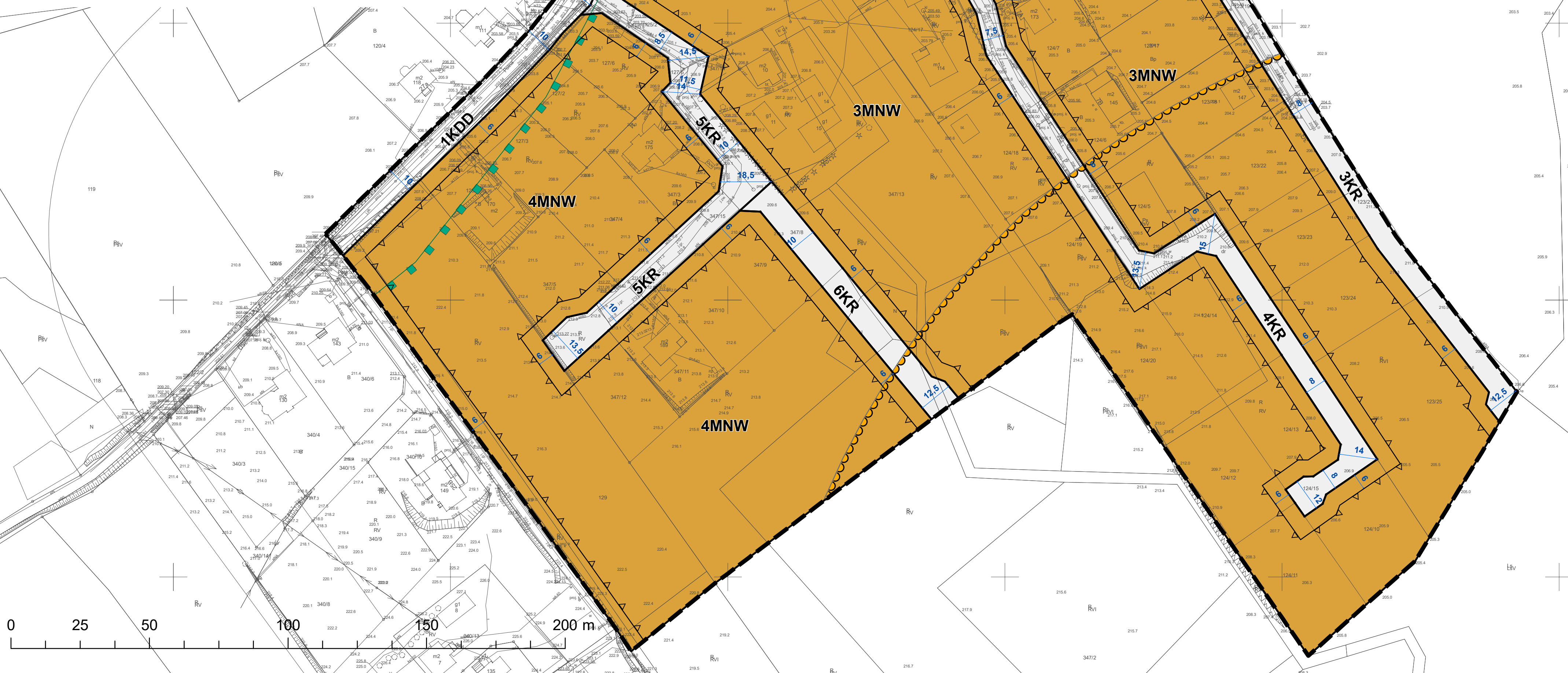
- | | |
|--|---|
|  | MNW - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej |
|  | MNW-U - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług |
|  | KDL – teren drogi lokalnej |
|  | KDD – teren drogi dojazdowej |
|  | KR – tereny komunikacji drogowej wewnętrznej |

Obszary podlegające ochronie, wyznaczone na podstawie przepisów odrębnych:

- ■ granice zespołu przyrodniczo-krajobrazowego
Rynna Brodnicka – Kartuska

Obszary podlegające ochronie, wyznaczone ustaleniami planu:

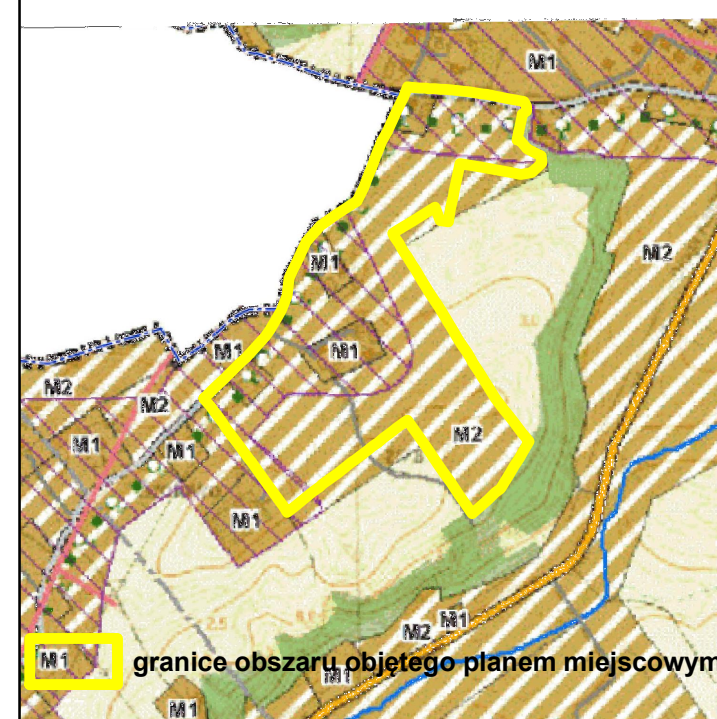
- ☀☀☀☀ granice strefy ochrony konserwatorskiej stanowisk
archeologicznych ujętych w gminnej ewidencji zabytków



Legenda: KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY KARTUZY

- [illegible]

Uwaga! Przyporządkowanie do funkcji wiodącej nastąpiło na podstawie generalizacji poszczególnych funkcji szczegółowych. Oznacza to, że w zakresie poszczególnych funkcji mogą zawierać się też inne, mniej znaczące ze względu na zajmowaną powierzchnię. (SUIKZP, Tom II Kierunki zagospodarowania przestrzennego str. 15)



Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XII/158/2025

Rady Miejskiej w Kartuzach

z dnia 16 kwietnia 2025 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu.

§ 1. Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, ze zmianami), w związku z art. 67 ust. 3 pkt. 2 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 poz. 1688) Rada Miejska w Kartuzach rozstrzyga o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag wniesionych do projektu **miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu wsi Smętowo Chmieleńskie, rejon ulicy Polnej**, w trakcie konsultacji społecznych wraz z prognozą oddziaływania na środowisko:

Lp.	Data wpływu uwagi	Imię i nazwisko, nazwa jednostki organizacyjnej	Oznaczenie obszaru, którego dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Burmistrza Kartuz w sprawie rozpatrzenia uwag		Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Kartuzach w sprawie rozpatrzenia uwag		Uzasadnienie
				Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.	9.
1	17.12.24	Osoba fizyczna	Dz. nr ewid. 123/12, 123/13, 123/9, 124/3, 124/2, 123/2 Smętowo, teren 1MNW-U	X część	X część	X część	X część	Uwaga dotyczy braku zgody na realizację na działkach objętych uwagą zespołów zabudowy mieszkaniowo – usługowej. Zgodnie z treścią uwagi działki te stanowią część zespołu zabudowy o jednolitej funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej. Uwaga ma uzasadnienie przestrzenne, tj. ograniczenie wzajemnej uciążliwości zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i

								usługowej. Uwzględnienie uwagi nie może obejmować jednak działek, które w planach obowiązujących mają funkcję mieszkaniowo – usługową. Działki te pozostaną nadal w przeznaczeniu mieszanym mieszkaniowo – usługowym.
2	13.11.24	Geoplus Usługi Geodezyjne S.C.	Obszar planu		X		X	Uwaga dotyczy wprowadzenia do zasad podziału nieruchomości ustaleń określających, że nie dotyczą one nieruchomości wydzielanych w celu poprawy warunków zagospodarowania działek sąsiednich, wydzielenia dróg i dojazdów wewnętrznych oraz infrastruktury technicznej. Dalsze wnioskowane zmiany dotyczą umożliwienia łączenia działek oraz zastrzeżenia, że zasady podziału nieruchomości nie dotyczą działek wydzielonych przed wejściem w życie ustaleń planu. Wnoszone zmiany nie mają osadzenia w przepisach określających zakres planu miejscowego. Przepisy te jednoznacznie określają jakie zasady podziału nieruchomości są możliwe do prowadzenia do planu miejscowego. W przypadku podziałów dotyczy to wyłącznie powierzchni działki budowlanej. Przepisy te stanowią delegację prawną do ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z ustawy o gospodarce nieruchomościami, szczególnie dotyczy to procedury łączenia działek, nieznanej ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. W ustaleniach

								projektu planu jednoznacznie wskazano, że zasady podziałów dotyczą wyłącznie nowo wydzielanej działki budowlanej, w rozumieniu ustaleń projektu działki wydzielonej po wejściu w życie ustaleń planu. W projekcie planu wskazano również, że zasady te nie dotyczą nieruchomości wydzielonych na cele dojazdów, w tym wewnętrznych oraz infrastruktury technicznej. Nie ma zatem uzasadnienia do wprowadzania wnioskowanych zmian. W celu doprecyzowania zasad podziału nieruchomości zostanie wprowadzona jedynie zmiana wskazująca, że za działkę budowlaną spełniającą warunki zabudowy uznana będzie działka, której powierzchnia uległa zmniejszeniu w skutek wydzielania wskazanych w projekcie planu dróg publicznych i wewnętrznych.
3.	03.12.24	Osoby fizyczne	Dz. nr ewid. 347/9, 347/10, 347/12, 347/13, 127/2, 125/1 Smętowo, teren 2MNW-U, 3MNW, 4MNW		X		X	Uwaga dotyczy przeznaczenia działek na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług (MNW-U). Uwaga jest niezgodna z przebiegiem spotkania otwartego, jakie odbyło się w trakcie konsultacji społecznych. Mieszkańcy osiedla mieszkaniowego kategorycznie zgłosili sprzeciw wobec dopuszczenia realizacji w obszarze sporządzanego planu zespołów zabudowy mieszkaniowo – usługowej. Przyjęcie uwagi skutkowałoby powstaniem istotnych konfliktów przestrzennych.

4	19.12.24	Osoby fizyczne	Dz. nr ewid. 347/9, 347/10, 347/12, 347/13, Smętowo, teren 3MNW, 4MNW		X		X	Pkt. 1. Uwaga dotyczy przeznaczenia działek na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług (MNW-U). Uwaga jest niezgodna z przebiegiem spotkania otwartego, jakie odbyło się w trakcie konsultacji społecznych. Mieszkańcy osiedla mieszkaniowego kategorycznie zgłosili sprzeciw wobec dopuszczenia realizacji w obszarze sporządzanego planu zespołów zabudowy mieszkaniowo – usługowej. Przyjęcie uwagi skutkowałoby powstaniem istotnych konfliktów przestrzennych. Pkt. 2. Uwaga dotyczy dopuszczenia realizacji dachów dwuspadowych o kącie nachylenia głównych połaci dachowych 35° - 50° ze ścianką kolankową o wysokości do 1,4 m oraz dwuspadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 18° do 25°, z zastosowaniem ścianki kolankowej o wysokości od 1,4 m do maksymalnej 1,8 m. Uwaga w tym zakresie jest niezgodna z ustaleniami planu ochrony Kaszubskiego Parku Krajobrazowego określającymi warunki urbanistyczne rozwoju inwestycji budowlanych.
5	19.12.24	Osoby fizyczne	Dz. nr ewid. 347/3, 347/4, Smętowo, teren 3MNW, 4MNW		X		X	Pkt. 1. Uwaga dotyczy przeznaczenia działek na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług (MNW-U). Uwaga jest niezgodna z przebiegiem spotkania otwartego, jakie odbyło się w trakcie konsultacji społecznych. Mieszkańcy osiedla mieszkaniowego kategorycznie zgłosili sprzeciw wobec dopuszczenia realizacji w

								obszarze sporządzanego planu zespołów zabudowy mieszkaniowo – usługowej. Przyjęcie uwagi skutkowałoby powstaniem istotnych konfliktów przestrzennych. Pkt. 2. Uwaga dotyczy dopuszczenia realizacji dachów dwuspadowych o kącie nachylenia głównych połaci dachowych 35° - 50° ze ścianką kolankową o wysokości do 1,4 m oraz dwuspadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 18° do 25°, z zastosowaniem ścianki kolankowej o wysokości od 1,4 m do maksymalnej 1,8 m. Uwaga w tym zakresie jest niezgodna z ustaleniami planu ochrony Kaszubskiego Parku Krajobrazowego określającymi warunki urbanistyczne rozwoju inwestycji budowlanych.
--	--	--	--	--	--	--	--	--

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XII/158/2025

Rady Miejskiej w Kartuzach

z dnia 16 kwietnia 2025 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych

§ 1. Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, ze zmianami), w związku z art. 67 ust. 3 pkt. 2 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 poz. 1688), Rada Miejska w Kartuzach postanawia co następuje:

- 1) na obszarze objętym **miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego fragmentu wsi Smętowo Chmieleńskie, rejon ulicy Polnej**, przewiduje się następujące inwestycje z zakresu komunikacji i infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy:
 - a) budowę i przebudowę dróg publicznych oznaczonych symbolami KDL, KDD,
 - b) budowę i przebudowę sieci i urządzeń infrastruktury technicznej wodno – kanalizacyjnej na terenach oznaczonych symbolami KDL, KDD;
- 2) nie określa się harmonogramu realizacji wymienionych w pkt. 1 inwestycji;
- 3) inwestycje o których mowa w pkt. 1 będzie finansowane z budżetu Gminy Kartuzy, a także ze środków zewnętrznych, zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami odrębnymi.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr XII/158/2025
Rady Miejskiej w Kartuzach
z dnia 16 kwietnia 2025 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 (j.t. Dz.U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę