

**UCHWAŁA NR XXXV/407/2017
RADY MIEJSKIEJ W KARTUZACH**

z dnia 31 maja 2017 r.

**w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu wsi
Mezowo**

Na podstawie 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 2016 r., poz. 446 z zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2016r. poz. 778 z zm.) oraz w związku z uchwałą Nr XII/286/2012 Rady Miejskiej w Kartuzach z dnia 20 czerwca 2012r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu wsi Mezowo,

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

DZIAŁ I.

Przepisy ogólne:

§ 1. 1. Po stwierdzeniu braku naruszenia ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kartuzy” uchwalonego uchwałą nr XXXVI/296/97 Rady Miejskiej w Kartuzach z dnia 24 czerwca 1997r. oraz zmianami w/w Studium uchwalonymi uchwałą Rady Miejskiej w Kartuzach nr XXVII/390/2005 z dnia 6 lipca 2005r. oraz uchwałą Rady Miejskiej w Kartuzach nr XVI/176/07 z dnia 27 grudnia 2007r. oraz uchwałą Rady Miejskiej w Kartuzach nr XXI/253/08 z dnia 25 czerwca 2008r., uchwała się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu wsi Mezowo.

2. Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu wsi Mezowo, zwana dalej planem, obejmuje obszar o powierzchni ok. 57,3 ha i obejmuje rejon ulic Kiełpińskiej, Bocznej i Jeziornej. Granice obszaru objętego planem określono na załączniku nr 1 do uchwały.

§ 2. Integralną częścią uchwały są:

1. Rysunek planu w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1;
2. Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu miejscowego, stanowiące załącznik nr 2;
3. Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiące załącznik nr 3.

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

1. **infrastrukturze technicznej** - należy przez to rozumieć sieci, urządzenia, przyłącza i obiekty infrastruktury technicznej zaopatrzenia w wodę, ciepło, gaz, telekomunikację, odprowadzenie ścieków sanitarnych i deszczowych, elektroenergetyki, w tym: abonencka stacja transformatorowa, agregat prądowórczy oraz agregaty central wentylacji mechanicznej i klimatyzatory;

2. **wskaźniku intensywności zabudowy** – należy przez to rozumieć stosunek powierzchni całkowitej, mierzonej po zewnętrznym obrysie przegród zewnętrznych, wszystkich kondygnacji nadziemnych i podziemnych budynków znajdujących się na działce budowlanej, do powierzchni działki budowlanej;

3. **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię, poza którą wyklucza się lokalizację budynku oraz obiektu budowlanego. Linia ta nie dotyczy części podziemnych obiektów budowlanych, reklam i nośników reklamowych, balkonów, werand, wykuszy, logii, gzymsów, okapów, zadaszeń nad wejściami, niezabudowanych schodów, dróg, ciągów pieszych, rowerowych i pieszo-rowerowych, infrastruktury technicznej;

4. **powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć stosunek powierzchni zabudowy do powierzchni działki budowlanej wyrażony w procentach;

5. **reklamie remontowo-budowlanej** – należy przez to rozumieć reklamę umieszczoną na rusztowaniu oraz na ogrodzeniu lub wyposażeniu placu budowy, stosowaną tylko w trakcie formalnie prowadzonych robót budowlanych;

6. **terenie** - należy przez to rozumieć obszar wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, posiadający określone przeznaczenie;

7. **ustawie** – należy przez to rozumieć ustawę o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

DZIAŁ II.

Ustalenia ogólne:

§ 4. Ustala się następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu, będące obowiązującymi ustaleniami planu:

1. Granica obszaru objętego planem.
2. Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania.
3. Symbole cyfrowe oznaczające numer terenu oraz symbole literowe oznaczające przeznaczenie terenu.
4. Nieprzekraczalne linie zabudowy.
5. Budynki o wartościach historyczno-kulturowych.
6. Kapliczki i krzyże przydrożne do zachowania.

Rozdział 1.

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

§ 5. Ustala się następujące przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania:

1. Ustala się podział obszaru objętego planem na 48 terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi, w tym:

- 1) tereny oznaczone symbolami cyfrowymi od 1 do 27 oraz symbolami literowymi oznaczającymi ich przeznaczenie:
 - a) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej oznaczone na rysunku planu symbolem MN/U;
 - b) tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych oznaczone na rysunku planu symbolem RM;
 - c) tereny zieleni przyrodniczo-krajobrazowej (nieurządzonej) oznaczone na rysunku planu symbolem ZK;
 - d) lasy oznaczone symbolem ZL.
- 2) tereny komunikacji oznaczone symbolami cyfrowymi od 01 do 021 oraz symbolami literowymi oznaczającymi ich przeznaczenie pod funkcje:
 - a) tereny dróg publicznych klasy lokalnej oznaczone na rysunku planu symbolem KDL;
 - b) tereny dróg publicznych klasy dojazdowej oznaczone na rysunku planu symbolem KDD;
 - c) tereny dróg wewnętrznych oznaczone na rysunku planu symbolem KDW.

Rozdział 2.

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

§ 6. Ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1. Ustalenia w zakresie zasad lokalizowania reklam:

- 1) dla oznaczenia miejsca wykonywania działalności gospodarczej stosować wyłącznie tablice informujące o prowadzonej działalności o powierzchni nie przekraczającej 1,5m²;
- 2) zakaz stosowania reklam o zmiennym natężeniu światła;
- 3) zakaz lokalizowania reklam w liniach rozgraniczających dróg, na dachach budynków, balustradach balkonów i tarasów, drzwiach, witrynach oraz obiektach budowlanych, nie będących budynkami;

- 4) dopuszcza się lokalizowanie reklam remontowo-budowlanych na czas prowadzenia budowy;
- 5) dopuszcza się lokalizowanie tablic informacyjnych w granicach przestrzeni publicznych.

2. Ustalenia w zakresie ogrodzeń:

- 1) stosować ogrodzenia ażurowe o wysokości do 1,6m nad poziomem terenu w formie płotów drewnianych, ogrodzeń kutych metalowych, siatki obsadzonej żywopłotem;
- 2) dopuszcza się kamienną lub ceramiczną podmurówkę o maksymalnej wysokości do 0,5m;
- 3) zakaz stosowania jaskrawej kolorystyki ogrodzeń;
- 4) zakaz stosowania do ogrodzeń prefabrykowanych przęseł betonowych.

3. Ustalenia w zakresie materiałów i kolorystyki elewacji – stosować materiały pochodzenia naturalnego lub wiernie imitujące naturalne – tynk, kamień, drewno oraz ceramiczne – cegła, materiały cegłopodobne (klinkier, płytki ceramiczne), w kolorystyce bieli, beżu, szarości, piaskowca lub wynikającej z zastosowania wyżej wymienionych materiałów. Wyklucza się stosowanie jaskrawych kolorów. Poza niewielkimi detalami architektonicznymi i niewielkimi elementami konstrukcyjnymi, wyklucza się stosowanie do licowania elewacji tworzyw sztucznych, blach powlekanych (np. sidingu winylowego, paneli elewacyjnych z blach powlekanych, tworzyw sztucznych itp.).

4. Zakaz stosowania jaskrawej kolorystyki dachów i oświetlenia ulicznego.

5. Zakaz lokalizacji blaszanych garaży oraz blaszanych obiektów gospodarczych.

6. Nowe budynki gospodarcze i garażowe dostosować charakterem, skalą, wyglądem do budynków istniejących lub projektowanych na działce.

Rozdział 3.

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

§ 7. Ustala się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

1. Obszar objęty opracowaniem planu znajduje się w granicach Kartuskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu. Obowiązują przepisy odrębne.

2. Obszar objęty opracowaniem planu znajduje się w granicach GZWP nr 111 „Subniecka Gdańska”. Obowiązują przepisy odrębne.

3. Użytkowanie i zagospodarowanie terenu nie może stanowić źródła zanieczyszczeń dla środowiska wodno-gruntowego. Należy zastosować takie rozwiązania techniczne, technologiczne i organizacyjne, aby przeciwdziałać zagrożeniom środowiskowym z racji dopuszczonej funkcji.

4. Zakaz prowadzenia prac trwale i niekorzystnie naruszających istniejące na obszarze objętym planem i w jego sąsiedztwie stosunki gruntowo – wodne.

5. Należy zapewnić właściwy klimat akustyczny w budynkach z pomieszczeniami przeznaczonymi na stały pobyt ludzi, zgodnie z przepisami odrębnymi.

6. Realizacja ustaleń planu nie może prowadzić do pogorszenia warunków aerosanitarnych na przedmiotowym terenie oraz na terenach sąsiednich.

7. Dla terenów MN/U należy zachować dopuszczalne poziomy hałasu, jak dla terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej, a dla terenów RM, jak dla terenów zabudowy zagrodowej, zgodnie z obowiązującymi przepisami.

8. Gromadzenie i dalsze zagospodarowanie odpadów musi odbywać się zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi, z uwzględnieniem selektywnej zbiórki odpadów.

9. Nakaz stosowania technologii niskoemisyjnych lub nieemisyjnych do celów grzewczych w budynkach.

10. Nakaz zachowania istniejącego systemu melioracyjnego. W przypadku kolizji z lokalizowanymi obiektami budowlanymi, system melioracyjny należy przebudować zgodnie z przepisami odrębnymi.

11. Nakaz zapewnienia dostępu do rowów dla potrzeb ich konserwacji.

12. Nakaz stosowania do pokrywania terenów materiałów i technologii umożliwiających odpływ wody, w celu zapewnienia naturalnej retencji wodnej w zlewni.

13. Nakaz ochrony dziko występujących roślin, zwierząt, grzybów oraz ich siedlisk przyrodniczych, zgodnie z obowiązującymi przepisami.

Rozdział 4.

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

§ 8. Ustala się następujące zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

1. W granicach obszaru objętego planem zlokalizowane są budynki o wartościach historyczno-kulturowych, oznaczone na rysunku planu. Dla budynków tych obowiązują następujące ustalenia:

- 1) nakaz zachowania brył budynków, ich obrysów zewnętrznych, wysokości, kształtów dachów, kształtu stolarki okiennej i drzwiowej użytej oryginalnie;
- 2) nakaz zachowania rozplanowania elewacji budynku, w tym zachowania usytuowania głównych wejść do budynku oraz układu otworów okiennych i drzwiowych, ważniejszych podziałów architektonicznych elewacji, detalu architektonicznego;
- 3) nakaz zachowania zasad lokalizacji budynków w linii istniejącej zabudowy;
- 4) dopuszcza się modernizację i przebudowę budynków;
- 5) w przypadku gdy stan techniczny obiektu zagraża życiu lub mieniu ludzi, dopuszcza się jego rozbiórkę w oparciu o ekspertyzę techniczną, potwierdzającą zły stan techniczny budynku. Na podstawie dokumentacji pomiarowej i fotograficznej w miejscu budynku usuniętego należy odtworzyć obiekt o bryle, formie i gabarytach analogicznych do obiektu usuniętego.

2. Nakaz zachowania istniejących kapliczek i krzyży przydrożnych, oznaczonych na rysunku planu.

Rozdział 5.

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

§ 9. Ustala się następujące wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

1. Przestrzeniami publicznymi w granicach obszaru opracowania planu są tereny oznaczone na rysunku planu symbolami KDL, KDD.

2. Zakaz lokalizowania tymczasowych obiektów budowlanych, za wyjątkiem obiektów związanych z pracami budowlanymi, sytuowanych wyłącznie na czas prowadzenia budowy.

3. Dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury oraz zieleni.

4. Dopuszcza się lokalizację tablic informacyjnych.

Rozdział 6.

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

§ 10. Ustalenia w zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych: w granicach obszaru objętego planem występują tereny o spadkach powyżej 15% o predyspozycjach osuwiskowych, oznaczone na rysunku planu. Na terenach tych dopuszcza się wznoszenie nowych obiektów budowlanych oraz przebudowę i rozbudowę istniejących na warunkach określonych w przepisach odrębnych określających geotechniczne warunki posadowienia obiektów budowlanych. W przypadku lokalizacji inwestycji na terenach skarp oraz terenach o spadkach powyżej 15%, przed wykonaniem projektu budowlanego należy sporządzić analizę geotechniczną warunków posadowienia budynków i budowli lub warunków technicznych umocnienia skarp, a w razie potrzeby także dokumentację geologiczno-inżynierską.

Rozdział 7.

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

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

- 1) minimalną powierzchnię dla nowowydzielonych działek budowlanych: 1200m²;

- 2) minimalną szerokość frontu dla nowowydzielanych działek budowlanych: 18m;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: 35 – 135 stopni.

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

Rozdział 8.

Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy

§ 12. Ustala się następujące szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

1. Na terenach MN/U dopuszcza się lokalizację funkcji mieszkaniowej i usługowej bez określenia proporcji pomiędzy poszczególnymi funkcjami.

2. Uznaje się za zgodne z prawem istniejące na dzień uchwalenia planu podziały działek oraz budynki, na które wydano pozwolenie na budowę, w tym obiekty położone w części lub pomiędzy wyznaczonymi liniami zabudowy, a liniami rozgraniczającymi teren.

3. Na terenach zabudowanych dopuszcza się wydzielenie działek o powierzchni mniejszej niż ustalono w niniejszej uchwale, na regulację granic między sąsiednimi nieruchomościami, uregulowanie stanów prawnych, poszerzenie dróg, zgodnie z przepisami odrębnymi.

4. Dopuszcza się modernizację i przebudowę istniejących budynków w linii istniejącej zabudowy z możliwością zachowania dotychczasowych wskaźników zabudowy i zagospodarowania terenu.

5. Dla istniejącej zabudowy posiadającej inny rodzaj dachu niż ustalony w niniejszym planie, zezwala się na modernizację i przebudowę obiektów, z możliwością zachowania dotychczasowego dachu, a także ich rozbudowę zgodnie z ustaleniami planu, z zachowaniem geometrii dachu jak w części istniejącej.

6. Wzdłuż linii napowietrznej SN-15 kV obowiązuje pas ograniczeń o szerokości 14m (po 7m od osi linii).

7. Dopuszcza się skablowanie napowietrznych linii średniego napięcia. Po ich skablowaniu ograniczenie w zagospodarowaniu terenu nie obowiązuje.

8. Zakaz lokalizowania budynków w odległości mniejszej niż 5m od zewnętrznej krawędzi rowów, cieków, zbiorników wodnych oraz zgodnie z ustaleniami szczegółowymi.

9. Dopuszcza się podpiwniczenie budynków, za wyjątkiem budynków na terenie 11-MN/U.

10. Na terenach o spadkach powyżej 15%, występujących na terenach o symbolach 6-MN/U, 7-MN/U, 8-MN/U, 9-MN/U, 10-MN/U obowiązuje zakaz wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu, z wyjątkiem prac związanych z zabezpieczeniem przeciwpowodziowym lub przeciwsuwiskowym lub budową, odbudową, utrzymaniem, remontem lub naprawą urządzeń wodnych.

11. Przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę, obowiązuje zgłoszenie do właściwego organu wojskowego, obiektów projektowanych o wysokości równej i wyższej od 50m ponad poziom terenu.

Rozdział 9.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

§ 13. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

1. System komunikacji w granicach obszaru objętego opracowaniem planu tworzą tereny dróg KDL, KDD oraz KDW.

2. Obsługę komunikacyjną poszczególnych terenów ustala się z istniejących i projektowanych dróg, zgodnie z rysunkiem planu.

3. Dopuszcza się lokalizację ścieżek rowerowych w granicach wszystkich terenów.

4. Dopuszcza się lokalizację dojazdów i dojazdów na każdym terenie, zgodnie z obowiązującymi przepisami.

5. Dojazdy posiadające jeden wyjazd zakończyć placem manewrowym o wymiarach 12,5m x12,5m.

6. Na terenie działki należy zapewnić miejsca postojowe w ilości określonej w ustaleniach szczegółowych.

Rozdział 10.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

§ 14. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

1. Zaopatrzenie w wodę: z sieci wodociągowej;

2. Zaopatrzenie w energię elektryczną:

1) z dostępnych źródeł sieci energetycznej;

2) dopuszcza się wydzielenie terenów pod stacje transformatorowe;

3) dopuszcza się budowę stacji transformatorowej bezpośrednio przy granicy działki;

4) dopuszcza się usunięcie wszelkich kolizji istniejących sieci z obiektami projektowanymi,

5) dopuszcza się lokalizację przydomowych instalacji wykorzystujących źródła energii odnawialnej o mocy nie przekraczającej 5kW. Obowiązują przepisy odrębne.

3. Zaopatrzenie w energię ciepłą:

1) z systemów grzewczych na paliwa charakteryzujące się niskimi wskaźnikami emisji, tj. gaz, olej opałowy, drewno, z wykorzystaniem urządzeń o wysokim stopniu sprawności;

2) dopuszcza się lokalizację przydomowych instalacji wykorzystujących źródła energii odnawialnej o mocy nie przekraczającej 5kW. Obowiązują przepisy odrębne.

4. Zaopatrzenie w gaz: poprzez dystrybucję gazu butlowego lub z sieci gazowej,

5. Odprowadzenie ścieków:

1) docelowo do sieci kanalizacji sanitarnej;

2) do czasu rozbudowy sieci, dopuszcza się wykorzystanie szczelnych zbiorników bezodpływowych. Po wybudowaniu zbiorczej sieci kanalizacji sanitarnej wszystkie obiekty należy obowiązkowo podłączyć do sieci.

3) zakaz lokalizacji przydomowych oczyszczalni ścieków;

4) dopuszcza się wydzielenie terenów pod przepompownie ścieków.

6. Odprowadzenie wód opadowych i roztopowych:

1) zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) z terenów parkingów, dróg utwardzonych, placów manewrowych do odbiornika zgodnie z przepisami odrębnymi,

3) wody opadowe i roztopowe z dachów obiektów budowlanych należy zagospodarować w granicach działki;

4) należy stosować rozwiązania techniczne, technologiczne i organizacyjne gwarantujące zabezpieczenie przed zanieczyszczeniem warstwy wodonośnej,

5) należy zabezpieczyć odpływ wód opadowych w sposób chroniący teren przed erozją wodną oraz zaleganiem wód opadowych;

6) należy dążyć do ograniczenia powierzchni szczelnych terenu, poprzez wykorzystywanie do pokrywania terenów materiałów i technologii umożliwiających odpływ wody, w celu zapobiegania zmniejszeniu naturalnej retencji wodnej w zlewni.

7. Uzbrojenie w zakresie usług telekomunikacyjnych:

1) w oparciu o istniejącą i projektowaną sieć telekomunikacyjną,

2) przy opracowaniu projektów budowlanych należy uwzględnić istniejącą infrastrukturę telekomunikacyjną podziemną i nadziemną, od której należy zachować odległość zgodnie z przepisami odrębnymi,

3) linie telekomunikacyjne projektować jako podziemne z rozprowadzeniem w terenach przeznaczonych pod ciągi komunikacyjne.

8. Gospodarowanie odpadami stałymi:

- 1) należy wprowadzić wstępną segregację odpadów, zorganizować wywóz odpadów wielkogabarytowych, budowlanych, zielonych, zgodnie z obowiązującymi przepisami,
- 2) ustala się zakaz składowania odpadów niebezpiecznych,
- 3) gospodarka odpadami musi być zgodna z przepisami odrębnymi.

9. Sieci infrastruktury technicznej lokalizować w liniach rozgraniczających dróg.

10. W przypadku ograniczeń technicznych lub terenowych, dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej na każdym terenie, z zaleceniem pomiędzy liniami rozgraniczającymi, a liniami zabudowy.

11. Należy zapewnić dostęp do infrastruktury technicznej położonej poza liniami rozgraniczającymi dróg dla zarządzających sieciami.

12. Dopuszcza się wydzielenie działki o powierzchni mniejszej niż ustalono w niniejszej uchwale, z przeznaczeniem jej na infrastrukturę techniczną.

13. Dopuszcza się zmianę lokalizacji istniejącej infrastruktury technicznej, w sposób nie ograniczający podstawowego przeznaczenia terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi.

14. Dopuszcza się budowę oraz przebudowę, rozbudowę i modernizację istniejącej infrastruktury technicznej na każdym terenie.

Rozdział 11.

Zasady w zakresie sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

§ 15. Nie ustala się zasad w zakresie sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

Rozdział 12.

Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy

§ 16. Ustala się stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości określonej w ustaleniach szczegółowych.

DZIAŁ III.

Ustalenia szczegółowe:

§ 17. Dla terenów 1-MN/U, 2-MN/U, 3-MN/U, 4-MN/U, 5-MN/U, 6-MN/U, 7-MN/U, 8-MN/U, 9-MN/U, 10-MN/U oznaczonych na rysunku planu obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej. Funkcję usługową realizować w lokalach wbudowanych w budynek mieszkalny, dobudowanych do budynku mieszkalnego lub w wolnostojących budynkach usługowych. Dopuszcza się lokalizację budynków gospodarczych i garażowych.

2. Dopuszczalne usługi: noclegowe, turystyki, rekreacji, handlu, gastronomii, biznesu, medyczne, edukacji, lokalne rękodzieło.

3. Zasady kształtowania nowej zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) Forma zabudowy: wolnostojąca;

1) Linie zabudowy: nieprzekraczalne linie zabudowy, jak na rysunku planu, nie mniej niż 5m od zewnętrznej krawędzi rowów, cieków, zbiorników wodnych oraz zgodnie z przepisami odrębnymi. Należy zachować odległość od lasu zgodnie z obowiązującymi przepisami. Dopuszcza się rozbudowę budynku stajni na dz. nr 19/10 i na granicy działek nr 17/6, 17/8 i 19/9;

2) Maksymalna powierzchnia zabudowy: 50%.

3) Maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 1,5.

4) Minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,1.

5) Minimalny udział procentowy terenu biologicznie czynnego: 40%.

6) Maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych:

a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej - 2;

b) dla budynków gospodarczych i garażowych – 1.

- 7) Maksymalna liczba kondygnacji podziemnych: 1.
- 8) Maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) dla wolnostojących jednorodzinnych budynków mieszkalnych, usługowych oraz mieszkalno-usługowych z wbudowanym lokalem usługowym - 9m;
 - b) dla dobudowanych budynków usługowych – 6m;
 - c) dla wolnostojących i dobudowanych budynków gospodarczych i garażowych – 6m.
- 9) Maksymalny poziom posadowienia posadzki parteru: 0,5m.
- 10) Geometria głównych połaci dachu i pokrycie dachu:
 - a) dachy dwuspadowe i wielospadowe o kącie nachylenia 30-45 stopni. Dopuszcza się dachy naczółkowe, lukarny, okna połaciowe;
 - b) pokrycie dachu: dachówka ceramiczna lub materiał dachówkopodobny w kolorze czerwonym, brązowym, grafitowym lub szarym.
- 11) Minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: 1200m².

4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

- 1) w granicach terenów 1-MN/U, 2-MN/U zlokalizowane są budynki o wartościach historyczno-kulturowych, oznaczone na rysunku planu. Dla budynków tych obowiązują ustalenia określone w § 8 ust.1 niniejszej uchwały.
- 2) w granicach terenów 3-MN/U, 7-MN/U zlokalizowane są kapliczki z krzyżem przydrożnym, oznaczone na rysunku planu. Obowiązują ustalenia określone w § 8 ust.2 niniejszej uchwały.

5. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

- 1) na terenach 6-MN/U, 7-MN/U, 8-MN/U, 9-MN/U, 10-MN/U występują tereny o spadkach powyżej 15%, oznaczone na rysunku planu. Obowiązują ustalenia jak w §10 oraz §12 ust.9.
- 2) przez teren 6-MN/U przebiega napowietrzna linia średniego napięcia oznaczona na rysunku planu. Obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu terenu wokół napowietrznej linii średniego napięcia. Dopuszcza się skablowanie napowietrznych linii średniego napięcia. Po ich skablowaniu ograniczenie w zagospodarowaniu terenu nie obowiązuje.

6. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

- 1) Należy zapewnić miejsca postojowe w ilości:
 - a) nie mniej niż 1 miejsce postojowe/1 lokal mieszkalny dla zabudowy mieszkaniowej;
 - b) nie mniej niż 1 miejsce postojowe/2 łóżka dla pokoi gościnnych;
 - c) nie mniej niż 1 miejsce postojowe/4 miejsca konsumpcyjne dla gastronomii;
 - d) nie mniej niż 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 50,0m² powierzchni użytkowej usług lecz nie mniej niż 2 miejsca postojowe/1 lokal usługowy dla pozostałej zabudowy usługowej;
 - e) dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi.
- 2) Należy zapewnić dostępność komunikacyjną z istniejących dróg zgodnie z rysunkiem planu oraz projektowanych dojazdów.
 - a) Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 20%.

§ 18. Dla terenu 11-MN/U oznaczonego na rysunku planu obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej. Funkcję usługową realizować w lokalach wbudowanych lub dobudowanych do budynku mieszkalnego lub w wolnostojących budynkach usługowych. Dopuszcza się lokalizację budynków gospodarczych i garażowych.

2. Dopuszczalne usługi: noclegowe, turystyki, rekreacji, handlu, gastronomii, biznesu, medyczne, edukacji, lokalne rękodzieło.

3. Zasady kształtowania nowej zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) Forma zabudowy: wolnostojąca;
- 2) Linie zabudowy: nieprzekraczalne linie zabudowy, jak na rysunku planu oraz nie mniej niż 5m od zewnętrznej krawędzi rowów, cieków, zbiorników wodnych;
- 3) Maksymalna powierzchnia zabudowy: 30%;
- 4) Maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,6.
- 5) Minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,05.
- 6) Minimalny udział procentowy terenu biologicznie czynnego: 60%.
- 7) Maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej - 2;
 - b) dla budynków gospodarczych i garażowych – 1.
- 8) Maksymalna liczba kondygnacji podziemnych: 0.
- 9) Maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) dla wolnostojących budynków mieszkalnych, usługowych oraz mieszkalno-usługowych z wbudowanym lokalem usługowym - 9m;
 - b) dla dobudowanych budynków usługowych – 6m;
 - c) dla wolnostojących i dobudowanych budynków gospodarczych i garażowych – 6m.
- 10) Maksymalny poziom posadowienia posadzki parteru: 0,5m.
- 11) Geometria głównych połaci dachu i pokrycie dachu:
 - a) dachy dwuspadowe i wielospadowe o kącie nachylenia 30-45 stopni. Dopuszcza się dachy naczółkowe, lukarny, okna połaciowe.
 - b) pokrycie dachu: dachówka ceramiczna lub materiał dachówkopodobny w kolorze czerwonym, brązowym, grafitowym lub szarym.
- 12) Minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: 1500m².

4. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: zakaz podpiwniczania oraz jak w ustaleniach ogólnych.

5. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

- 1) Należy zapewnić miejsca postojowe w ilości:
 - a) nie mniej niż 1 miejsce postojowe/1 lokal mieszkalny dla zabudowy mieszkaniowej;
 - b) nie mniej niż 1 miejsce postojowe/2 łóżka dla pokoi gościnnych;
 - c) nie mniej niż 1 miejsce postojowe/4 miejsca konsumpcyjne dla gastronomii;
 - d) nie mniej niż 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 50,0m² powierzchni użytkowej usług lecz nie mniej niż 2 miejsca postojowe/1 lokal usługowy dla pozostałej zabudowy usługowej;
 - e) dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi.
- 2) Należy zapewnić dostępność komunikacyjną z istniejących dróg zgodnie z rysunkiem planu oraz projektowanych dojazdów.

6. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 20%.

§ 19. Dla terenów **12-RM, 13-RM, 14-RM, 15-RM, 16-RM, 27-RM** oznaczonych na rysunku planu obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych. Po zakończeniu działalności rolniczej dopuszcza się zabudowę mieszkaniową jednorodziną (budynki mieszkalne jednorodzinne, garażowe i gospodarcze) i usługową.

2. Dopuszczalne usługi: agroturystyka, turystyka, gastronomia, lokalne rzemiosło, handel.

3. Zasady kształtowania nowej zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) Forma zabudowy: wolnostojąca.

1) Linie zabudowy: nieprzekraczalne linie zabudowy, jak na rysunku planu, nie mniej niż 5m od zewnętrznej krawędzi rowów, cieków, zbiorników wodnych oraz zgodnie z przepisami odrębnymi. Dopuszcza się rozbudowę budynku stajni na dz. nr 19/10 i na granicy działek nr 17/6, 17/8 i 19/9.

2) Maksymalna powierzchnia zabudowy: 30%.

3) Maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,9.

4) Minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,1.

5) Minimalny udział procentowy terenu biologicznie czynnego: 40%.

6) Maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: 2.

7) Maksymalna liczba kondygnacji podziemnych: 1.

8) Maksymalna wysokość zabudowy:

a) dla budynków mieszkalnych, usługowych oraz mieszkalno-usługowych - 9m;

b) dla budynków gospodarczych i garażowych – 6m;

c) dla budynków inwentarskich, stajni, krytej ujeżdżalni – 7m.

9) Maksymalny poziom posadowienia posadzki parteru: 0,5m.

10) Geometria głównych połaci dachu i pokrycie dachu:

a) dachy dwuspadowe o kącie nachylenia 30-45 stopni. Dopuszcza się dachy naczółkowe, lukarny, okna połaciowe.

b) pokrycie dachu: dachówka ceramiczna lub materiał dachówkopodobny w kolorze czerwonym, brązowym, grafitowym lub szarym. Dopuszcza się pokrycie dachu strzechą i gontem.

11) Minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: 3000m² lub w liniach rozgraniczających terenu, zgodnie z rysunkiem planu.

4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

1) w granicach terenów 12-RM, 15-RM zlokalizowane są budynki o wartościach historyczno-kulturowych, oznaczone na rysunku planu. Dla budynków tych obowiązują ustalenia określone w § 8 ust.1 niniejszej uchwały;

2) w granicach terenu 16-RM zlokalizowana jest kapliczka z krzyżem przydrożnym, oznaczona na rysunku planu. Obowiązują ustalenia określone w § 8 ust.2 niniejszej uchwały.

5. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: jak w ustaleniach ogólnych.

6. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

1) Należy zapewnić miejsca postojowe w ilości:

a) nie mniej niż 1 miejsce postojowe/1 lokal mieszkalny;

b) nie mniej niż 1 miejsce postojowe dla pojazdów rolniczych;

c) nie mniej niż 1 miejsce postojowe/2 łóżka dla pokoi gościnnych;

d) nie mniej niż 1 miejsce postojowe/4 miejsca konsumpcyjne dla gastronomii;

e) nie mniej niż 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 50,0m² powierzchni użytkowej usług lecz nie mniej niż 2 miejsca postojowe/1 lokal usługowy dla pozostałej zabudowy usługowej;

f) dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi.

2) Należy zapewnić dostępność komunikacyjną z istniejących dróg zgodnie z rysunkiem planu oraz projektowanych dojazdów.

7. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 10%.

§ 20. Dla terenów **17-ZK, 18-ZK, 19-ZK, 20-ZK, 22-ZK, 23-ZK, 24-ZK, 25-ZK, 26-ZK** oznaczonych na rysunku planu obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: tereny zieleni przyrodniczo-krajobrazowej (nieurządzonej). Dopuszcza się rekreacyjne wykorzystanie terenu (urządzenia sportowe, plac zabaw, mała architektura) oraz użytkowanie rolnicze.

2. Zasady kształtowania nowej zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu: nie dotyczy;

3. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

1) zakaz zabudowy budynkami;

2) nakaz ochrony, utrzymania i umocnień istniejących skarp.

4. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

1) ustala się dostępność komunikacyjną do terenów z terenów przyległych;

2) zakaz lokalizacji miejsc postojowych.

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

§ 21. Dla terenu **21-ZL** oznaczonego na rysunku planu obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: lasy.

2. Zasady kształtowania nowej zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu: zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

1) zakaz zabudowy budynkami;

2) dopuszcza się budowę urządzeń i obiektów związanych z gospodarką leśną;

3) dopuszcza się lokalizację małej architektury, obiektów i urządzeń służących funkcji wypoczynkowej.

4. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji: ustala się dostępność komunikacyjną do terenu z terenów przyległych.

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

§ 22. Dla terenu **02-KDL** oznaczonego na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: tereny drogi publicznej klasy lokalnej.

2. Wskaźniki zagospodarowania terenu: szerokość w liniach rozgraniczających terenu: nie mniej niż 12m i jak na rysunku planu.

3. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

1) dopuszcza się lokalizację urządzeń związanych z obsługą ruchu drogowego, na warunkach określonych w przepisach odrębnych,

2) dopuszcza się lokalizację ciągów pieszych, rowerowych i pieszo-rowerowych,

3) dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej,

4) dopuszcza się lokalizację przystanków autobusowych, zieleni, małej architektury.

4. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji: należy zapewnić miejsca postojowe dla pojazdów zaopatrzonego w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

§ 23. Dla terenów **01-KDD, 03-KDD, 04-KDD, 05-KDD** oznaczonych na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: teren dróg publicznych klasy dojazdowej.

2. Wskaźniki zagospodarowania terenu: szerokość w liniach rozgraniczających terenu: nie mniej niż 10m i jak na rysunku planu.

3. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

- 1) dopuszcza się lokalizację urządzeń związanych z obsługą ruchu drogowego, na warunkach określonych w przepisach odrębnych,
- 2) dopuszcza się lokalizację miejsc postojowych;
- 3) dopuszcza się lokalizację ciągów pieszych, rowerowych i pieszo-rowerowych,
- 4) dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej,
- 5) dopuszcza się lokalizację przystanków autobusowych, zieleni, małej architektury;

4. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji: należy zapewnić miejsca postojowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

§ 24. Dla terenów **06-KDW, 07-KDW, 08-KDW, 09-KDW, 010-KDW, 011-KDW, 012-KDW, 013-KDW, 014-KDW, 015-KDW, 016-KDW, 017-KDW, 018-KDW, 019-KDW, 020-KDW, 021-KDW** oznaczonych na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: tereny dróg wewnętrznych.

2. Wskaźniki zagospodarowania terenu: szerokość w liniach rozgraniczających terenu: jak na rysunku planu;

3. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

- 1) na terenach 016-KDW, 019-KDW występują tereny o spadkach powyżej 15%, oznaczone na rysunku planu. Obowiązują ustalenia jak w §10 .
- 2) dopuszcza się lokalizację urządzeń związanych z obsługą ruchu drogowego, na warunkach określonych w przepisach odrębnych,
- 3) dopuszcza się lokalizację ciągów pieszych, rowerowych i pieszo-rowerowych,
- 4) dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej,
- 5) dopuszcza się zieleni niską, małą architekturę.

4. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji: należy zapewnić miejsca postojowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

DZIAŁ IV.

Ustalenia końcowe:

§ 25. 1. Traci moc uchwała nr XXXVIII/489/2006 Rady Miejskiej w Kartuzach z dnia 5 lipca 2006r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu wsi Mezowo rejon ulic Kiełpińskiej, Bocznej, Jeziornej, w części określonej na rysunku planu, stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

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

Przewodniczący Rady
Miejskiej w Kartuzach


Andrzej Pryczkowski

zatwierdzam pod względem
formalno-prawnym
RP 07 *RM 1639/05* / 20 *17* r
data *10.05.2017* podpis *AKP*

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XXXV/407/2017

Rady Miejskiej w Kartuzach

z dnia 31 maja 2017 r.

ROZSTRZYGNIĘCIE O SPOSOBIE ROZPATRZENIA UWAG WNIESIONYCH DO WYŁOŻONEGO DO PUBLICZNEGO WGLĄDU PROJEKTU ZMIANY MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO FRAGMENTU WSI MEZOWO

Na podstawie art. 20 ust. 1 w związku z art. 17 pkt 11 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2016r. poz. 778 z późn. zm.) po zapoznaniu się z listą nieuwzględnionych uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu wsi Mezowo wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, Rada Miejska w Kartuzach podtrzymuje stanowisko Burmistrza Kartuz i nie uwzględnia niżej wymienionych uwag.

W ramach pierwszego wyłożenia projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu wsi Mezowo wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, które miało miejsce w terminie od dnia 30 października 2013r. do dnia 29 listopada 2013r. na piśmie w ustalonym terminie tj. do dnia 16 grudnia 2013r. wniesione zostały uwagi, z których Burmistrz Kartuz postanowił odrzucić następujące:

1. Uwaga dotyczy: Zmniejszenia szerokości dróg wewnętrznych. W projekcie planu ustalono szerokość min. 10m.

Burmistrz Kartuz nie uwzględnia ww. uwagi.

Uzasadnienie:

Z uwagi na wielkość terenów inwestycyjnych w granicach obszaru opracowania planu, przewidywany wzrastający ruch kołowy oraz konieczność zapewnienia dojazdów do nowo wydzielonych działek, niezbędne jest wydzielenie dróg wewnętrznych o szerokości min. 10m. Ustalona szerokość dróg wewnętrznych stanowi minimalną szerokość, umożliwiającą urządzenie drogi w jezdnie, chodniki, zieleni, rowy melioracyjne, infrastrukturę techniczną, a także zapewni bezpieczeństwo ruchu i umożliwi ośnieżanie dróg.

Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Kartuzach: uwaga pozostaje nieuwzględniona.

2. Uwaga dotyczy: Zmiany powierzchni działki budowlanej z min. 1200m² na min.1000m² na działce nr 24/9.

Burmistrz Kartuz nie uwzględnia ww. uwagi.

Uzasadnienie:

Zgodnie z ustaleniami „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kartuzy” przy wprowadzaniu nowej zabudowy w obszarach rolniczo-osadniczych postuluje się wydzielenie działek o powierzchni min. 1200m². Uwzględnienie uwagi spowodowałoby naruszenie ustaleń planu z obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kartuzy. Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustalenia planu nie mogą naruszać ustaleń studium.

Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Kartuzach: uwaga pozostaje nieuwzględniona.

3. Uwaga dotyczy: Odsunięcia drogi od zabytkowego budynku z 1890r. posadowionego na działce nr 19/1.

Burmistrz Kartuz nie uwzględnia ww. uwagi.

Uzasadnienie:

Linie rozgraniczające drogi (ul. Kiełpińska) na wysokości przedmiotowej działki, biegną po granicy działki. Odsunięcie drogi od granicy działki wiązałoby się z koniecznością wykupienia przez gminę terenów sąsiednich w związku z koniecznością zachowania parametrów drogi publicznej.

Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Kartuzach: uwaga pozostaje nieuwzględniona.

4. Uwaga dotyczy: Przesunięcia linii zabudowy zgodnie z licem starego istniejącego budynku zabytkowego budynku z 1890r. z ewentualnym cofnięciem do 2 metrów, na działce nr 19/1.

Uzasadnienie:

Uwaga złożona została po terminie.

Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Kartuzach: uwaga pozostaje nieuwzględniona.

W ramach drugiego wyłożenia projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu wsi Mezowo wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, które miało miejsce w terminie od dnia 30 kwietnia 2014r. do dnia 30 maja 2014r. na piśmie w ustalonym terminie tj. do dnia 16 czerwca 2014 r. wniesione zostały uwagi, z których Burmistrz Kartuz postanowił odrzucić następujące:

1. Uwaga dotyczy:

- a) proponowany projekt planu zakłada poszerzenie pasa drogowego na ul. Kiełpińskiej graniczącej z działką inwestora, do 12m szerokości. Planowane zmiany wpłyną na stan fizyczny, biologiczny i estetyczny działki właściciela, a proponowana szerokość pasa drogowego jest zbyt duża.

Uzasadnienie: Zgodnie z projektem planu, szerokość drogi ul. Kiełpińska w liniach rozgraniczających na odcinku graniczącym z działką nr 44/2 wynosi od 10 do 11m, a nie jak wskazał wnioskodawca, 12m. Parametry drogi w projekcie planu spełniają wymogi Rozporządzenia Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie.

Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Kartuzach: uwaga pozostaje nieuwzględniona.

- b) zaprojektowanie tras rowerowych np. wzdłuż drogi nr 211.

Uzasadnienie: droga nr 211 zlokalizowana jest poza obszarem opracowania miejscowego planu.

Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Kartuzach: uwaga pozostaje nieuwzględniona.

W ramach trzeciego wyłożenia projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu wsi Mezowo wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, które miało miejsce w terminie od dnia 15 października 2014r. do dnia 17 listopada 2014r. na piśmie w ustalonym terminie tj. do dnia 02 grudnia 2014 r. wniesione zostały uwagi, z których Burmistrz Kartuz postanowił odrzucić następujące:

1. Uwaga dotyczy: Prośba o zamieszczenie w planie przystanku PKP na ul. Kiełpińskiej, na dz. nr 312 w Mezowie.

Uzasadnienie: Działka nr 312 zlokalizowana jest poza obszarem opracowania projektu planu miejscowego.

Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Kartuzach: uwaga pozostaje nieuwzględniona.

2. Uwaga dotyczy: „*planowana 10-metrowa szerokość drogi (dz. nr 25) jest niezasadna, ponieważ drogi gminne, do których należy również ul. Boczna, posiadają szerokość od 1,5 do maksymalnie 6m, natomiast droga, o której mowa ma być wyłącznie drogą dojazdową do ewentualnych posesji, a nie dwupasmową jezdnią, jak wynika z planu*”.

Uzasadnienie: Z uwagi na wielkość terenów inwestycyjnych w granicach obszaru opracowania planu, przewidywany wzrastający ruch kołowy oraz konieczność zapewnienia dojazdów do nowo wydzielonych działek, niezbędne jest wydzielenie dróg wewnętrznych o szerokości min. 10m. Ustalona szerokość dróg wewnętrznych stanowi minimalną szerokość umożliwiającą urządzenie drogi w jezdni, chodniki, zieleń, rowy melioracyjne, infrastrukturę techniczną, a także zapewni bezpieczeństwo ruchu i umożliwi ośnieżanie dróg.

Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Kartuzach: uwaga pozostaje nieuwzględniona.

3. Uwaga dotyczy: Prośba o zamieszczenie w planie zmiany ukształtowania terenu wąwozu na ul. Kiełpińskiej, od dz. nr 41 do rozstaju dróg ul. Jeziornej oraz ul. Polnej w Mezowie, z uwagi na to, iż jest bardzo wąski i niebezpieczny podczas poruszania się wzdłuż niego.

Uzasadnienie: Ustalenia planu określają szerokość drogi w liniach rozgraniczających terenu, natomiast szczegółowy projekt urządzenia drogi określony zostanie na etapie projektu budowlanego. Zgodnie z ustaleniami planu ul. Kiełpińska i ul. Jeziorna objęte obszarem opracowania planu, posiadają parametry drogi publicznej zgodnie z obowiązującymi przepisami, tj. spełniają wymogi Rozporządzenia Ministra

Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie. Uwaga nie dotyczy ustaleń z zakresu projektu planu miejscowego.

Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Kartuzach: uwaga pozostaje nieuwzględniona.

W ramach czwartego wyłożenia projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu wsi Mezowo wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, które miało miejsce w terminie od dnia 28 września 2016r. do dnia 28 października 2016r., na piśmie w ustalonym terminie tj. do dnia 14 listopada 2016r., wniesione zostały uwagi, z których Burmistrz Kartuz postanowił odrzucić następujące:

1. Uwaga dotyczy: „na terenie MNU3 – znajdują się dwie działki o numerach 28 i 30 należące do dwóch właścicieli. Wnosimy o zmianę zapisu dotyczącego działki nr 30. Na działce nr 30 nie znajdują się żadne obiekty historyczne oraz sakralne. W związku z tym zapis o ochronie dziedzictwa kulturowego i zabytków powinien być przypisany tylko działce nr 28”.

Uzasadnienie: Zgodnie z treścią ustaleń dotyczących terenu 3-MN/U w zakresie *Zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej*, „w granicach terenów 3-MN/U (...) zlokalizowane są kapliczki z krzyżem przydrożnym, oznaczone na rysunku planu. (...)”. W treści planu zawarte jest więc odniesienie do rysunku planu, który jednoznacznie wskazuje lokalizację kapliczki. Zgodnie z par. 2 ust. 1 projektu planu rysunek planu stanowi integralną część uchwały. Ponadto w par. 4 ust. 6 projektu planu wskazano, że kapliczki i krzyże przydrożne do zachowania są obowiązującymi ustaleniami planu. W związku z powyższym nie ma konieczności przywoływania konkretnych numerów działek. Ponadto należy zwrócić uwagę, że przepisy prawa miejscowego powinny być redagowane w sposób jednoznaczny i nie budzący wątpliwości interpretacyjnych. W przypadku podziału działki i zmiany jej numeru takie ustalenie odnoszące się do konkretnego numeru działki byłoby niejednoznaczne, a więc sprzeczne z podstawowymi zasadami techniki prawodawczej. W związku z powyższym niniejszą uwagę należy uznać jako bezzasadną.

Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Kartuzach: uwaga pozostaje nieuwzględniona.

2. Uwaga dotyczy: „(...) zwracam się z prośbą o przekwalifikowanie gruntów na działce 16/14 we wsi Mezowo gruntów rolnych oznakowanych na dołączonej mapie ewidencji gruntów RIVb bowiem owe grunty nie są użytkowane rolniczo. Prosimy o przekwalifikowanie w/w gruntów pod zabudowę”.

Uzasadnienie: Do wniosku nie została dołączona mapa ewidencyjna, na którą powołuje się w piśmie Wnioskodawca.

Zgodnie z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kartuzy, część działki nr 16/14 przeznaczona jest pod „drobne kompleksy leśne i semileśne, zadrzewienia i zakrzaczenia”, a część pod „potencjalne tereny inwestycyjne”. Zgodnie z kierunkami Studium część działki przeznaczona została w projekcie miejscowego planu pod tereny zieleni przyrodniczo-krajobrazowej (nieurządzonej), a część działki pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i usługową, zgodnie z załącznikiem graficznym nr 1 do uchwały. Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2016r. poz. 778 z późn. zm.), ustalenia studium są wiążące dla Rady Miejskiej przy podejmowaniu uchwały w sprawie uchwalenia planu miejscowego, co oznacza, że ustalenia tego planu nie mogą naruszać ustaleń studium. Uwzględnienie przedmiotowej uwagi prowadziłoby do naruszenia ustaleń studium, a w konsekwencji do braku możliwości podjęcia przez Radę Miejską uchwały w sprawie przyjęcia planu miejscowego. Zmiana przeznaczenia działki, której dotyczy uwaga wiązałaby się z koniecznością zmiany studium. Tak więc przedmiotową uwagę należałoby złożyć na etapie procedury sporządzania/zmiany studium, celem jej rozpatrzenia.

Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Kartuzach: uwaga pozostaje nieuwzględniona.

W ramach piątego wyłożenia projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu wsi Mezowo wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, które miało miejsce w terminie od dnia 01 marca 2017r. do dnia 31 marca 2017r., na piśmie w ustalonym terminie tj. do dnia 20 kwietnia 2017r., nie wpłynęły żadne uwagi.

PRZEWODNICZĄCY RADY

Andrzej Pryczkowski

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

Sposoby realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej dla terenu objętego planem

1. Tereny przeznaczone w planie do zagospodarowania powinny być dopuszczane do zainwestowania sukcesywnie, umożliwiając spójne przygotowanie poszczególnych terenów w zakresie obsługi komunikacyjnej i infrastrukturalnej. Oznacza to:

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

2. Na terenie objętym planem przewiduje się wydzielenie publicznych dróg gminnych.

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

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

Zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej

Źródła finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury mogą stanowić: środki pochodzące z budżetu Gminy (środki własne), środki pomocowe, partycypacja inwestorów w kosztach budowy. Będzie to realizowane za pomocą montażu finansowych, ogólnie przyjętej metody konstruowania budżetu projektów.

Programy realizujące poszczególne cele powinny zostać podzielone na projekty realizujące zamknięte zadania, w ramach których jednoznacznie można skalkulować koszty oraz ściśle zdefiniować efekty na poszczególnych etapach realizacji. Dla tak skonstruowanych projektów można ubiegać się dofinansowanie ze środków pomocowych (UE, Narodowego Funduszu Ochrony Środowiska, Ekofunduszu).

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

1. Opracowanie wieloletniego planu finansowego zapewniającego realizację inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, stanowiącego podstawę konstruowania budżetów rocznych.

2. Wynegocjowanie i zawarcie z partnerami publicznymi i prywatnymi umów na współfinansowanie zapisanych w wieloletnim planie finansowym przedsięwzięć będących podstawą budowy montażu finansowych niezbędnych do realizacji inwestycji.

3. Zapewnienie finansowania programów lokalnych, w takim stopniu, aby gmina posiadała udział własny niezbędny do ubiegania się ośrodki pomocowe.

4. Wsparcie finansów gminy środkami zewnętrznymi (kredytami, pożyczkami, dotacjami, emisją obligacji), w celu zapewnienia środków na szczególnie kosztowne w realizacji projekty, np. w zakresie infrastruktury technicznej i drogownictwa.

5. Zasady prowadzenia polityki finansowej:

6. Konstruowanie rocznych budżetów powinno odbywać się w kontekście wieloletniej polityki finansowej gminy, nastawionej na realizację inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej.

7. Źródła finansowe związane z korzyściami opracowanego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (renty planistyczne, opłat adiacenckich itp.) powinny być przeznaczone na rozwój przestrzenny i infrastrukturalny. Opłaty z tytułu renty planistycznej oraz opłaty adiacenckie winny być ściągane w każdym przypadku.

PRZEWODNICZĄCY RADY

Andrzej Bryczkowski