



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA POMORSKIEGO

---

Gdańsk, dnia 1 kwietnia 2026 r.

Poz. 1386

### UCHWAŁA NR XXI/288/2026 RADY MIEJSKIEJ W KARTUZACH

z dnia 23 marca 2026 r.

#### **w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu sportowo-rekreacyjnego zlokalizowanego pomiędzy ul. Mściwoja II a ul. Słoneczną w Kartuzach**

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 z późn. zm.) w związku z art. 67 ust. 3 pkt 4 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688 z późn. zm.) oraz art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz.U. z 2025 r. poz. 1153 z późn. zm.)

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

#### **Rozdział 1. USTALENIA OGÓLNE**

§ 1. 1. Zgodnie z uchwałą nr IX/131/2025 Rady Miejskiej w Kartuzach z dnia 29 stycznia 2025 r. o przystąpieniu do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, po stwierdzeniu, iż plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kartuzy, zatwierdzonego uchwałą nr XLV/530/2018 Rady Miejskiej w Kartuzach z dnia 9 kwietnia 2018 r. uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu sportowo-rekreacyjnego zlokalizowanego pomiędzy ul. Mściwoja II a ul. Słoneczną w Kartuzach, zwany dalej planem.

2. Planem jest objęty teren o powierzchni 3,70 ha.

3. Przedmiotem planu jest ustalenie przeznaczenia terenów pod zabudowę usługową, zieleń urządzoną, niezbędną infrastrukturę komunikacyjną i techniczną.

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

5. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) rysunek planu w skali 1:2000, stanowiący załącznik nr 1 do uchwały;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2 do uchwały;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiące załącznik nr 3 do uchwały;
- 4) zbiór danych przestrzennych zawartych w planie, stanowiący załącznik nr 4 do uchwały.

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

2. Na terenie objętym planem nie występują:

- 1) formy dóbr kultury współczesnej;
- 2) obszary przestrzeni publicznych, wyznaczone w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kartuzy;
- 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) udział powierzchni zabudowy – w rozumieniu definicji zawartej w ustawie z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688);
- 2) powierzchnia biologicznie czynna – w rozumieniu definicji zawartej w ustawie z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688);
- 3) udział powierzchni biologicznie czynnej – w rozumieniu definicji zawartej w ustawie z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688);
- 4) wysokość zabudowy – w rozumieniu definicji zawartej w ustawie z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688);
- 5) intensywność zabudowy – w rozumieniu definicji zawartej w ustawie z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688);
- 6) nadziemna intensywność zabudowy – w rozumieniu definicji zawartej w ustawie z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688);
- 7) nieprzekraczalna linia zabudowy – linia ograniczająca obszar, na którym ustala się wznoszenie budynków; linia zabudowy może zostać przekroczona o nie więcej niż 0,8 m w przypadku okapów i gzymsów oraz nie więcej niż 1,5 m w przypadku balkonów, tarasów, schodów zewnętrznych, zadaszeń nad wejściami, pochylni, ramp itp.; linia zabudowy nie dotyczy podziemnych części budynków znajdujących się całkowicie poniżej poziomu terenu;
- 8) usługi uciążliwe - należy przez to rozumieć następujące usługi takie jak: warsztaty samochodowe, blacharskie i lakiernicze, stacje obsługi samochodów osobowych, ciężarowych i autobusów, stacje paliw, myjnie samochodowe, salony samochodowe z serwisem, składowanie i magazynowanie odpadów, w tym złomu, oraz inne usługi o podobnym stopniu uciążliwości;
- 9) mała retencja - budowle i urządzenia służące zatrzymaniu jak największej ilości wody w jej powierzchniowym i przypowierzchniowym obiegu, w tym sztuczne zbiorniki wodne, samodzielne budowle piętrzące i ujęcia wody, inne budowle piętrzące wodę lub transportujące wodę;
- 10) zabudowa – budynek lub budynki;
- 11) wystawka – nadbudówka w połaci dachu głównego nad środkową częścią elewacji frontowej budynku, przykryta osobnym zadaszeniem, tj. symetrycznym, dwuspadowym dachem o kalenicy prostopadłej do głównej kalenicy budynku. Ściana frontowa wystawki jest przedłużeniem elewacji frontowej budynku ponad okap dachu głównego. Długość ściany frontowej wystawki nie może być dłuższa niż 30% długości elewacji, na której się znajduje;
- 12) lukarna - nadbudówka na połaci dachu z pionowo osadzonym oknem. Suma długości ścian frontowych wszystkich lukarn na danej połaci dachowej nie może być dłuższa niż 30% długości połaci, na której się znajduje;

13) jaskrawa kolorystyka – kolor materiałów budowlanych przejawiony, połyskujący, o wysokiej intensywności barw oraz niebędący kolorem naturalnym tradycyjnych materiałów budowlanych (tzn.: cegła ceramiczna, dachówka ceramiczna, tynk mineralny w odcieniach bieli, beży, kamień naturalny w partii cokołowej, drewno).

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

- 1) zaopatrzenie w wodę – z sieci wodociągowej. 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. Uzupełniająco 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 dowolnej. 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 – ze zbiorników na gaz płynny lub z sieci gazociągowej;
- 6) zaopatrzenie w ciepło – z ciepłowni miejskiej 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 dowolnej. Uciążliwości środowiskowe urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii nie mogą przekraczać standardów ustalonych dla danego rodzaju terenu, na którym się znajdują i z którym sąsiadują. Na całym obszarze planu obowiązuje zakaz lokalizacji odnawialnych źródeł energii pozyskujących prąd z wiatru 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) na obszarze planu mogą występować urządzenia melioracji wodnych w postaci rowów i systematycznej sieci drenarskiej, urządzenia te podlegają ochronie zgodnie z przepisami odrębnymi. W przypadku kolizji planowanej inwestycji z powyższymi urządzeniami należy je przebudować;
- 10) dopuszcza się budowę nowych sieci uzbrojenia terenu, urządzeń melioracyjnych i dojazdów. Dopuszcza się remont, przebudowę, rozbudowę, nadbudowę lub likwidację istniejących sieci uzbrojenia terenu, urządzeń melioracyjnych i dojazdów. Dopuszcza się realizację sieci niskonapięciowych dla telekomunikacji, telewizji kablowej, ochrony obiektów i innych. Dopuszcza się realizację innych obiektów budowlanych i urządzeń infrastruktury technicznej, wynikających z technicznych warunków realizacji inwestycji.

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

- 1) obsługa w zakresie komunikacji z dróg publicznych lub wewnętrznych przylegających do działek budowlanych, w tym poprzez inne działki;
- 2) dopuszcza się wydzielenie dojazdów o szerokości nie mniejszej niż 6 m, a jeżeli zostaną one wytyczone jako ślepe, wówczas na ich zakończeniu winny znaleźć się place do nawracania o wymiarach zgodnych z przepisami odrębnymi. Na zjazdach dojazdów na drogi publiczne i drogi wewnętrzne należy stosować narożne ścięcia linii rozgraniczających nie mniejsze niż 5 m x 5 m. Wydzielone dojazdy winny stanowić jednocześnie pasy technologiczne dla infrastruktury technicznej;

- 3) dopuszcza się wydzielenie ciągów pieszych, ścieżek rowerowych lub pieszo – rowerowych o wymiarach zgodnych z przepisami odrębnymi,
- 4) obowiązuje zabezpieczenie miejsc postojowych w ilości wynikającej z programu inwestycji w obrębie działek budowlanych, tj.:
  - a) dla terenu usług nie mniej niż 10 miejsc;
  - 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 scalania i podziału nieruchomości dla całego obszaru planu:

- 1) ustala się minimalną wielkość działki budowlanej, nie będącej działką przeznaczoną pod infrastrukturę techniczną i komunikacyjną: 1000 m<sup>2</sup>;
- 2) dla działek budowlanej przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną i komunikacyjną ustala się dowolną wielkość;
- 3) ustala się minimalną szerokość frontu działki nie mniejszą niż 5 m;
- 4) ustala się dowolną maksymalną szerokość frontu działki;
- 5) ustala się kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego nie mniejszy niż 30° i nie większy niż 150°.

#### 5. Ustalenia w zakresie ochrony środowiska dla całego obszaru planu:

- 1) obowiązuje zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko z wyłączeniem inwestycji celu publicznego;
- 2) obowiązuje zapewnienie ochrony dziko występujących roślin, zwierząt i grzybów oraz ich siedlisk zgodnie z przepisami o ochronie przyrody;
- 3) przed przystąpieniem do prowadzenia prac ziemnych należy zebrać wierzchnią warstwę gleby w celu jej późniejszego wykorzystania do prac pielęgnacyjno-porządkowych;
- 4) 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;
- 5) należy zabezpieczyć odpływ wód opadowych w sposób chroniący teren przed erozją wodną oraz przed zaleganiem wód opadowych;
- 6) 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;
- 7) 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;
- 8) 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;
- 9) w pomieszczeniach przeznaczonych na stały pobyt ludzi należy zastosować środki techniczne doprowadzające poziom hałasu do wartości zgodnych z obowiązującymi normami;
- 10) obowiązuje poziom hałasu w środowisku, jak dla danego rodzaju terenu określonego w przepisach odrębnych;

- 11) wyklucza się magazynowanie i składowanie substancji oraz odpadów niebezpiecznych;
- 12) wyklucza się wykorzystywanie i wbudowywanie w procesie inwestycyjnym odpadów niebezpiecznych;
- 13) gospodarkę odpadami należy prowadzić zgodnie z przepisami o odpadach i ochronie środowiska;
- 14) w przypadku lokalizacji obiektów budowlanych na terenach .

stanowiących strome skarpy należy sporządzić opinię geotechniczną, a w razie potrzeby także dokumentację geologiczno-inżynierską, przed wykonaniem projektu budowlanego, w celu ustalenia geotechnicznych warunków posadowienia obiektów budowlanych lub warunków technicznych umocnienia skarpy;

- 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 zbiorników rekreacyjnych i retencyjnych na obszarze całego planu;
- 18) dla działek budowlanych wydzielanych wyłącznie dla obiektów i urządzeń infrastruktury, dojeżdż i dojazdów do działek budowlanych, ciągów pieszych, ścieżek rowerowych lub pieszo – rowerowych, nie obowiązują ustalenia dotyczące minimalnej powierzchni działki budowlanej i powierzchni biologicznie czynnej, określone w ustaleniach szczegółowych.

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

- 1) fragment obszaru planu, oznaczony na rysunku planu, znajduje się w zasięgu strefy 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 restauracji urbanistycznej. W granicach powyższej strefy obowiązują:
  - a) zamierzenia inwestycyjne na obszarze wpisanym do rejestru zabytków wymagają stosowania przepisów odrębnych z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami,
  - b) zachowanie i ochrona historycznie ukształtowanej sieci drogowej, linii zabudowy pierzei, historycznej zieleni, historycznego ukształtowania terenu, kształtów i gabarytów historycznej zabudowy,
  - c) zakaz lokalizacji ahistorycznych dominant przestrzennych i obiektów kolidujących z historyczną zielenią, historycznym ukształtowaniem terenu oraz historycznymi elementami zagospodarowania terenu;
- 2) fragment obszaru planu, oznaczony na rysunku planu, w zasięgu strefy ścisłej ochrony konserwatorskiej otoczenia 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-50049d/06/07[7509] – w strefie ograniczenia gabarytu. W granicach powyższej strefy obowiązują:
  - a) zamierzenia inwestycyjne na obszarze wpisanym do rejestru zabytków wymagają stosowania przepisów odrębnych z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami,
  - b) zakaz lokalizacji ahistorycznych dominant przestrzennych i obiektów kolidujących z historyczną zielenią, historycznym ukształtowaniem terenu oraz historycznymi elementami zagospodarowania terenu,
  - c) ograniczenie parametrów zabudowy i wskaźników zagospodarowania terenu zgodnie z ustaleniami szczegółowymi planu;
- 3) 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;

- 4) na obszarze planu (na terenie IZP) znajduje się obiekt o wartościach historyczno-kulturowych – ruiny historycznego zbiornika wody pitnej związanego z kartuskim systemem wodociągowym z pocz. XX wieku. Obiekt podlega ochronie w zakresie historycznej lokalizacji i zachowanej formy, z dopuszczeniem odtworzenia oryginalnej formy architektonicznej;
- 5) obowiązuje zakaz lokalizacji obiektów budowlanych i urządzeń technicznych negatywnie wpływających na przedmiot ochrony konserwatorskiej.

7. Ustalenia inne dla całego obszaru planu:

- 1) dopuszcza się lokalizację tymczasowych obiektów budowlanych związanych z placem budowy lub związanych z podstawowym przeznaczeniem terenu (np. stragany handlowe, namioty gastronomiczne, sceny, podesty, toalety itp.);
- 2) zakazuje się lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych oraz tymczasowego zagospodarowania i użytkowania terenu, niezgodnych z przeznaczeniem terenu ustalonym w planie;
- 3) obszar planu stanowi zabudowę śródmiejską w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 4) drogi pożarowe należy wyznaczyć zgodnie z przepisami odrębnymi. Przeciwpożarowe zaopatrzenie wodne winno odpowiadać przepisom odrębnymi;
- 5) dopuszcza się realizację podziemnych obiektów budowlanych nie będących budynkami, naziemnych budowli stanowiących zagospodarowanie terenu i infrastrukturę techniczną.

## Rozdział 2. USTALENIA SZCZEGÓŁOWE

§ 4. Ustalenia dla terenu o symbolu 1U o powierzchni 1,30 ha:

1.	Przeznaczenie terenu:	<p>1) teren usług. Obowiązuje zakaz realizacji usług uciążliwych;</p> <p>2) dla działek zabudowanych niezgodnie z ustaleniami planu dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy, nie stanowiącej samowoli budowlanych, z dopuszczeniem jej remontów i przebudowy; dopuszcza się jej rozbudowę, nadbudowę i zmianę sposobu użytkowania na nowe funkcje zgodnie z ustaleniami planu;</p> <p>3) dla istniejących budynków dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, nadbudowę lub zmianę sposobu użytkowania na nowe funkcje zgodnie z ustaleniami planu;</p> <p>4) w ramach terenu ustala się realizację infrastruktury technicznej i komunikacyjnej.</p>
2.	Ustalenia w zakresie zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:	<p>1) teren znajduje się w zasięgu strefy ścisłej ochrony konserwatorskiej otoczenia 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-50049d/06/07[7509] – w strefie ograniczenia gabarytu. W granicach powyższej strefy obowiązują ustalenia ogólne, zgodnie z §3. ust. 6 pkt 2;</p> <p>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;</p> <p>3) obowiązuje forma zabudowy wolno stojącej;</p> <p>4) obowiązują nieprzekraczalne linie zabudowy zgodne z rysunkiem planu;</p> <p>5) obowiązuje minimalna intensywność zabudowy równa 0;</p> <p>6) obowiązuje maksymalna intensywność zabudowy dla kondygnacji naziemnych nie większa niż 1,4, a dla kondygnacji podziemnych nie większa niż 0,7;</p> <p>7) obowiązują maksymalnie 3 kondygnacje, w tym maksymalnie 2 kondygnacje</p>

		<p>nadziemne;</p> <p>8)obowiązuje nie mniej niż 20% obszaru działki budowlanej jako powierzchnia czynna biologicznie. Dla działek budowlanych, na których przekroczono powyższy parametr, dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy;</p> <p>9)obowiązuje maksymalny procent powierzchni zabudowy na działce budowlanej nie więcej niż 70%;</p> <p>10)obowiązuje maksymalna wysokość:</p> <p>a)dla budynków usługowych z wyłączeniem budynków sportowych, takich jak baseny, aquaparki, korty tenisowe, hale sportowe, sale widowiskowo-sportowe, sale gimnastyczne lub zadaszenia widowni: do 12,0 m,</p> <p>b)dla budynków sportowych, takich jak baseny, aquaparki, korty tenisowe, hale sportowe, sale widowiskowo-sportowe, sale gimnastyczne lub zadaszenia widowni - z dachami płaskimi: do 12,0 m,</p> <p>c)dla budynków sportowych, takich jak baseny, aquaparki, korty tenisowe, hale sportowe, sale widowiskowo-sportowe, sale gimnastyczne lub zadaszenia widowni - z dachami półpłaskimi i stromymi: do 15,0 m,</p> <p>d)dla pozostałych obiektów budowlanych: do 15,0 m;</p> <p>11)dopuszcza się podpiwniczenie budynków;</p> <p>12)obowiązują dachy strome o kątach nachylenia głównych połaci od 22° do 45°; dwuspadowe, z symetrycznym nachyleniem głównych połaci dachowych. Dopuszcza się dachy o innym nachyleniu na powierzchni nie większej niż 15% powierzchni rzutu wszystkich dachów danego budynku. Na przybudowanych częściach budynków dopuszcza się realizację dachów jednospadowych. Dachy strome należy kryć dachówką, blachodachówką lub blachą na rąbek stojący. Kolory pokryć dachów stromych winny ograniczać się do matowych i naturalnych kolorów materiału ceramicznego (czerwienie lub brązy), czerni, grafitu lub ciemnych szarości. Dopuszcza się montaż okien połaciowych, budowę lukarn i tarasów. Długość wystawek i lukarn nie może przekraczać 30% długości danej połaci dachowej. Dla budynków sportowych, takich jak baseny, aquaparki, korty tenisowe, hale sportowe, sale widowiskowo-sportowe, sale gimnastyczne lub zadaszenia widowni, dopuszcza się dachy o płaskie o nachyleniu do 12° i dowolnym pokryciu lub dachy półpłaskie i strome o kątach nachylenia głównych połaci od 18° do 45° dwuspadowe, z symetrycznym nachyleniem głównych połaci dachowych, kryte dachówką, blachodachówką lub blachą na rąbek stojący;</p> <p>13)ustala się nakaz przysłonięcia urządzeń klimatyzacyjnych, maszynowni i wentylatorowni, lokalizowanych na dachach i na elewacjach budynków, widocznych z dróg publicznych;</p> <p>14)obowiązuje wykończenie elewacji w tynku, cegle, kamieniu, drewnie lub okładzinach elewacyjnych (metalowych, klinkierowych, cementowych lub szklanych). Obowiązuje zakaz stosowania jaskrawej kolorystyki elewacji.</p>
--	--	---

**§ 5. Ustalenia dla terenu o symbolu **IIG** o powierzchni 0,05 ha:**

1.	Przeznaczenie terenu:	<p>1)teren gazownictwa;</p> <p>2)w ramach terenu ustala się realizację infrastruktury technicznej i komunikacyjnej.</p>
2.	Ustalenia w zakresie zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:	<p>1)teren znajduje się w zasięgu strefy ścisłej ochrony konserwatorskiej otoczenia 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-50049d/06/07[7509] – w strefie ograniczenia gabarytu. W granicach powyższej strefy obowiązują ustalenia ogólne, zgodnie z §3. ust. 6 pkt 2;</p> <p>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;</p> <p>3)dopuszcza się realizację budynków w odległości 1,5 m od granic działek budowlanych lub bezpośrednio przy granicach tych działek;</p>

	<p>4)obowiązuje zachowanie nie mniej niż 10% obszaru działki budowlanej jako powierzchni czynnej biologicznie;</p> <p>5)obowiązuje maksymalny procent powierzchni zabudowy na działce budowlanej nie więcej niż 70%;</p> <p>6)obowiązuje minimalna intensywność zabudowy równa 0, obowiązuje maksymalna intensywność zabudowy dla kondygnacji nadziemnych do 0,7;</p> <p>7)dopuszcza się podpiwniczenie budynków;</p> <p>8)obowiązuje wysokość budynków nie większa niż 5,0 m. Dla wolno stojących, przybudowanych lub nadbudowanych obiektów budowlanych, nie będących budynkami, obowiązuje wysokość nie większa niż 15,0 m;</p> <p>9)obowiązują dachy o dowolnej geometrii, nachyleniu i pokryciu.</p>
--	---

**§ 6. Ustalenia dla terenu o symbolu 1ZP o powierzchni 2,35 ha:**

1.	Przeznaczenie terenu:	<p>1)teren zieleni urządzonej;</p> <p>2)w ramach terenu ustala się realizację infrastruktury technicznej i komunikacyjnej.</p>
2.	Ustalenia w zakresie zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:	<p>1)fragment terenu, oznaczony na rysunku planu, znajduje się w zasięgu strefy 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 restauracji urbanistycznej. W granicach powyższej strefy obowiązują ustalenia ogólne, zgodnie z §3. ust. 6 pkt 1;</p> <p>2)fragment terenu, oznaczony na rysunku planu, znajduje się w zasięgu strefy ścisłej ochrony konserwatorskiej otoczenia 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-50049d/06/07[7509] – w strefie ograniczenia gabarytu. W granicach powyższej strefy obowiązują ustalenia ogólne, zgodnie z §3. ust. 6 pkt 2;</p> <p>3)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;</p> <p>4)na terenie znajduje się „obiekt o wartościach historyczno-kulturowych – ruiny historycznego zbiornika wody pitnej” z 1903 r., oznaczony na rysunku planu. Obiekt podlega ochronie w zakresie historycznej lokalizacji i zachowanej formy, z dopuszczeniem odtworzenia oryginalnej formy architektonicznej;</p> <p>5)obowiązuje zachowanie i ochrona historycznej zieleni wysokiej. Dopuszcza się zabiegi pielęgnacyjne, wycinka jest możliwa jedynie ze względu na zły stan fitosanitarny. W przypadku wycinki obowiązuje zasada kompensacji przyrodniczej 1:1 z zastosowaniem szlachetnych gatunków liściastych i uwzględnieniem warunków siedliskowych;</p> <p>6)dopuszcza się lokalizację zabudowy poprzez odtworzenie form architektonicznych związanych z historycznym zagospodarowaniem terenu wzgórze, z zastosowaniem historycznych materiałów budowlanych;</p> <p>7)obowiązuje zachowanie nie mniej niż 90% obszaru działki budowlanej jako powierzchni biologicznie czynnej;</p> <p>8)obowiązuje maksymalna wysokość dla obiektów budowlanych nie będących budynkami: do 15,0 m.</p>

**Rozdział 3.**

**USTALENIA KOŃCOWE**

**§ 7.** Zmienia się przeznaczenie gruntów leśnych będących własnością Skarbu Państwa na cele nieleśne na terenie całej działki ewidencyjnej nr 150/4 w obrębie ewidencyjnym 0004, jednostka ewidencyjna Kartuzy-M, o powierzchni 1,3500 ha za zgodą Ministra Klimatu i Środowiska na podstawie decyzji o sygn. DLŁ-ZNL.8130.95.2025.AG 4090402.16650487.13695687 z dnia 14 stycznia 2026 r.

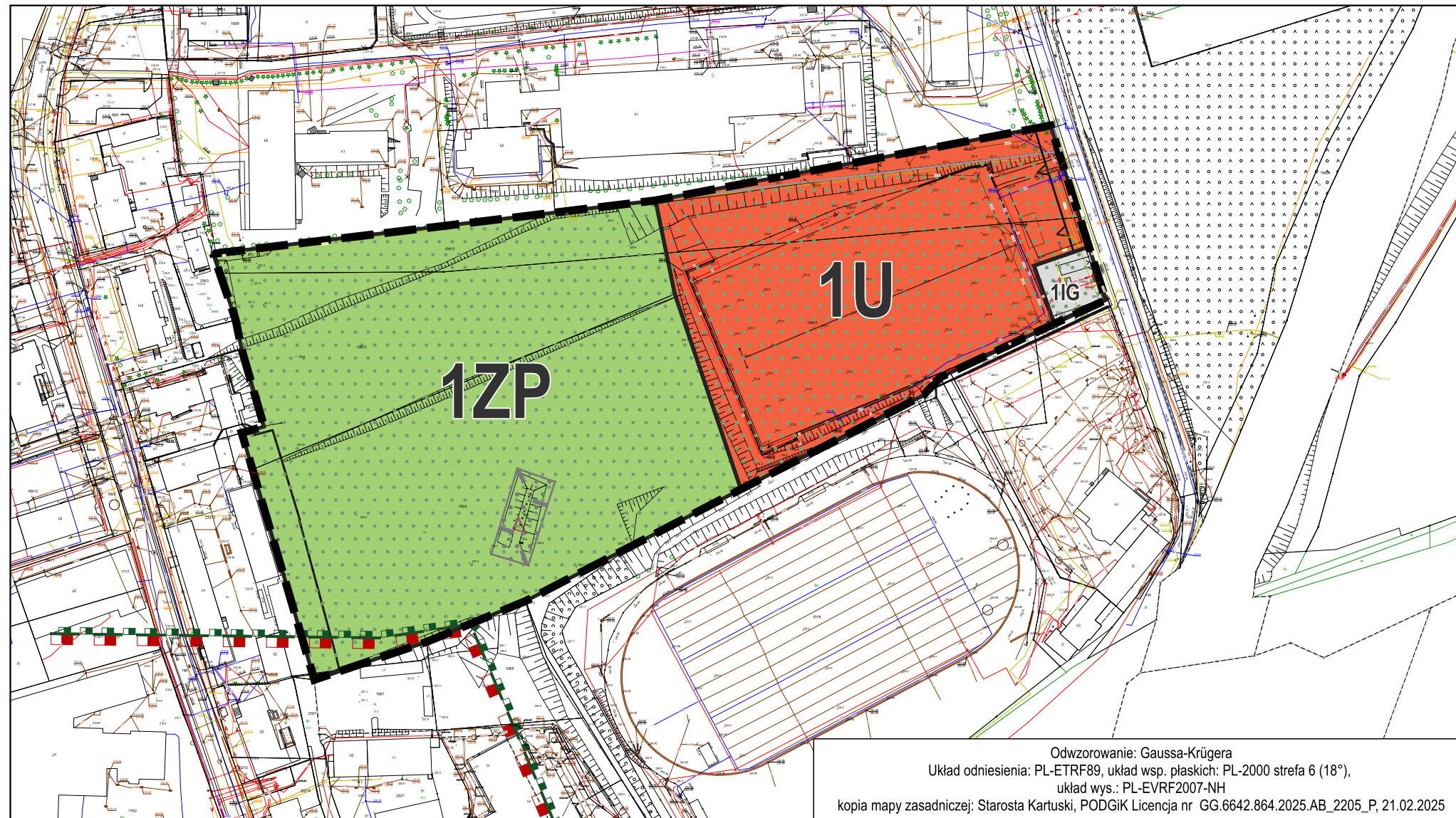
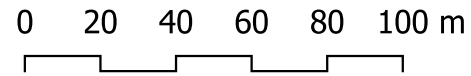
§ 8. Ustala się 0% stawkę, służącą do naliczania jednorazowej opłaty w stosunku do wzrostu wartości nieruchomości, w momencie zbywania nieruchomości, bowiem nie ma ona zastosowania na przedmiotowym terenie.

§ 9. 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.

Wiceprzewodnicząca Rady  
Miejskiej w Kartuzach

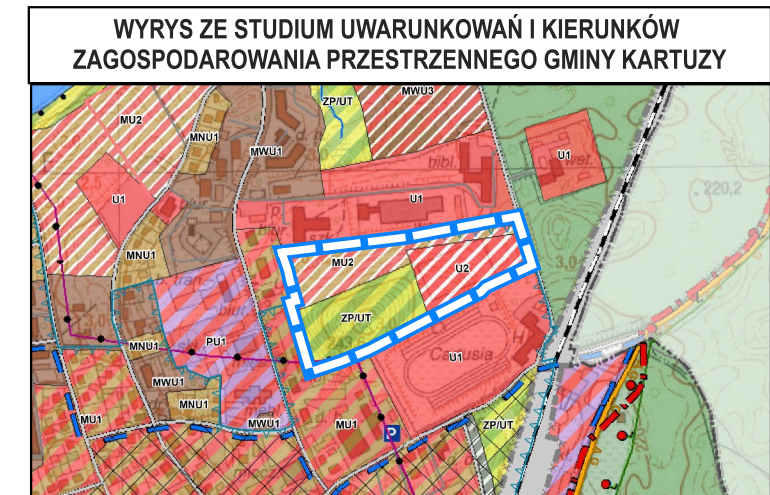
**Halina Steinka**



Odwzorowanie: Gaussa-Krügera  
Układ odniesienia: PL-ETRF89, układ wsp. płaskich: PL-2000 strefa 6 (18°),  
układ wys.: PL-EVRF2007-NH  
kopia mapy zasadniczej: Starosta Kartuski, PODGIK Licencja nr GG.6642.864.2025.AB\_2205\_P, 21.02.2025

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu sportowo-rekreacyjnego zlokalizowanego pomiędzy ul. Mściwoja II a ul. Słoneczną w Kartuzach  
skala 1 : 2 000

Kod	Numer	Symbol	Powierzchnia [ha]
2_	1	U	1,30
6_3_	1	IG	0,05
10_2_	1	ZP	2,35



granica obszaru objętego planem

**DZIEDZICTWO KULTUROWE**

ZESPÓŁ URBANISTYCZNY MIASTA KARTUZY

**DOMINUJĄCE FUNKCJE ZAGOSPODAROWANIA TERENU**

TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWO-USŁUGOWEJ (MU1)

TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ (U1)

**PROJEKTOWANE FUNKCJE ZAGOSPODAROWANIA TERENU**

PROJEKTOWANE TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWO-USŁUGOWEJ (MU2)

PROJEKTOWANE TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ (U2)

TERENY ZIELENI PARKOWO-REKREACYJNEJ (ZP/UT)

**POZOSTAŁE**

OBSZAR ZABUDOWY ŚRÓDMIEJSKIEJ

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

**LEGENDA**

Granica obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego

Linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania

Nieprzekraczalna linia zabudowy

**Strefy ochrony konserwatorskiej:**

obszary wpisane do rejestru zabytków jako "zabytkowy zespół urbanistyczny miasta Kartuzi, strefa restauracji urbanistycznej"

obiekt o wartościach historyczno-kulturowych – ruiny historycznego zbiornika wody pitnej

Obszar zabudowy śródmiejskiej

**Przeznaczenie terenu:**

U teren usług

ZP teren zieleni urządzonej

IG teren gazownictwa

**Strefy ochrony otoczenia zespołu zabytkowego:**

strefa ograniczenia gabarytu

**STUDIO DZ** Daniel Żaluski

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

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO dla terenu sportowo-rekreacyjnego zlokalizowanego pomiędzy ul. Mściwoja II a ul. Słoneczną w Kartuzach			
ZLECENIODAWCA:	GŁÓWNY PROJEKTANT	dr hab. inż. arch. Daniel Żaluski upr. urb. nr 1504 POIU nr G-012/2002	
BURMISTRZ KARTUZ	WSPÓLPROJEKTANT	mgr inż. arch. Agnieszka Durejko POIU nr G-316/2014	
	WSPÓLPROJEKTANT	mgr inż. arch. Joanna Sówka-Sowińska POIU nr G-315/2014	

Załącznik nr 2 do uchwały nr XXI/288/2026  
Rady Miejskiej w Kartuzach  
z dnia 23 marca 2026 r.

## ROZSTRZYGNĘCIE W SPRAWIE UWAG WNIESIONYCH DO PROJEKTU MPZP

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.), w związku z art. 67 ust. 3 pkt 2 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688 z późn. zm.), po zapoznaniu się z raportem podsumowującym przebieg konsultacji społecznych do projektu planu, Rada Miejska w Kartuzach rozstrzyga, co następuje:

1. W okresie konsultacji społecznych do projektu „miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu sportowo-rekreacyjnego zlokalizowanego pomiędzy ul. Mściwoja II a ul. Słoneczną w Kartuzach” do ustaleń projektu planu miejscowego wniesiono 1 uwagę, o której mowa w art. 8i ust. 1 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

2. Uwaga z dnia 12.03.2026 r. w zakresie zmiany przeznaczenia terenu zieleni urządzonej na teren obsługi komunikacji na działkach nr 150/4 i 108/13 w obrębie 004, zgodnie z faktycznym zagospodarowaniem terenu (utwardzony parking) i ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kartuzy, zatwierdzonego uchwałą nr XLV/530/2018 Rady Miejskiej w Kartuzach z dnia 9 kwietnia 2018 r.

**- nie została uwzględniona.**

Uzasadnienie:

Uwaga jest bezzasadna. Działki nr 150/4 i 108/13 w obrębie ewidencyjnym 004 są porośnięte gęstym i starym zadrzewieniem, przy czym działka nr 150/4 stanowi las, będący własnością Skarbu Państwa, w użytkowaniu Gminy Kartuzy (na podstawie decyzji Ministra Ochrony Środowiska, Zasobów Naturalnych i Leśnictwa znak DLo-40-34/95 z dnia 04.05.1995 r.). Działka nr 108/13 stanowi własność Gminy Kartuzy. Gmina Kartuzy nigdy nie wyraziła zgody na realizację parkingu na powyższych działkach. Na powyższych działkach nie zinwentaryzowano też żadnych samowolnych parkingów. Powyższe potwierdzono wglądem do mapy zasadniczej i mapy satelitarnej oraz przeprowadzono wizję lokalną w terenie.

Zgodnie z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kartuzy, zatwierdzonego uchwałą nr XLV/530/2018 Rady Miejskiej w Kartuzach z dnia 9 kwietnia 2018 r. działka nr 150/4 jest przeznaczona na tereny zieleni parkowo - rekreacyjnej (ZP/UT), a działka nr 108/13 jest przeznaczona na projektowane tereny zabudowy mieszkaniowo - usługowej (MU2). Zgodnie ze Studium (s. 15, TOM II Kierunki zagospodarowania przestrzennego): „Porządkowanie 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.”

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 związku z istniejącym zagospodarowaniem (istniejące, stare i cenne przyrodniczo oraz historycznie zadrzewienie) oraz ustaleniami narzuconymi w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kartuzy, na obszarze działek nr 150/4 i 108/13 w obrębie ewidencyjnym 004 ustanowiono teren zieleni urządzonej (1ZP). Zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.) niniejszy plan jest zgodny z ustaleniami studium.

Załącznik nr 3 do uchwały nr XXI/288/2026

Rady Miejskiej w Kartuzach

z dnia 23 marca 2026 r.

**ROZSTRZYGNIĘCIE O SPOSOBIE REALIZACJI, ZAPISANYCH W PLANIE, INWESTYCJI  
Z ZAKRESU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ, KTÓRE NALEŻĄ DO ZADAŃ WŁASNYCH  
GMINY  
ORAZ ZASADACH ICH FINANSOWANIA, ZGODNIE Z PRZEPISAMI O FINANSACH  
PUBLICZNYCH**

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

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr XXI/288/2026  
Rady Miejskiej w Kartuzach  
z dnia 23 marca 2026 r.  
Zalacznik4.gml

**Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę.**