

**UCHWAŁA NR XL/444/2017  
RADY MIEJSKIEJ W KARTUZACH**

z dnia 25 października 2017 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu miasta Kartuzy,  
rejon ulic Bielińskiego, Dworcowej i 3-go Maja**

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 późn. zm.) oraz art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2017r., poz. 1073 z późn. zm.) oraz w związku z uchwałą Nr IV/27/2015 Rady Miejskiej w Kartuzach z dnia 28 stycznia 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu miasta Kartuzy, rejon ulic Bielińskiego, Dworcowej i 3-go Maja,

**Rada Miejska w Kartuzach  
na wniosek Burmistrza Kartuz  
uchwala, 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 miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego fragmentu miasta Kartuzy, rejon ulic Bielińskiego, Dworcowej i 3-go Maja.

2. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego fragmentu miasta Kartuzy, rejon ulic Bielińskiego, Dworcowej i 3-go Maja, zwany dalej planem, obejmuje obszar o powierzchni ok. 3,6ha, którego granice określono na załączniku nr 1 do uchwały.

§ 2. Integralną częścią uchwały są:

1. Rysunek planu w skali 1: 500, 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. **dachu płaskim** - należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połąci 0 – 12 stopni;

2. **infrastrukturze technicznej** - należy przez to rozumieć sieci, 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;

3. **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 lub terenu objętego inwestycją;

4. **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, małej architektury, balkonów, werand, wykuszy, logii, gzymsów, okapów, daszków, zadaszeń nad wejściami, niezabudowanych schodów zewnętrznych, dojść, dojazdów, ciągów rowerowych i pieszo-rowerowych, infrastruktury technicznej, pomieszczeń na odpadki;

5. **obowiązującej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię, przy której lokalizować należy ścianę frontową budynku. Linia ta nie dotyczy części podziemnych obiektów budowlanych, obiektów małej architektury, reklam i nośników reklamowych, balkonów, werand, wykuszy, logii, gzymsów, okapów, zadaszeń nad wejściami, niezabudowanych schodów, które mogą przekraczać wyznaczoną linię o 1,0 m, dróg, ciągów pieszych, rowerowych i pieszo-rowerowych i sieci infrastruktury technicznej;

6. **powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć stosunek powierzchni zabudowy do powierzchni działki budowlanej (lub do powierzchni terenu, jeśli ustalenia planu tak stanowią), wyrażony w procentach. Do powierzchni zabudowy nie wlicza się: powierzchni obiektów budowlanych ani ich części nie wystających ponad powierzchnię terenu, schodów zewnętrznych niezabudowanych, ramp, daszków, markiz, występów dachowych, oświetlenia zewnętrznego, powierzchni utwardzonych dojazdów, dojazdów, ciągów rowerowych i pieszo-rowerowych;

7. **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;

8. **stanie istniejącym** – należy przez to rozumieć stan na dzień uchwalenia planu;

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

10. **usługach nieuciążliwych** - należy przez to rozumieć wszystkie usługi, które nie zaliczają się do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko;

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

12. **wysokości budynku** - należy przez to rozumieć wysokość mierzoną od naturalnej rzędnej terenu przy głównym wejściu do budynku do najwyższego punktu kalenicy lub jeśli kalenica nie występuje, do najwyższego punktu na pokryciu kubatury lub górnej krawędzi ściany – attyki (obowiązuje najwyższa wysokość). Wysokość nie dotyczy kominów, masztów, anten, urządzeń technicznych zlokalizowanych na dachu, w tym: central wentylacji mechanicznej z kanałami wentylacji mechanicznej oraz ogniw fotowoltaicznych;

13. **zabudowie pierzejowej** - należy przez to rozumieć ciąg budynków frontowych usytuowanych elewacjami frontowymi w jednej linii, zamykającymi jedną stronę ulicy.

## **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. Obowiązujące linie zabudowy.
6. Obiekty do likwidacji.
7. Drzewa wskazane do zachowania.
8. Obiekt ujęty w ewidencji zabytków.
9. Obiekt o wartościach historyczno-kulturowych.

### **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 24 tereny wydzielone liniami rozgraniczającymi, w tym:

- 1) tereny oznaczone symbolami cyfrowymi od 1 do 17 oraz symbolami literowymi oznaczającymi ich przeznaczenie:
  - a) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej oznaczone na rysunku planu symbolem MW/U;
  - b) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oznaczone na rysunku planu symbolem MW;
  - c) terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej oznaczone na rysunku planu symbolem MN/U;
  - d) tereny zabudowy usługowej oznaczone na rysunku planu symbolem U;
  - e) teren zabudowy usługowej oraz teren obiektów produkcyjnych i magazynów oznaczone na rysunku planu symbolem U/P;
  - f) tereny zabudowy usługowej (usługi oświaty) i tereny zieleni urządzonej oznaczone na rysunku planu symbolem UO/ZP;
  - g) tereny zabudowy usługowej i tereny parkingów oznaczone na rysunku planu symbolem U/KS;
  - h) tereny zieleni urządzonej oraz tereny sportu, rekreacji i wypoczynku oznaczone na rysunku planu symbolem ZP/US;
  - i) tereny zieleni urządzonej i parkingów oznaczone na rysunku planu symbolem ZP/KS;
  - j) teren zieleni urządzonej oznaczony na rysunku planu symbolem ZP;
  - k) tereny infrastruktury technicznej oznaczone na rysunku planu symbolem E;
  - l) tereny parkingów oznaczone na rysunku planu symbolem KS;
- 2) tereny komunikacji oznaczone symbolami cyfrowymi od 01 do 07 oraz symbolami literowymi oznaczającymi ich przeznaczenie pod funkcje:
  - a) tereny dróg publicznych klasy lokalnej oznaczone na rysunku planu symbolem KDL;
  - b) tereny dróg publicznych dojazdowych oznaczone na rysunku planu symbolem KDD;
  - c) teren publicznego ciągu pieszo-rowerowego oznaczony na rysunku planu symbolem KX;
  - d) tereny dróg wewnętrznych oznaczone na rysunku planu symbolem KDW;
  - e) teren ciągu pieszo-jezdnego oznaczony na rysunku planu symbolem KDX.

## **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) zakaz stosowania reklam o zmiennym natężeniu światła;
- 2) zakaz lokalizowania reklam na budynkach, ogrodzeniach, dachach budynków, balustradach balkonów i tarasów, witrynach oraz obiektach budowlanych, nie będących budynkami;
- 3) zakaz lokalizacji wolnostojących reklam;
- 4) dopuszcza się umieszczenie na ścianie parteru budynku tablic informujących o prowadzonej działalności;
- 5) dopuszcza się lokalizowanie reklam remontowo-budowlanych na czas prowadzenia budowy.
  2. Zakaz stosowania do ogrodzeń prefabrykowanych przęseł betonowych.
  3. Zakaz stosowania jaskrawej kolorystyki: elewacji, ogrodzeń, dachów, oświetlenia ulicznego.
  4. Zakaz stosowania sidingu winylowego do licowania elewacji.
  5. Zakaz lokalizacji blaszanych garaży oraz blaszanych obiektów gospodarczych.

## **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 GZWP nr 111 „Subniecka Gdańska”. Obowiązują przepisy odrębne.

2. 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.

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

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

5. Dla terenów MN/U, MW/U, należy zachować dopuszczalne poziomy hałasu, jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych, zgodnie z obowiązującymi przepisami.

6. W przypadku lokalizacji wyłącznie funkcji usługowej na terenie oznaczonym symbolem 7-MW/U, przepisy ust. 4 nie obowiązują.

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

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

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

10. Na całym obszarze planu należy stosować zieleń towarzyszącą, zgodnie z miejscowymi warunkami siedliskowymi.

#### **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. Obszar objęty planem zlokalizowany jest w strefie restauracji urbanistycznej, wyznaczonej w decyzji o wpisaniu do rejestru zabytków zespołu urbanistycznego miasta Kartuzy (nr 915 z dnia 30.05.1978 roku). Ustala się ochronę historycznej struktury przestrzennej. Obowiązują przepisy odrębne.

2. W granicach obszaru objętego planem zlokalizowany jest obiekt wpisany do rejestru zabytków decyzją nr 1622 z dnia 24.03.1997r., tj. willa – dawna „Apteka pod Orłem” położona na działce wpisanej do rejestru zabytków, oznaczone na rysunku planu. Obowiązują przepisy odrębne.

3. W granicach obszaru objętego planem zlokalizowane są obiekty ujęte w Wojewódzkiej Ewidencji Zabytków, oznaczone na rysunku planu. Ochronie podlegają: forma bryły, detal architektoniczny, stolarka okienna i drzwiowa (forma, materiał, profile), geometria i materiał pokrycia dachu.

4. W granicach obszaru objętego planem zlokalizowany jest obiekt o wartościach historyczno-kulturowych, oznaczony na rysunku planu, dla którego obowiązuje ochrona werandy (forma i materiał).

5. W granicach obszaru objętego planem zlokalizowany jest podlegający ochronie starodrzew, oznaczony na rysunku planu, stanowiący pozostałości założenia parkowego, zlokalizowanego niegdyś na działce nieistniejącej wилii „Pod Orłem”, której początki sięgały XVIII w., wraz z fragmentem alejki.

#### **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 ZP, ZP/US, ZP/KS, KS, KDL, KDD, KX.

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. Nie ustala się wymagań 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.

## **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: 400m<sup>2</sup>;
- 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 oraz MW/U dopuszcza się lokalizację funkcji mieszkaniowej i usługowej bez określenia proporcji pomiędzy poszczególnymi funkcjami. Dopuszcza się wystąpienie tylko jednej z funkcji.

2. Dopuszcza się lokalizację wyłącznie usług nieuciążliwych.

3. Dopuszcza się wydzielenie działek na regulację granic między sąsiednimi nieruchomościami, poprawę funkcjonowania działek sąsiednich, uregulowanie stanów prawnych, poszerzenie dróg, zgodnie z przepisami odrębnymi.

4. Dopuszcza się podpiwniczenie budynków.

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

6. 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.

7. Pozostałe ustalenia zgodnie z ustaleniami szczegółowymi.

## **Rozdział 9.**

**Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji**

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

1. Zgodnie z ustaleniami w przepisach szczegółowych.
2. Dopuszcza się lokalizację ścieżek rowerowych w granicach wszystkich terenów.
3. Dopuszcza się lokalizację dojeżdż i dojazdów na każdym terenie, zgodnie z obowiązującymi przepisami.
4. Na terenie działki należy zapewnić miejsca postojowe w ilości zgodnej z ustaleniami szczegółowymi.

## **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 lokalizację instalacji wykorzystujących źródła energii odnawialnej o mocy nie przekraczającej 30kW. 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 lub ogrzewanie miejskie;
- 2) dopuszcza się lokalizację instalacji wykorzystujących źródła energii odnawialnej o mocy nie przekraczającej 30kW. Obowiązują przepisy odrębne.

## 4. Zaopatrzenie w gaz:

- 1) z sieci gazociągu,
- 2) należy zachować normatywne odległości projektowanych urządzeń i obiektów od sieci gazowej na podstawie przepisów odrębnych.

## 5. Odprowadzenie ścieków: do sieci kanalizacji sanitarnej;

## 6. Odprowadzenie wód opadowych i roztopowych:

- 1) zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) z terenów parkingów, dróg utwardzonych, placów manewrowych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 3) wody opadowe i roztopowe z dachów obiektów budowlanych należy zagospodarować w granicach działki lub do kanalizacji deszczowej;
- 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 infiltrację wód do gruntu, 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 rozproszaniem 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) obowiązuje wywóz na składowisko odpadów za pośrednictwem specjalistycznych jednostek. Gospodarka odpadami musi być zgodna z przepisami odrębnymi.

9. Sieci infrastruktury technicznej lokalizować w liniach rozgraniczających dróg. W przypadku ograniczeń technicznych lub terenowych, dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej na każdym terenie.

10. Dopuszcza się zmianę lokalizacji istniejącej infrastruktury technicznej, w sposób nie ograniczający podstawowego przeznaczenia terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi.

11. Dopuszcza się wydzielenie działki z przeznaczeniem jej na infrastrukturę techniczną. Dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej przy granicy działki.

12. Dopuszcza się budowę, przebudowę, rozbudowę i modernizację infrastruktury technicznej na każdym terenie.

## **Rozdział 11.**

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

§ 15. Ustala się następujące zasady w zakresie sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:

1. Zakaz lokalizowania obiektów tymczasowych, tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów. Nie dotyczy terenu 16-ZP/US, dla którego dopuszcza się lokalizację sezonowych obiektów i ogródków gastronomicznych.

2. Pozostałe ustalenia zgodnie z przepisami szczegółowymi.

## **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 przepisach szczegółowych.

## **DZIAŁ III.**

### **Ustalenia szczegółowe:**

§ 17. Dla terenu 1-U oznaczonego na rysunku planu obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie podstawowe terenu: teren zabudowy usługowej (usługi turystyczne tj. hotel wraz z zapleczem administracyjnym; usługi opieki zdrowotnej wraz z zapleczem administracyjnym).

2. Przeznaczenie dopuszczalne: usługi użyteczności publicznej, usługi handlu i gastronomii, zabudowa o funkcji zamieszkania zbiorowego, dwa lokale mieszkalne. Dopuszcza się wydzielenie dojsć i dojazdów zgodnie z obowiązującymi przepisami.

3. Zasady kształtowania nowej zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) Forma zabudowy: wolnostojąca;
- 2) Linie zabudowy: zgodnie z istniejącą linią zabudowy, jak na rysunku planu;
- 3) Maksymalna powierzchnia zabudowy: jak w stanie istniejącym;
- 4) Maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: jak w stanie istniejącym;
- 5) Minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: jak w stanie istniejącym;
- 6) Minimalny udział procentowy terenu biologicznie czynnego: 20%;
- 7) Maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: 3, w tym poddasze użytkowe;
- 8) Maksymalna liczba kondygnacji podziemnych: 1;
- 9) Maksymalna wysokość zabudowy: jak w stanie istniejącym;
- 10) Maksymalny poziom posadowienia posadzki parteru: jak w stanie istniejącym;
- 11) Geometria głównych połaci dachu i pokrycie dachu:
  - a) Jak w stanie istniejącym;
  - b) pokrycie dachu: dachówka ceramiczna lub materiał dachówkopodobny w kolorze czerwonym, brązowym, grafitowym lub szarym.
- 12) Pokrycie i kolorystyka elewacji: tynk w kolorystyce pasteli, bieli, beżu lub szarości;
- 13) Minimalna powierzchnia nowowydzielonej działki: 400m<sup>2</sup>. Dopuszcza się wydzielenie działki o mniejszej powierzchni na polepszenie warunków zagospodarowania działki.

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

- 1) Teren zlokalizowany jest w strefie restauracji urbanistycznej, wyznaczonej w decyzji o wpisaniu do rejestru zabytków zespołu urbanistycznego miasta Kartuzy (nr 915 z dnia 30.05.1978 roku). Ustala się ochronę historycznej struktury przestrzennej. Obowiązują przepisy odrębne.

2) W granicach terenu zlokalizowany jest obiekt wpisany do rejestru zabytków decyzją nr 1622 z dnia 24.03.1997r., tj. willa – dawna „Apteka pod Orłem” położona na działce wpisanej do rejestru zabytków, oznaczone na rysunku planu. Obowiązują przepisy odrębne.

5. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: dopuszcza się modernizację i przebudowę budynku hotelu.

6. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

1) Obsługę komunikacyjną ustala się z ul. Bielińskiego, ul. 3 Maja oraz poprzez teren 15-KS.

2) Na terenie 1-U należy zapewnić miejsca postojowe w ilości:

a) nie mniej niż 1 miejsce postojowe/każde rozpoczęte 100m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług;

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

c) dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową – zgodnie z przepisami odrębnymi;

d) dopuszcza się lokalizację miejsc postojowych w garażach podziemnych.

7. Ustala się stawkę procentową, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 30%.

**§ 18.** Dla terenu 2-ZP oznaczonego na rysunku planu obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie podstawowe terenu: teren zieleni urządzonej.

2. Przeznaczenie dopuszczalne: dojścia, ścieżki rowerowe.

3. Zasady kształtowania nowej zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) Forma zabudowy: nie dotyczy;

2) Linie zabudowy: nie dotyczy;

3) Maksymalna powierzchnia zabudowy: nie dotyczy;

4) Maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: nie dotyczy;

5) Minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: nie dotyczy;

6) Minimalny udział procentowy terenu biologicznie czynnego: 70%;

7) Maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: nie dotyczy;

8) Maksymalna wysokość zabudowy: nie dotyczy;

9) Maksymalny poziom posadowienia posadzki parteru: nie dotyczy;

10) Geometria głównych połaci dachu i pokrycie dachu: nie dotyczy;

11) Pokrycie i kolorystyka elewacji: nie dotyczy;

4. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: ustala się ochronę istniejącego zdrowego drzewostanu, oznaczonego na rysunku planu.

5. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: teren zlokalizowany jest w strefie restauracji urbanistycznej, wyznaczonej w decyzji o wpisaniu do rejestru zabytków zespołu urbanistycznego miasta Kartuszy (nr 915 z dnia 30.05.1978 roku). Ustala się ochronę historycznej struktury przestrzennej. Obowiązują przepisy odrębne.

6. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: ustala się ochronę rzeźby terenu z obowiązkiem nasadzenia zieleni wzmacniającej skarpe.

7. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

1) Obsługę komunikacyjną ustala się z terenu 15-KS poprzez teren 16-ZP/US oraz z ul. Bielińskiego.

2) Na terenie należy zapewnić miejsca postojowe w ilości: nie dotyczy.

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

**§ 19.** Dla terenu 3-MW/U oznaczonego na rysunku planu obowiązują następujące ustalenia:



1. Przeznaczenie podstawowe terenu: teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej (usługi w parterach i podpiwniczeniu budynków).

2. Przeznaczenie dopuszczalne: dopuszcza się wydzielenie dojeżdż i dojazdów zgodnie z obowiązującymi przepisami.

3. Zasady kształtowania nowej zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) Forma zabudowy: zabudowa pierzejowa;
- 2) Linie zabudowy: obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy, jak na rysunku planu.
- 3) Maksymalna powierzchnia zabudowy: 70%;
- 4) Maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 3,5;
- 5) Minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: jak w stanie istniejącym;
- 6) Minimalny udział procentowy terenu biologicznie czynnego: 10%;
- 7) Maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: 4, w tym poddasze użytkowe;
- 8) Maksymalna liczba kondygnacji podziemnych: 1;
- 9) Maksymalna wysokość zabudowy (liczona od poziomu ul. Bielińskiego):
  - a) dla budynku mieszkalnego - 12m;
- 10) Maksymalny poziom posadowienia posadzki parteru: 1,0m;
- 11) Geometria głównych połaci dachu i pokrycie dachu:
  - a) dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci 30-45 stopni. Dopuszcza się lukarny i wykusze;
  - b) pokrycie dachu: dachówka ceramiczna lub materiał dachówkopodobny w kolorze czerwonym, brązowym, grafitowym lub szarym.
- 12) Pokrycie i kolorystyka elewacji: tynk w kolorystyce pastel, bieli, beżu lub szarości. Dopuszcza się zastosowanie cegły do wykończenia detali.
- 13) Minimalna powierzchnia nowowydzielonej działki: 400m<sup>2</sup>. Dopuszcza się wydzielenie działki o mniejszej powierzchni na polepszenie warunków zagospodarowania działki.

4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: teren zlokalizowany jest w strefie restauracji urbanistycznej, wyznaczonej w decyzji o wpisaniu do rejestru zabytków zespołu urbanistycznego miasta Kartuzy (nr 915 z dnia 30.05.1978 roku). Ustala się ochronę historycznej struktury przestrzennej. Obowiązują przepisy odrębne.

5. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

- 1) Obsługę komunikacyjną ustala się z ul. Bielińskiego.
- 2) Na terenie 3-MW/U należy zapewnić miejsca postojowe w ilości:
  - a) nie mniej niż 1 miejsce postojowe/1 lokal mieszkalny;
  - b) nie mniej niż 1 miejsce postojowe/1 lokal usługowy;
  - c) dla pojazdów zaopatrzonej w kartę parkingową – zgodnie z przepisami odrębnymi.

6. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 30%.

§ 20. Dla terenu 5-MN/U oznaczonego na rysunku planu obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie podstawowe terenu: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej.
2. Przeznaczenie dopuszczalne: dopuszcza się wydzielenie dojeżdż i dojazdów zgodnie z obowiązującymi przepisami.
3. Zasady kształtowania nowej zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - 1) Forma zabudowy: wolnostojąca. Dopuszcza się dobudowanie budynku gospodarczego lub garażowego do budynku mieszkalnego;

- 2) Linie zabudowy: nieprzekraczalna linie zabudowy, jak na rysunku planu. Dopuszcza się usytuowanie budynków w odległości 1,5m od granic działki lub bezpośrednio przy granicy działki;
  - 3) Maksymalna powierzchnia zabudowy: 70%;
  - 4) Maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 2,8;
  - 5) Minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: jak w stanie istniejącym;
  - 6) Minimalny udział procentowy terenu biologicznie czynnego: 10%;
  - 7) Maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: 3, w tym poddasze użytkowe;
  - 8) Maksymalna liczba kondygnacji podziemnych: 1;
  - 9) Maksymalna wysokość zabudowy: 12m;
  - 10) Maksymalny poziom posadowienia posadzki parteru: 0,5m;
  - 11) Geometria głównych połaci dachu i pokrycie dachu:
    - a) dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci 30-45 stopni;
    - b) pokrycie dachu: dachówka ceramiczna lub materiał dachówkopodobny w kolorze czerwonym, brązowym, grafitowym lub szarym.
  - 12) Pokrycie i kolorystyka elewacji: tynk w kolorystyce bieli lub beżu. Dopuszcza się zastosowanie cegły do wykończenia detali;
  - 13) Minimalna powierzchnia nowowydzielonej działki: 400m<sup>2</sup>. Dopuszcza się wydzielenie działki o mniejszej powierzchni na polepszenie warunków zagospodarowania działki.
4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:
- 1) Teren zlokalizowany jest w strefie restauracji urbanistycznej, wyznaczonej w decyzji o wpisaniu do rejestru zabytków zespołu urbanistycznego miasta Kartuzy (nr 915 z dnia 30.05.1978 roku). Ustala się ochronę historycznej struktury przestrzennej. Obowiązują przepisy odrębne.
  - 2) W granicach terenu zlokalizowany jest obiekt o wartościach historyczno-kulturowych, oznaczony na rysunku planu. Obowiązuje ochrona bryły budynku oraz ochrona bryły werandy (formy i materiału).
5. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:
- 1) Obsługę komunikacyjną ustala się z ul. Bielińskiego;
  - 2) Na terenie 5-MN/U należy zapewnić miejsca postojowe w ilości:
    - a) nie mniej niż 1 miejsce postojowe/1 lokal mieszkalny;
    - b) nie mniej niż 1 miejsce postojowe/1 lokal usługowy;
    - c) dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową – zgodnie z przepisami odrębnymi.
6. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 30%.

§ 21. Dla terenu 6-MW/U oznaczonego na rysunku planu obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie podstawowe terenu: tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej (usługi lokalizowane w parterze i piwnicach).
2. Przeznaczenie dopuszczalne: dopuszcza się lokalizację budynków gospodarczych i garażowych. Dopuszcza się wydzielenie dojeżdż i dojazdów zgodnie z obowiązującymi przepisami.
3. Zasady kształtowania nowej zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - 1) Forma zabudowy: wolnostojąca i pierzejowa;
  - 2) Linie zabudowy: nieprzekraczalne i obowiązujące linie zabudowy, jak na rysunku planu;
  - 3) Maksymalna powierzchnia zabudowy: 70%;
  - 4) Maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 3,5;
  - 5) Minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,5;

- 6) Minimalny udział procentowy terenu biologicznie czynnego: 10%;
  - 7) Maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: 4, w tym poddasze użytkowe;
  - 8) Maksymalna liczba kondygnacji podziemnych: 1;
  - 9) Maksymalna wysokość zabudowy: jak w stanie istniejącym, tj. nie więcej niż 14m;
  - 10) Maksymalny poziom posadowienia posadzki parteru: 0,5m;
  - 11) Geometria głównych połaci dachu i pokrycie dachu:
    - a) dachy dwuspadowe i wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci 30-45 stopni.
    - b) pokrycie dachu: dachówka ceramiczna lub materiał dachówkopodobny w kolorze czerwonym, brązowym, grafitowym lub szarym.
  - 12) Pokrycie i kolorystyka elewacji: tynk w kolorystyce bieli, beżu lub szarości;
  - 13) Minimalna powierzchnia nowowydzielonej działki: 400m<sup>2</sup>. Dopuszcza się wydzielenie działki o mniejszej powierzchni na polepszenie warunków zagospodarowania działki.
    4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:
      - 1) Teren zlokalizowany jest w strefie restauracji urbanistycznej, wyznaczonej w decyzji o wpisaniu do rejestru zabytków zespołu urbanistycznego miasta Kartuzy (nr 915 z dnia 30.05.1978 roku). Ustala się ochronę historycznej struktury przestrzennej. Obowiązują przepisy odrębne.
      - 2) W granicach terenu zlokalizowane są obiekty ujęte w Wojewódzkiej Ewidencji Zabytków, oznaczone na rysunku planu. Ochronie podlegają: forma bryły, detal architektoniczny, stolarka okienna i drzwiowa (forma, materiał, profile), geometria i materiał pokrycia dachu.
    5. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:
      - 1) Obsługę komunikacyjną ustala się z terenu 02-KDL oraz 07-KDX.
      - 2) Na terenie 6-MW/U należy zapewnić miejsca postojowe w ilości:
        - a) nie mniej niż 1 miejsce postojowe/1 lokal mieszkalny;
        - b) nie mniej niż 1 miejsce postojowe/1 lokal usługowy;
        - c) dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową – zgodnie z przepisami odrębnymi.
  6. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 30%.
- § 22.** Dla terenu 7- MW/U oznaczonego na rysunku planu obowiązują następujące ustalenia:
1. Przeznaczenie podstawowe terenu: teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej.
  2. Przeznaczenie dopuszczalne: dopuszcza się wydzielenie dojeżdż i dojazdów zgodnie z obowiązującymi przepisami.
  3. Zasady kształtowania nowej zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
    - 1) Forma zabudowy: wolnostojąca lub pierzejowa;
    - 2) Linie zabudowy: nieprzekraczalne linie zabudowy, jak na rysunku planu. Dopuszcza się lokalizację zabudowy na granicy terenów 7-MW/U i 8-U, 16-ZP/US, 17-U/KS, 07-KDX. Obowiązujące linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu, przy czym ustala się obowiązek lokalizowania przy linii zabudowy co najmniej 70% elewacji frontowej budynku.
  - 3) Maksymalna powierzchnia zabudowy: 70%;
  - 4) Maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 4,2;
  - 5) Minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,5;
  - 6) Minimalny udział procentowy terenu biologicznie czynnego: 10%;
  - 7) Maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: 4, w tym poddasze użytkowe;
  - 8) Maksymalna liczba kondygnacji podziemnych: 2;

9) Maksymalna wysokość zabudowy: 14m;

10) Maksymalny poziom posadowienia posadzki parteru: 0,5m;

11) Geometria głównych połaci dachu i pokrycie dachu:

a) dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci 30-45 stopni. Dopuszcza się dachy mansardowe o kącie nachylenia dolnej połaci dachu nie mniej niż 60 stopni oraz o kącie nachylenia górnej połaci dachu nie więcej niż 50 stopni.

b) pokrycie dachu: dachówka ceramiczna lub materiał dachówkopodobny w kolorze czerwonym, brązowym, grafitowym lub szarym.

12) Pokrycie i kolorystyka elewacji: tynk w kolorystyce bieli, beżu lub szarości. Dopuszcza się zastosowanie cegły do wykończenia detali, szkło, drewno oraz stal;

13) Minimalna powierzchnia nowowydzielonej działki: 400m<sup>2</sup>. Dopuszcza się wydzielenie działki o mniejszej powierzchni na polepszenie warunków zagospodarowania działki.

4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: teren zlokalizowany jest w strefie restauracji urbanistycznej, wyznaczonej w decyzji o wpisaniu do rejestru zabytków zespołu urbanistycznego miasta Kartuzy (nr 915 z dnia 30.05.1978 roku). Ustala się ochronę historycznej struktury przestrzennej. Obowiązują przepisy odrębne.

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

1) ustala się likwidację obiektu, oznaczonego na rysunku planu;

2) dopuszcza się sytuowanie otworów okiennych i drzwiowych na granicy linii rozgraniczających od strony terenów 8-U, 16-ZP/US, 17-U/KS, 07-KDX.

6. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

1) Obsługę komunikacyjną ustala się z terenu 02-KDL oraz 07-KDX;

2) Na terenie 7-MW/U należy zapewnić miejsca postojowe w ilości:

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

b) nie mniej niż 2 miejsca postojowe/każde rozpoczęte 100m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług.

c) dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową – zgodnie z przepisami odrębnymi;

d) dopuszcza się podziemne miejsca postojowe.

7. Ustala się stawkę procentową, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 30%.

§ 23. Dla terenu 8-U oznaczonego na rysunku planu obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie podstawowe terenu: teren zabudowy usługowej (targowisko miejskie wraz z infrastrukturą towarzyszącą).

2. Przeznaczenie dopuszczalne: dopuszcza się lokalizację zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej, jako kontynuację zagospodarowania terenu 7-MW/U. Dopuszcza się wydzielenie dojeżdż i dojazdów zgodnie z obowiązującymi przepisami.

3. Zasady kształtowania nowej zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) Forma zabudowy:

a) dla targowiska miejskiego - wolnostojąca i szeregowa;

b) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej – wolnostojąca lub pierzejowa;

2) Linie zabudowy:

a) dla targowiska miejskiego - nieprzekraczalne linie zabudowy, jak na rysunku planu;

b) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej - nieprzekraczalne linie zabudowy, jak na rysunku planu. Dopuszcza się lokalizację zabudowy na granicy linii rozgraniczających od strony terenów 02-KDL, 7-MW/U, 17-U/KS, 9-ZP/KS.

- 3) Maksymalna powierzchnia zabudowy:
    - a) dla targowiska miejskiego – 80%;
    - b) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej – 70%.
  - 4) Maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy:
    - a) dla targowiska miejskiego - 1,6;
    - b) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej – 4,2.
  - 5) Minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,1;
  - 6) Minimalny udział procentowy terenu biologicznie czynnego:
    - a) dla targowiska miejskiego - 5%;
    - b) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej – 10%.
  - 7) Maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych:
    - a) dla targowiska miejskiego - 2, w tym poddasze użytkowe;
    - b) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej – 4, w tym poddasze użytkowe.
  - 8) Maksymalna liczba kondygnacji podziemnych:
    - a) dla targowiska miejskiego - 0;
    - b) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej – 2.
  - 9) Maksymalna wysokość zabudowy:
    - a) dla targowiska miejskiego - 8m;
    - b) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej – 14m;
  - 10) Maksymalny poziom posadowienia posadzki parteru: 0,5m;
  - 11) Geometria głównych połaci dachu i pokrycie dachu:
    - a) dla targowiska miejskiego - dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci 20-45 stopni;
    - b) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej - dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci 30-45 stopni. Dopuszcza się dachy mansardowe o kącie nachylenia dolnej połaci dachu nie mniej niż 60 stopni oraz o kącie nachylenia górnej połaci dachu nie więcej niż 50 stopni.
    - c) pokrycie dachu : dachówka ceramiczna lub materiał dachówkopodobny w kolorze czerwonym, brązowym, grafitowym lub szarym.
  - 12) Pokrycie i kolorystyka elewacji:
    - a) dla targowiska miejskiego - tynk w kolorystyce bieli, beżu lub szarości;
    - b) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej - tynk w kolorystyce bieli, beżu lub szarości. Dopuszcza się zastosowanie cegły do wykończenia detali, szkło, drewno oraz stal.
  - 13) Minimalna powierzchnia nowowydzielonej działki: 400m<sup>2</sup>. Dopuszcza się wydzielenie działki o mniejszej powierzchni na polepszenie warunków zagospodarowania działki.
4. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:
- 1) Obsługę komunikacyjną ustala się z terenu 02-KDL oraz 04-KDW oraz poprzez teren 7-MW/U w przypadku lokalizacji zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej, jako kontynuacji zagospodarowania terenu 7-MW/U;
  - 2) Na terenie 8-U należy zapewnić miejsca postojowe w ilości:
    - a) dla targowiska miejskiego - nie mniej niż 1 miejsce postojowe/1 lokal usługowy;

b) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej - nie mniej niż 1 miejsce postojowe/1 lokal mieszkalny oraz nie mniej niż 2 miejsca postojowe/każde rozpoczęte 100m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług.

c) dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową – zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

**§ 24.** Dla terenów 4-ZP/KS, 9-ZP/KS, oznaczonych na rysunku planu obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie podstawowe terenu: teren zieleni urządzonej i parkingów.

2. Przeznaczenie dopuszczalne: dopuszcza się lokalizację przystanków, postoju taksówek (na terenie 9-ZP/KS), ścieżek rowerowych, dojeżdż i dojazdów.

3. Zasady kształtowania nowej zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) Forma zabudowy: nie dotyczy;

2) Linie zabudowy: nie dotyczy;

3) Maksymalna powierzchnia zabudowy: nie dotyczy;

4) Maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: nie dotyczy;

5) Minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: nie dotyczy;

6) Minimalny udział procentowy terenu biologicznie czynnego: 5%;

7) Maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: nie dotyczy;

8) Maksymalna wysokość zabudowy: nie dotyczy;

9) Maksymalny poziom posadowienia posadzki parteru: nie dotyczy;

10) Geometria głównych połaci dachu i pokrycie dachu: nie dotyczy;

11) Pokrycie i kolorystyka elewacji: nie dotyczy;

4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: teren zlokalizowany jest w strefie restauracji urbanistycznej, wyznaczonej w decyzji o wpisaniu do rejestru zabytków zespołu urbanistycznego miasta Kartuszy (nr 915 z dnia 30.05.1978 roku). Ustala się ochronę historycznej struktury przestrzennej. Obowiązują przepisy odrębne.

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

a) ustala się zakaz zabudowy budynkami;

b) dopuszcza się wycinkę drzew w granicach terenu 9-ZP/KS, oznaczonych na rysunku planu.

6. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

1) Obsługę komunikacyjną ustala się z terenu 01-KDL, 04-KDW oraz 05-KDW, zgodnie z rysunkiem planu.

2) Na terenach 4-ZP/KS, 9-ZP/KS należy zapewnić miejsca postojowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową – zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

**§ 25.** Dla terenu 10-U/P oznaczonego na rysunku planu obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie podstawowe terenu: teren zabudowy usługowej oraz teren obiektów produkcyjnych i magazynów.

2. Przeznaczenie dopuszczalne: dopuszcza się lokalizację budynków gospodarczych. Dopuszcza się wydzielenie dojeżdż i dojazdów zgodnie z obowiązującymi przepisami.

3. Zasady kształtowania nowej zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) Forma zabudowy: wolnostojąca;

2) Linie zabudowy: nieprzekraczalne linie zabudowy, jak na rysunku planu.

- 3) Maksymalna powierzchnia zabudowy: 80%;
- 4) Maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 3,2;
- 5) Minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,3;
- 6) Minimalny udział procentowy terenu biologicznie czynnego: 5%;
- 7) Maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: 3, w tym poddasze użytkowe;
- 8) Maksymalna liczba kondygnacji podziemnych: 1;
- 9) Maksymalna wysokość zabudowy: 12m;
- 10) Maksymalny poziom posadowienia posadzki parteru: 0,5m;
- 11) Geometria głównych połaci dachu i pokrycie dachu:
  - a) dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci 30-45 stopni.
  - b) pokrycie dachu: dachówka ceramiczna lub materiał dachówkopodobny w kolorze czerwonym, brązowym, grafitowym lub szarym.
- 12) Pokrycie i kolorystyka elewacji: tynk w kolorystyce bieli, beżu lub szarości. Dopuszcza się zastosowanie cegły do wykończenia detali.
- 13) Minimalna powierzchnia nowowydzielonej działki: 400m<sup>2</sup>. Dopuszcza się wydzielenie działki o mniejszej powierzchni na polepszenie warunków zagospodarowania działki.

4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: teren zlokalizowany jest w strefie restauracji urbanistycznej, wyznaczonej w decyzji o wpisaniu do rejestru zabytków zespołu urbanistycznego miasta Kartuzy (nr 915 z dnia 30.05.1978 roku). Ustala się ochronę historycznej struktury przestrzennej. Obowiązują przepisy odrębne.

5. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

- 1) Obsługę komunikacyjną ustala się z terenu 04-KDW oraz przyległej drogi ul. Szkolna zlokalizowanej poza granicami planu;
- 2) Na terenie 10-U/P należy zapewnić miejsca postojowe w ilości:
  - a) nie mniej niż 4 miejsca postojowe;
  - b) dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową – zgodnie z przepisami odrębnymi.
6. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 30%.

§ 26. Dla terenu 11-E oznaczonego na rysunku planu obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie podstawowe terenu: teren infrastruktury technicznej – elektroenergetyka.
2. Zasady kształtowania nowej zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - 1) Forma zabudowy: wolnostojąca;
  - 2) Linie zabudowy: nieprzekraczalne linie zabudowy, jak na rysunku planu.
  - 3) Maksymalna powierzchnia zabudowy: 100%.
  - 4) Maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 1,0;
  - 5) Minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,01;
  - 6) Minimalny udział procentowy terenu biologicznie czynnego: 0%;
  - 7) Maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: 1;
  - 8) Maksymalna liczba kondygnacji podziemnych: 0;
  - 9) Maksymalna wysokość zabudowy: 4m;
  - 10) Maksymalny poziom posadowienia posadzki parteru: 0,5m;
  - 11) Geometria głównych połaci dachu i pokrycie dachu:

a) dachy dwuspadowe, wielospadowe o kącie nachylenia połaci 30-45 stopni lub dachy płaskie.

b) pokrycie dachu: dachówka ceramiczna lub materiał dachówkopodobny w kolorze czerwonym, brązowym, grafitowym lub szarym. Dla dachu płaskiego papa lub blacha.

12) Pokrycie i kolorystyka elewacji: tynk w kolorystyce bieli, beżu lub szarości. Dopuszcza się zastosowanie cegły do wykończenia detali.

3. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: teren zlokalizowany jest w strefie restauracji urbanistycznej, wyznaczonej w decyzji o wpisaniu do rejestru zabytków zespołu urbanistycznego miasta Kartuzy (nr 915 z dnia 30.05.1978 roku). Ustala się ochronę historycznej struktury przestrzennej. Obowiązują przepisy odrębne.

4. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

1) Obsługę komunikacyjną ustala się z terenu 05-KDW oraz z ul. Szkolnej.

2) Lokalizacja miejsc postojowych – nie dotyczy.

5. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 30%.

§ 27. Dla terenu 12-MN/U oznaczonego na rysunku planu obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie podstawowe terenu: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej.

2. Przeznaczenie dopuszczalne: dopuszcza się wydzielenie dojsć i dojazdów zgodnie z obowiązującymi przepisami.

3. Zasady kształtowania nowej zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) Forma zabudowy: wolnostojąca;

2) Linie zabudowy: nieprzekraczalne linie zabudowy, jak na rysunku planu.

3) Maksymalna powierzchnia zabudowy: 70%;

4) Maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 2,8;

5) Minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,1;

6) Minimalny udział procentowy terenu biologicznie czynnego: 10%;

7) Maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: 3, w tym poddasze użytkowe;

8) Maksymalna liczba kondygnacji podziemnych: 1;

9) Maksymalna wysokość zabudowy: 12m;

10) Maksymalny poziom posadowienia posadzki parteru: 0,5m;

11) Geometria głównych połaci dachu i pokrycie dachu:

a) dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci 30-45 stopni. Dopuszcza się naczółki, lukarny, wykusze;

b) pokrycie dachu: dachówka ceramiczna lub materiał dachówkopodobny w kolorze czerwonym, brązowym, grafitowym lub szarym.

12) Pokrycie i kolorystyka elewacji: tynk w kolorystyce bieli, beżu lub szarości. Dopuszcza się zastosowanie cegły do wykończenia detali.

13) Minimalna powierzchnia nowowydzielonej działki: 400m<sup>2</sup>. Dopuszcza się wydzielenie działki o mniejszej powierzchni na polepszenie warunków zagospodarowania działki.

4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: teren zlokalizowany jest w strefie restauracji urbanistycznej, wyznaczonej w decyzji o wpisaniu do rejestru zabytków zespołu urbanistycznego miasta Kartuzy (nr 915 z dnia 30.05.1978 roku). Ustala się ochronę historycznej struktury przestrzennej. Obowiązują przepisy odrębne.

5. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

1) Obsługę komunikacyjną ustala się z terenu 04-KDW i 05-KDW;



2) Na terenie 12-MN/U należy zapewnić miejsca postojowe w ilości:

- a) nie mniej niż 1 miejsce postojowe/1 lokal mieszkalny;
- b) nie mniej niż 1 miejsce postojowe/1 lokal usługowy;
- c) dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową – zgodnie z przepisami odrębnymi.

6. Ustala się stawkę procentową, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 30%.

**§ 28.** Dla terenu 13-U/KS oznaczonego na rysunku planu obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie podstawowe terenu: teren zabudowy usługowej (usługi handlu – targowisko miejskie wraz z infrastrukturą towarzyszącą, zadaszona wiata handlowa, hala targowa, handel obwoźny) i tereny parkingów.

2. Przeznaczenie dopuszczalne: dopuszcza się lokalizację zieleni, dojść i dojazdów.

3. Zasady kształtowania nowej zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) Forma zabudowy: wolnostojąca;
- 2) Linie zabudowy: nieprzekraczalne linie zabudowy, jak na rysunku planu. Dopuszcza się lokalizację zabudowy na granicy terenów 13-U/KS i 17-U/KS, 14-UO/ZP;
- 3) Maksymalna powierzchnia zabudowy: 80%;
- 4) Maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 1,6;
- 5) Minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,1;
- 6) Minimalny udział procentowy terenu biologicznie czynnego: 5%;
- 7) Maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: 1;
- 8) Maksymalna liczba kondygnacji podziemnych: 1;
- 9) Maksymalna wysokość zabudowy: 8m;
- 10) Maksymalny poziom posadowienia posadzki parteru: 0,5m;
- 11) Geometria głównych połaci dachu i pokrycie dachu:
  - a) dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci 12-45 stopni. Dopuszcza się dach kolebkowy.
  - b) pokrycie dachu: dachówka ceramiczna lub materiał dachówkopodobny w kolorze czerwonym, brązowym, grafitowym lub szarym. Dla dachu kolebkowego dopuszcza się blachę płaską, tworzywo sztuczne, drewno.
- 12) Minimalna powierzchnia nowowydzielonej działki: 400m<sup>2</sup>. Dopuszcza się wydzielenie działki o mniejszej powierzchni na polepszenie warunków zagospodarowania działki.

4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: teren zlokalizowany jest w strefie restauracji urbanistycznej, wyznaczonej w decyzji o wpisaniu do rejestru zabytków zespołu urbanistycznego miasta Kartuszy (nr 915 z dnia 30.05.1978 roku). Ustala się ochronę historycznej struktury przestrzennej. Obowiązują przepisy odrębne.

5. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: ustala się likwidację obiektu, oznaczonego na rysunku planu.

6. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

- 1) Obsługę komunikacyjną ustala się z terenu 04-KDW i 05-KDW;
- 2) Na terenie 13-U/KS należy zapewnić miejsca postojowe w ilości:

- a) nie mniej niż 6 miejsc postojowych;
- b) dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową – zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

**§ 29.** Dla terenu 14-UO/ZP oznaczonego na rysunku planu obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie podstawowe terenu: teren zabudowy usługowej (usługi oświaty) i zieleni urządzonej;

2. Przeznaczenie dopuszczalne: dopuszcza się wydzielenie dojsć i dojazdów zgodnie z obowiązującymi przepisami. Dopuszcza się działalność dydaktyczną, w tym żłobki i przedszkola.

3. Zasady kształtowania nowej zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) Forma zabudowy: wolnostojąca;
- 2) Linie zabudowy: nieprzekraczalne linie zabudowy, jak na rysunku planu.
- 3) Maksymalna powierzchnia zabudowy: 60%;
- 4) Maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 2,4;
- 5) Minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,1;
- 6) Minimalny udział procentowy terenu biologicznie czynnego: 20%;
- 7) Maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: 3, w tym poddasze użytkowe;
- 8) Maksymalna liczba kondygnacji podziemnych: 1;
- 9) Maksymalna wysokość zabudowy: 12m;
- 10) Maksymalny poziom posadowienia posadzki parteru: 0,5m;
- 11) Geometria głównych połaci dachu i pokrycie dachu:
  - a) dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci 30-45 stopni. Dopuszcza się dachy mansardowe o kącie nachylenia dolnej połaci dachu nie mniej niż 60 stopni oraz o kącie nachylenia górnej połaci dachu nie więcej niż 50 stopni;
  - b) pokrycie dachu: dachówka ceramiczna lub materiał dachówkopodobny w kolorze czerwonym, brązowym, grafitowym lub szarym.
- 12) Pokrycie i kolorystyka elewacji: tynk w kolorystyce bieli, beżu lub szarości. Dopuszcza się zastosowanie cegły do wykończenia detali.
- 13) Minimalna powierzchnia nowowydzielonej działki: 400m<sup>2</sup>. Dopuszcza się wydzielenie działki o mniejszej powierzchni na polepszenie warunków zagospodarowania działki.

4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: teren zlokalizowany jest w strefie restauracji urbanistycznej, wyznaczonej w decyzji o wpisaniu do rejestru zabytków zespołu urbanistycznego miasta Kartuzy (nr 915 z dnia 30.05.1978 roku). Ustala się ochronę historycznej struktury przestrzennej. Obowiązują przepisy odrębne.

5. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

- 1) Obsługę komunikacyjną ustala się z terenu 04-KDW i 05-KDW;
- 2) Na terenie 14-UO/ZP należy zapewnić miejsca postojowe w ilości:
  - a) nie mniej niż 4 miejsca postojowe;
  - b) dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową – zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

§ 30. Dla terenu 15-KS oznaczonego na rysunku planu obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie podstawowe terenu: tereny parkingów.
2. Przeznaczenie dopuszczalne: dopuszcza się lokalizację zieleni oraz dojsć i dojazdów.
3. Zasady kształtowania nowej zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - 1) Forma zabudowy: nie dotyczy;
  - 2) Linie zabudowy: nie dotyczy;
  - 3) Maksymalna powierzchnia zabudowy: nie dotyczy;
  - 4) Maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: nie dotyczy;

- 5) Minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: nie dotyczy;
- 6) Minimalny udział procentowy terenu biologicznie czynnego: 5%;
- 7) Maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: nie dotyczy;
- 8) Maksymalna wysokość zabudowy: nie dotyczy;
- 9) Maksymalny poziom posadowienia posadzki parteru: nie dotyczy;
- 10) Geometria głównych połaci dachu i pokrycie dachu: nie dotyczy;
- 11) Pokrycie i kolorystyka elewacji: nie dotyczy.

4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: teren zlokalizowany jest w strefie restauracji urbanistycznej, wyznaczonej w decyzji o wpisaniu do rejestru zabytków zespołu urbanistycznego miasta Kartuzy (nr 915 z dnia 30.05.1978 roku). Ustala się ochronę historycznej struktury przestrzennej. Obowiązują przepisy odrębne.

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

6. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

- 1) Obsługę komunikacyjną ustala się z terenu 05-KDW oraz ul. 3 Maja;
- 2) Na terenie 15-KS należy zapewnić miejsca postojowe w ilości dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową – zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

**§ 31.** Dla terenu 16-ZP/US oznaczonego na rysunku planu obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie podstawowe terenu: tereny zieleni urządzonej oraz tereny sportu, rekreacji i wypoczynku.

2. Przeznaczenie dopuszczalne: dopuszcza się lokalizację urządzeń związanych z obsługą funkcji terenu, sezonowych obiektów i ogródków gastronomicznych, placów zabaw, miejsc do uprawiania sportu i rekreacji. Dopuszcza się lokalizację ścieżek rowerowych oraz dojeżdż i dojazdów.

3. Zasady kształtowania nowej zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) Forma zabudowy: nie dotyczy;
- 2) Linie zabudowy: nie dotyczy;
- 3) Maksymalna powierzchnia zabudowy: nie dotyczy;
- 4) Maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: nie dotyczy;
- 5) Minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: nie dotyczy;
- 6) Minimalny udział procentowy terenu biologicznie czynnego: 70%;
- 7) Maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: nie dotyczy;
- 8) Maksymalna wysokość zabudowy: nie dotyczy;
- 9) Maksymalny poziom posadowienia posadzki parteru: nie dotyczy;
- 10) Geometria głównych połaci dachu i pokrycie dachu: nie dotyczy;
- 11) Pokrycie i kolorystyka elewacji: nie dotyczy;
- 12) Minimalna powierzchnia nowowydzielonej działki: 400m<sup>2</sup>. Dopuszcza się wydzielenie działki o mniejszej powierzchni na polepszenie warunków zagospodarowania działki.

4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: teren zlokalizowany jest w strefie restauracji urbanistycznej, wyznaczonej w decyzji o wpisaniu do rejestru zabytków zespołu urbanistycznego miasta Kartuzy (nr 915 z dnia 30.05.1978 roku). Ustala się ochronę historycznej struktury przestrzennej. Obowiązują przepisy odrębne.

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

- 1) zakaz zabudowy budynkami kubaturowymi;
- 2) ustala się likwidację obiektów, oznaczonych na rysunku planu.

6. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

- 1) Obsługę komunikacyjną ustala się z ul. 3 Maja poprzez teren 15-KS oraz z terenu 07-KDX;
- 2) Zakaz lokalizacji miejsc postojowych.

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

§ 32. Dla terenu 17-U/KS oznaczonego na rysunku planu obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie podstawowe terenu: tereny zabudowy usługowej (usługi handlu – targowisko miejskie wraz z infrastrukturą towarzyszącą, zadaszona wiata handlowa, hala targowa, handel obwoźny) i tereny parkingów;

2. Przeznaczenie dopuszczalne: dopuszcza się lokalizację zieleni, dojść i dojazdów. Zasady kształtowania nowej zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) Forma zabudowy: wolnostojąca;
- 2) Linie zabudowy: nieprzekraczalne linie zabudowy, jak na rysunku planu. Dopuszcza się lokalizację zabudowy na granicy terenów 17-U/KS i 13-U/KS, 14-UO/ZP, 16-ZP/US, 7-MW/U, 8-U;
- 3) Maksymalna powierzchnia zabudowy: 80%;
- 4) Maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 1,6;
- 5) Minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,1;
- 6) Minimalny udział procentowy terenu biologicznie czynnego: 5%;
- 7) Maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: 1;
- 8) Maksymalna liczba kondygnacji podziemnych: 1;
- 9) Maksymalna wysokość zabudowy: 8m;
- 10) Maksymalny poziom posadowienia posadzki parteru: 0,5m;
- 11) Geometria głównych połaci dachu i pokrycie dachu:
  - a) dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci 12-45 stopni. Dopuszcza się dach kolebkowy.
  - b) pokrycie dachu: dachówka ceramiczna lub materiał dachówkopodobny w kolorze czerwonym, brązowym, grafitowym lub szarym. Dla dachu kolebkowego dopuszcza się blachę płaską, tworzywo sztuczne, drewno.
- 12) Minimalna powierzchnia nowowydzielonej działki: 400m<sup>2</sup>. Dopuszcza się wydzielenie działki o mniejszej powierzchni na polepszenie warunków zagospodarowania działki.

3. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: teren zlokalizowany jest w strefie restauracji urbanistycznej, wyznaczonej w decyzji o wpisaniu do rejestru zabytków zespołu urbanistycznego miasta Kartuzy (nr 915 z dnia 30.05.1978 roku). Ustala się ochronę historycznej struktury przestrzennej. Obowiązują przepisy odrębne.

4. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

- 1) Obsługę komunikacyjną ustala się z terenu 04-KDW;
- 2) Na terenie 17-U/KS należy zapewnić miejsca postojowe w ilości:
  - a) nie mniej niż 6 miejsc postojowych;
  - b) dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową – zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

§ 33. Dla terenów 01-KDL, 02-KDL oznaczonych na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: tereny drogi publicznej klasy lokalnej. Dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń związanych z obsługą ruchu drogowego na warunkach określonych w przepisach odrębnych, ciągi piesze i rowerowe, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, zatoki przystankowe „Kiss & Ride”, zieleń, małą architekturę.

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

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: ustala się ochronę istniejącego zdrowego drzewostanu w granicach terenu 02-KDL, oznaczonego na rysunku planu.

4. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: dopuszcza się wycinkę drzew w granicach terenu 01-KDL, oznaczonych na rysunku planu.

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

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

**§ 34.** Dla terenu 03-KDD oznaczonego na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: teren drogi publicznej klasy dojazdowej. Dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń związanych z obsługą ruchu drogowego na warunkach określonych w przepisach odrębnych, ciągi piesze i rowerowe, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, przystanki autobusowe, zieleń, małą architekturę.

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

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

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

**§ 35.** Dla terenów 04-KDW, 05-KDW, oznaczonych na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: tereny dróg wewnętrznych. Dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń związanych z obsługą ruchu drogowego na warunkach określonych w przepisach odrębnych, ciągi piesze i rowerowe, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, zieleń niską, małą architekturę, miejsca postojowe.

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

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

4. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: ustala się likwidację obiektu zlokalizowanego na terenie 04-KDW, oznaczonego na rysunku planu.

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

**§ 36.** Dla terenu 06-KX oznaczonego na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: teren publicznego ciągu pieszo-rowerowego. Dopuszcza się zieleń.

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

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: ustala się ochronę istniejącego zdrowego drzewostanu, oznaczonego na rysunku planu.

4. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: dopuszcza się wycinkę drzew oznaczonych na rysunku planu.

5. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji: ilość miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową – nie dotyczy.

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

§ 37. Dla terenu 07-KDX oznaczonego na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: teren ciągu pieszo-jezdnego.

2. Wskaźniki zagospodarowania terenu: szerokość w liniach rozgraniczających terenu: od 6m do 12,5m i jak na rysunku planu.

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

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

#### DZIAŁ IV.

##### Ustalenia końcowe:

§ 38. 1. Traci moc uchwała nr XII/205/2011 Rady Miejskiej w Kartuzach z dnia 16 listopada 2011r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu miasta Kartuzy, rejon ulic Bielińskiego, Dworcowa, w części określonej na rysunku planu, oraz uchwała nr XXXVIII/487/2006 Rady Miejskiej w Kartuzach z dnia 5 lipca 2006r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu miasta Kartuzy rejon ulic Bielińskiego, Dworcowa, w części określonej na rysunku planu,

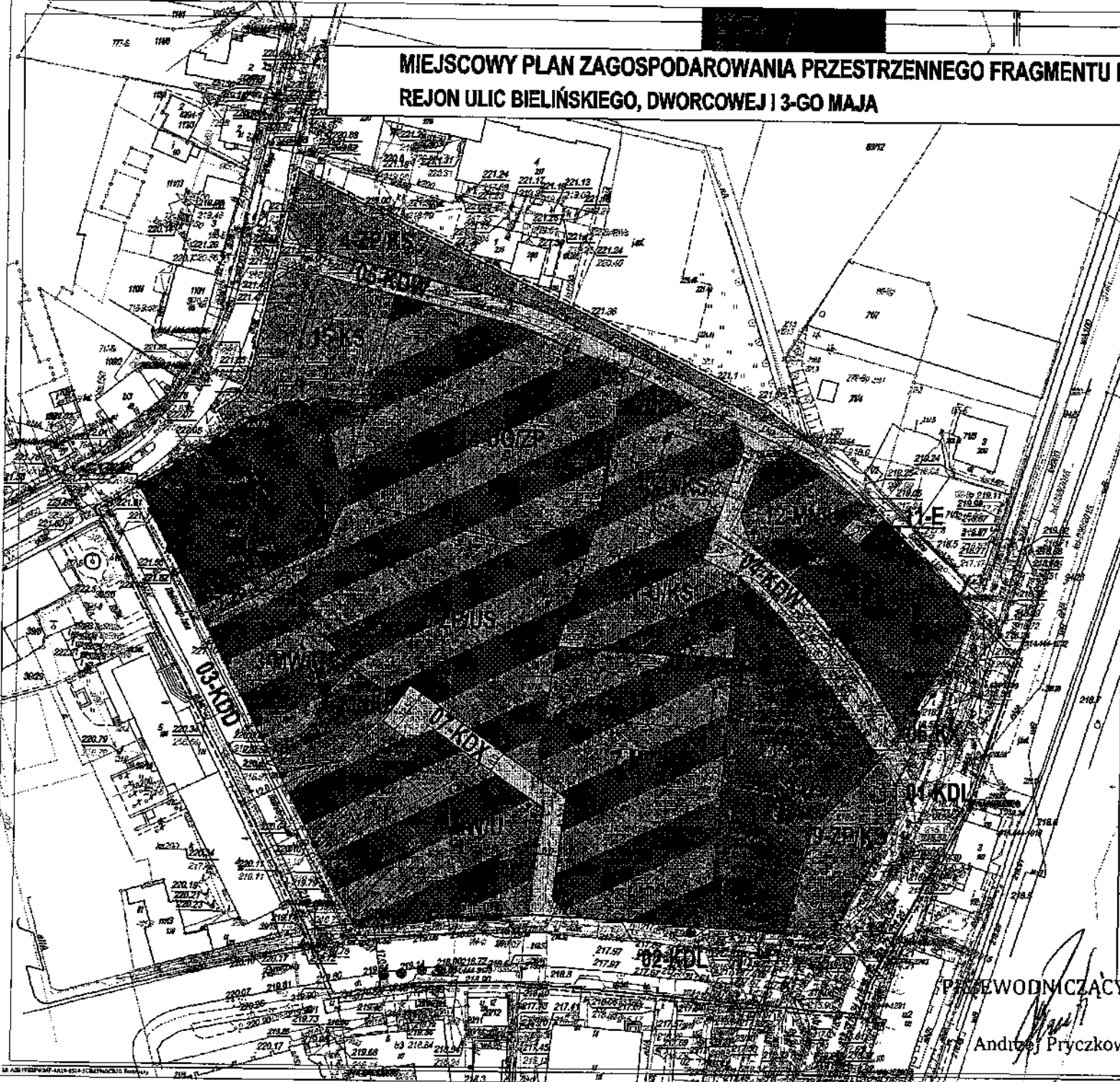
2. Niniejsza uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia jej w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego.

Przewodniczący Rady  
Miejskiej w Kartuzach

Andrzej Fryczkowski

Urząd Miejski w Kartuzach  
Wydział Spraw Obywatelskich  
Kartuzki 16 33/03/2017  
24.09.2017  
w/r  
Kartuzki 16 33/03/2017

# MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO FRAGMENTU MIASTA KARTUZY, REJON ULIC BIELIŃSKIEGO, DWORCOWEJ I 3-GO MAJA SKALA 1:500



WYKRES ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY KARTUZY

**OPISANIE SYMBIÓW:**

|  |   |
|--|---|
|  | obszar zieleni o znaczeniu ogólnym      |
|  | obszar zieleni o znaczeniu lokalnym     |
|  | obszar zieleni o znaczeniu użytkowym    |
|  | obszar zieleni o znaczeniu rekreacyjnym |

**OPISANIE PLANU:**  
1. ZAKRES PLANU: obszar planowania przestrzennego

**1. Obszar planowania:**

|  |   |
|--|---|
|  | obszar zieleni o znaczeniu ogólnym      |
|  | obszar zieleni o znaczeniu lokalnym     |
|  | obszar zieleni o znaczeniu użytkowym    |
|  | obszar zieleni o znaczeniu rekreacyjnym |

**2. Obszar planowania:**

|  |   |
|--|---|
|  | obszar zieleni o znaczeniu ogólnym      |
|  | obszar zieleni o znaczeniu lokalnym     |
|  | obszar zieleni o znaczeniu użytkowym    |
|  | obszar zieleni o znaczeniu rekreacyjnym |

**3. Obszar planowania:**

|  |   |
|--|---|
|  | obszar zieleni o znaczeniu ogólnym      |
|  | obszar zieleni o znaczeniu lokalnym     |
|  | obszar zieleni o znaczeniu użytkowym    |
|  | obszar zieleni o znaczeniu rekreacyjnym |

**4. Obszar planowania:**

|  |   |
|--|---|
|  | obszar zieleni o znaczeniu ogólnym      |
|  | obszar zieleni o znaczeniu lokalnym     |
|  | obszar zieleni o znaczeniu użytkowym    |
|  | obszar zieleni o znaczeniu rekreacyjnym |

**5. Obszar planowania:**

|  |   |
|--|---|
|  | obszar zieleni o znaczeniu ogólnym      |
|  | obszar zieleni o znaczeniu lokalnym     |
|  | obszar zieleni o znaczeniu użytkowym    |
|  | obszar zieleni o znaczeniu rekreacyjnym |

**6. Obszar planowania:**

|  |   |
|--|---|
|  | obszar zieleni o znaczeniu ogólnym      |
|  | obszar zieleni o znaczeniu lokalnym     |
|  | obszar zieleni o znaczeniu użytkowym    |
|  | obszar zieleni o znaczeniu rekreacyjnym |

**7. Obszar planowania:**

|  |   |
|--|---|
|  | obszar zieleni o znaczeniu ogólnym      |
|  | obszar zieleni o znaczeniu lokalnym     |
|  | obszar zieleni o znaczeniu użytkowym    |
|  | obszar zieleni o znaczeniu rekreacyjnym |

**8. Obszar planowania:**

|  |   |
|--|---|
|  | obszar zieleni o znaczeniu ogólnym      |
|  | obszar zieleni o znaczeniu lokalnym     |
|  | obszar zieleni o znaczeniu użytkowym    |
|  | obszar zieleni o znaczeniu rekreacyjnym |

**9. Obszar planowania:**

|  |   |
|--|---|
|  | obszar zieleni o znaczeniu ogólnym      |
|  | obszar zieleni o znaczeniu lokalnym     |
|  | obszar zieleni o znaczeniu użytkowym    |
|  | obszar zieleni o znaczeniu rekreacyjnym |

**10. Obszar planowania:**

|  |   |
|--|---|
|  | obszar zieleni o znaczeniu ogólnym      |
|  | obszar zieleni o znaczeniu lokalnym     |
|  | obszar zieleni o znaczeniu użytkowym    |
|  | obszar zieleni o znaczeniu rekreacyjnym |

**11. Obszar planowania:**

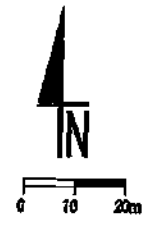
|  |   |
|--|---|
|  | obszar zieleni o znaczeniu ogólnym      |
|  | obszar zieleni o znaczeniu lokalnym     |
|  | obszar zieleni o znaczeniu użytkowym    |
|  | obszar zieleni o znaczeniu rekreacyjnym |

**12. Obszar planowania:**

|  |   |
|--|---|
|  | obszar zieleni o znaczeniu ogólnym      |
|  | obszar zieleni o znaczeniu lokalnym     |
|  | obszar zieleni o znaczeniu użytkowym    |
|  | obszar zieleni o znaczeniu rekreacyjnym |

**13. Obszar planowania:**

|  |   |
|--|---|
|  | obszar zieleni o znaczeniu ogólnym      |
|  | obszar zieleni o znaczeniu lokalnym     |
|  | obszar zieleni o znaczeniu użytkowym    |
|  | obszar zieleni o znaczeniu rekreacyjnym |



PRZEWODNICZĄCY RADY  
*Andrzej Prycznowski*

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XL/444/2017  
Rady Miejskiej w Kartuzach  
z dnia 25 października 2017 r.

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

Zgodnie z art. 17 pkt. 9 i 11 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2017r., poz. 1073 z późn. zm.) przedmiotowy projekt planu został wyłożony do publicznego wglądu.

W ramach pierwszego wyłożenia *projektu Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu miasta Kartuzy, rejon ulic Bielińskiego, Dworcowej i 3-go Maja* wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, które miało miejsce w terminie w terminie od dnia 01 marca 2017r. do dnia 31 marca 2017r. na piśmie w ustalonym terminie tj. do dnia 20 kwietnia 2017r. wniesiono jedną uwagę, którą to Burmistrz Kartuz postanowił uwzględnić.

W ramach drugiego wyłożenia *projektu Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu miasta Kartuzy, rejon ulic Bielińskiego, Dworcowej i 3-go Maja* wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, które miało miejsce w terminie od dnia 28 czerwca 2017r. do dnia 28 lipca 2017r. na piśmie w ustalonym terminie tj. do dnia 14 sierpnia 2017r. nie wniesiono uwag.

PRZEWODNICZĄCY RADY

Andrzej Pryczkowski



Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XL/444/2017  
Rady Miejskiej w Kartuzach  
z dnia 25 października 2017 r.

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

### **SPOSOBY REALIZACJI INWESTYCJI Z ZAKRESU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ DLA TERENU OBJĘTEGO PLANEM**

1. 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 o 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.

Zasady prowadzenia polityki finansowej:

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

2. 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 Pryczkowski