

**UCHWAŁA NR LI/589/2018
RADY MIEJSKIEJ W KARTUZACH**

z dnia 10 października 2018 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
terenu pomiędzy ul. Majkowskiego, Ceynowy oraz 3 Maja w Kartuzach**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2017r. poz. 1073 z późn. zm.) oraz art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz.U. z 2018r. poz. 994 z późn. zm.)

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

**Rozdział 1.
USTALENIA OGÓLNE**

§ 1. 1. Zgodnie z uchwałą nr XL/445/2017 Rady Miejskiej w Kartuzach z dnia 25 października 2017r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kartuzy, zatwierdzonego uchwałą nr XLV/530/2018 Rady Miejskiej w Kartuzach z dnia 9 kwietnia 2018r. uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu pomiędzy ul. Majkowskiego, Ceynowy oraz 3 Maja w Kartuzach, zwany dalej planem.

2. Planem są objęte tereny o powierzchni 1,10ha.

3. Przedmiotem planu jest przeznaczenie obszaru określonego w załączniku nr 1 do uchwały pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną i usługową wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną i komunikacyjną.

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

5. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) rysunek planu w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1 do uchwały,
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2 do uchwały,
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiące załącznik nr 3 do uchwały.

§ 2. 1. Na terenie objętym planem nie występują:

- 1) obszary przestrzeni publicznych,
- 2) formy dóbr kultury współczesnej,
- 3) tereny górnicze, tereny szczególnego zagrożenia powodzią,
- 4) obszary rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej,
- 5) obszary wymagające rekultywacji,
- 6) tereny pod budowę urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW oraz ich strefy ochronne,
- 7) tereny pod budowę obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m²,
- 8) tereny rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym, umieszczone w planie zagospodarowania przestrzennego województwa lub w ostatecznych decyzjach o lokalizacji drogi krajowej, wojewódzkiej lub powiatowej, linii kolejowej o znaczeniu państwowym, lotniska użytku publicznego, inwestycji w zakresie terminalu lub przedsięwzięcia Euro 2012,
- 9) pomniki zglądy oraz ich strefy ochronne,
- 10) tereny zamknięte i ich strefy ochronne.

§ 3. 1. Przez pojęcia użyte w niniejszej uchwale należy rozumieć:

- 1) powierzchnia zabudowy – powierzchnia terenu zajęta przez budynek w stanie wykończonym, która jest wyznaczona przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi budynku na powierzchnię terenu, z wyłączeniem powierzchni obiektów budowlanych i ich części nie wystających ponad powierzchnię terenu oraz powierzchni elementów drugorzędnych, np. schodów zewnętrznych, daszków, markiz, występów dachowych, oświetlenia zewnętrznego, tarasów naziemnych, dróg dojazdowych, chodników, podestów itp.
- 2) powierzchnia biologicznie czynna - teren biologicznie czynny w rozumieniu przepisów odrębnych,
- 3) maksymalna nieprzekraczalna linia zabudowy – linia ograniczająca obszar, na którym ustala się wznoszenie budynków; linia zabudowy może zostać przekroczona o nie więcej niż 0,8 m w przypadku okapów i gzymsów oraz nie więcej niż 1,5 m w przypadku balkonów, wykuszy, loggi, nadwieszów, tarasów, ganków, przedsionków, schodów zewnętrznych, zadaszeń nad wejściami, pochylni, ramp itp.; linia zabudowy nie dotyczy podziemnych części budynków znajdujących się całkowicie poniżej poziomu terenu,
- 4) obowiązująca linia zabudowy – maksymalna linia zabudowy, na której należy zlokalizować elewację (licząc budynek) od strony linii zabudowy na odcinku minimum 60% szerokości tej elewacji, z uwzględnieniem wymogów dla maksymalnej nieprzekraczalnej linii zabudowy,
- 5) wystawka – nadbudówka w połaci dachu głównego nad środkową częścią elewacji frontowej budynku, przykryta osobnym zadaszeniem, tj. symetrycznym, dwuspadowym dachem o kalenicy prostopadłej do głównej kalenicy budynku. Ściana frontowa wystawki jest przedłużeniem elewacji frontowej budynku ponad okap dachu głównego. Długość ściany frontowej wystawki nie może być dłuższa niż 40% długości elewacji, na której się znajduje,
- 6) lukarna - nadbudówka na połaci dachu z pionowo osadzonym oknem. Suma długości ścian frontowych wszystkich lukarn na danej połaci dachowej nie może być dłuższa niż 40% długości połaci, na której się znajduje.

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

- 1) zaopatrzenie w wodę – z sieci wodociągowej lokalizowanej w drogach publicznych, drogach wewnętrznych lub działkach budowlanych,
- 2) odprowadzenie ścieków sanitarnych – do sieci kanalizacji sanitarnej lokalizowanej w drogach publicznych, drogach wewnętrznych lub działkach budowlanych,
- 3) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych:
 - a) do sieci kanalizacji deszczowej lokalizowanej w drogach publicznych, drogach wewnętrznych lub działkach budowlanych, lub do urządzeń odwadniających, w tym bezodpływowych zbiorników retencyjnych,
 - b) uzupełniająco dopuszcza się realizację zbiorników retencyjnych do gromadzenia wód opadowych i roztopowych, pochodzących z dachów obiektów kubaturowych w celu ich późniejszego wykorzystania w ogrodnictwie, sadownictwie, czynnościach porządkowych itp.
 - c) należy zabezpieczyć odpływ wód opadowych w sposób chroniący teren przed erozją wodną oraz przed zaleganiem wód opadowych,
 - d) wody opadowe lub roztopowe, pochodzące z powierzchni zanieczyszczonych wymagają oczyszczenia, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 4) zaopatrzenie w energię elektryczną - z sieci elektroenergetycznej lokalizowanej w drogach publicznych, drogach wewnętrznych lub działkach budowlanych. Dopuszcza się budowę stacji transformatorowych na całym obszarze planu. Dopuszcza się realizację stacji transformatorowych bezpośrednio przy granicy działki. Dopuszcza się pozyskiwanie prądu z alternatywnych, odnawialnych źródeł energii. Urządzenia pozyskujące energię odnawialnych źródeł energii nie mogą posiadać mocy większej niż moc mikroinstalacji. Uciążliwości środowiskowe urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii nie mogą przekraczać standardów ustalonych dla danego rodzaju terenu, na którym się znajdują lub z którym sąsiadują. Na budynkach ujętych w gminnej ewidencji dopuszcza się instalowanie urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii wyłącznie na elewacjach lub na dachach nie widocznych z dróg publicznych;
- 5) zaopatrzenie w gaz – z sieci gazowej lokalizowanej w drogach publicznych, drogach wewnętrznych lub działkach budowlanych,

- 6) zaopatrzenie w ciepło - indywidualne, niskoemisyjne lub nieemisyjne sposoby zaopatrzenia w ciepło, wykorzystujące najnowsze technologie grzewcze o wysokiej sprawności z zastosowaniem paliw ekologicznych, w tym ogrzewanie elektryczne lub z odnawialnych źródeł energii o mocy nie większej niż moc mikroinstalacji. Uciążliwości środowiskowe urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii nie mogą przekraczać standardów ustalonych dla danego rodzaju terenu, na którym się znajdują lub z którym sąsiadują. Na budynkach ujętych w gminnej ewidencji dopuszcza się instalowanie urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii wyłącznie na elewacjach lub na dachach nie widocznych z dróg publicznych;
- 7) telekomunikacja - z sieci lokalizowanej w drogach publicznych, drogach wewnętrznych lub działkach budowlanych,
- 8) usuwanie stałych odpadów komunalnych - zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 9) dopuszcza się budowę nowych oraz wykorzystanie, przebudowę, rozbudowę i ewentualną likwidację istniejących sieci uzbrojenia terenu wraz z towarzyszącymi obiektami budowlanymi oraz urządzeniami inżynierskimi. Dopuszcza się realizację innych sieci niskonapięciowych dla telekomunikacji, telewizji kablowej, ochrony obiektów i innych. Dopuszcza się realizację innych obiektów budowlanych i urządzeń infrastruktury technicznej, wynikających z technicznych warunków realizacji inwestycji.

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

- 1) obsługa w zakresie komunikacji z dróg publicznych lub wewnętrznych przylegających do działek budowlanych, w tym poprzez inne działki,
- 2) dopuszcza się wydzielenie dróg wewnętrznych o szerokości nie mniejszej niż 8m, a jeżeli zostaną one wytyczone jako ślepe, wówczas na ich zakończeniu winny znaleźć się place do nawracania o wymiarach zgodnych z przepisami w zakresie projektowania dróg pożarowych. Wydzielone drogi wewnętrzne winny stanowić jednocześnie pasy technologiczne dla infrastruktury technicznej,
- 3) obowiązuje zabezpieczenie miejsc postojowych w ilości wynikającej z programu inwestycji w obrębie działek budowlanych, tj.:
 - a) dla nowej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej należy przyjąć co najmniej 1 miejsce postojowe na jeden lokal mieszkalny,
 - b) dla przebudowywanej, rozbudowywanej lub nadbudowywanej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej należy przyjąć nie więcej niż 1,2 miejsca postojowego na jeden lokal mieszkalny. Dopuszcza się odstąpienie od realizacji miejsc postojowych,
 - c) dla zabudowy, w której nastąpi zmiana sposobu użytkowania na zabudowę mieszkaniową wielorodzinną, należy przyjąć nie więcej niż 1,2 miejsca postojowego na jeden lokal mieszkalny. Dopuszcza się odstąpienie od realizacji miejsc postojowych,
 - d) dla lokali usługowych w nowej zabudowie należy przyjąć co najmniej 2 miejsca na 100m² powierzchni użytkowej lokalu, ale nie mniej niż 1 miejsce na 1 lokal usługowy (kawiarnia, sklep, fryzjer, biuro, hurtownia itp.),
 - e) dla przebudowywanej, rozbudowywanej lub nadbudowywanej zabudowy usługowej, należy przyjąć nie więcej niż 2 miejsca na 100m² powierzchni użytkowej lokalu, ale nie mniej niż 1 miejsce na 1 lokal usługowy (kawiarnia, sklep, fryzjer, biuro, hurtownia itp.). Dopuszcza się odstąpienie od realizacji miejsc postojowych,
 - f) dla zabudowy, w której nastąpi zmiana sposobu użytkowania na zabudowę usługową, należy przyjąć nie więcej niż 2 miejsca na 100m² powierzchni użytkowej lokalu, ale nie mniej niż 1 miejsce na 1 lokal usługowy (kawiarnia, sklep, fryzjer, biuro, hurtownia itp.). Dopuszcza się odstąpienie od realizacji miejsc postojowych,
 - g) jednocześnie należy przyjąć nie mniej niż 1 miejsce przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową jeśli liczba miejsc wynosi 6-15, 2 miejsca jeśli liczba miejsc wynosi 16-40, 3 miejsca jeśli liczba miejsc wynosi 41-100, 4% ogólnej liczby miejsc jeśli ogólna liczba miejsc wynosi więcej niż 100,
 - h) przez miejsce postojowe należy rozumieć miejsce na samochód wydzielone na terenie nieruchomości, w budynku (np. w formie garażu wolno stojącego, garażu wbudowanego lub przybudowanego do budynku mieszkalnego) lub pod wiatą,

i) przez miejsce postojowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową należy rozumieć miejsce postojowe spełniające wszystkie wymogi przepisów odrębnych dotyczących miejsca postojowego dla osób niepełnosprawnych, zlokalizowane w częściach wspólnych nieruchomości na poziomie terenu lub w budynku na kondygnacjach dostępnych dla osób niepełnosprawnych.

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

- 1) ustala się minimalną wielkość nowej działki mieszkaniowej, usługowej i mieszkaniowo-usługowej nie mniejszą niż 200m². Powyższa wielkość nie dotyczy podziału w celu powiększenia sąsiedniej nieruchomości albo regulacji granic,
- 2) dopuszcza się łączenie nieruchomości zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 3) dla działek istniejących przed wejściem w życie planu nie obowiązują minimalne wielkości działki budowlanej, podane powyżej,
- 4) dla działek przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną i komunikacyjną ustala się zasady i warunki podziału nieruchomości zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

- 1) ustala się minimalną wielkość nowej działki mieszkaniowej, usługowej i mieszkaniowo-usługowej: 200m²,
- 2) ustala się minimalną szerokość frontu działki nie mniejszą niż 4m,
- 3) ustala się dowolną maksymalną szerokość frontu działki,
- 4) ustala się kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego nie mniejszy niż 30° i nie większy niż 150°,
- 5) dla działek przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną i komunikacyjną ustala się dowolną wielkość.

6. Ustalenia w zakresie ochrony środowiska dla całego obszaru planu:

- 1) obowiązuje zapewnienie ochrony dziko występujących roślin, zwierząt i grzybów oraz ich siedlisk zgodnie z przepisami o ochronie przyrody. Realizacja ustaleń planu nie stanowi przesłanki wystarczającej do uzyskania stosownych zezwoleń odpowiednich organów na odstępstwa od zakazów w stosunku do gatunków chronionych,
- 2) zasięg uciążliwości dla środowiska prowadzonej działalności gospodarczej lub zastosowanych technologii winien być bezwzględnie ograniczony do granic obszaru, do którego inwestor posiada tytuł prawny a znajdujące się na tym terenie budynki i pomieszczenia przeznaczone na pobyt ludzi winny być wyposażone w techniczne środki ochrony przed tymi uciążliwościami,
- 3) wyklucza się magazynowanie i składowanie substancji oraz odpadów niebezpiecznych z wyjątkiem czasowego zbierania odpadów powstałych w wyniku prowadzonej działalności gospodarczej,
- 4) w pomieszczeniach przeznaczonych na stały pobyt ludzi należy zastosować środki techniczne doprowadzające poziom hałasu do wartości zgodnych z obowiązującymi normami,
- 5) obowiązuje poziom hałasu w środowisku, jak dla danego rodzaju terenu określonego w przepisach odrębnych,
- 6) obowiązuje zakaz wprowadzania zmian przekształcenia terenu powodującego negatywny wpływ na działki sąsiednie. Należy zabezpieczyć sąsiednie działki przed negatywnym wpływem przekształceń, w tym zmianą spływu wód powierzchniowych,
- 7) w przypadku lokalizacji obiektów budowlanych na terenach stanowiących strome skarpy należy sporządzić analizę geotechniczną warunków posadowienia obiektów budowlanych lub warunków technicznych umocnienia skarp,
- 8) realizację budynków należy poprzedzić szczegółowym rozpoznaniem budowy geologicznej i ustaleniem kategorii geotechnicznej warunków ich posadowienia. Powyższe badania powinny być wykonane zgodnie z obowiązującymi przepisami. W przypadku konieczności wzmocnienia podłoża gruntowego, rozwiązania techniczne należy przedstawić w projekcie budowlanym,
- 9) lokalizacja stacji bazowych telefonii komórkowej i występowanie pól elektroenergetycznych nie może być uciążliwością w przestrzeni dostępnej dla ludzi w rozumieniu przepisów ochrony środowiska.

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

- 1) cały obszar planu jest objęty wpisem do rejestru zabytków woj. pomorskiego pod numerem 915 – decyzja WKZ w Gdańsku z dn. 30.05.1978r. (d. nr rej. 795) oraz zmieniająca ją decyzja Ministra Kultury i Dziedzictwa Narodowego z dn. 05.07.2007r. o sygn. DOZ-EJ-500-49d/06/07[7509] jako zabytkowy układ urbanistyczny miasta Kartuzy - strefa restauracji urbanistycznej zabytkowego zespołu urbanistycznego. Obszar podlega ścisłej ochronie konserwatorskiej na zasadach określonych przepisami odrębnymi z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami. Na obszarze ustala się ochronę: historycznie ukształtowanej sieci drogowej, linii zabudowy pierzei, historycznej zieleni, ukształtowania terenu, kształtów i gabarytów zabudowy,
- 2) na obszarze objętym planem znajdują się obiekty zabytkowe ujęte w gminnej ewidencji zabytków, wyróżnione na rysunku planu. Wszelkie zamierzenia inwestycyjne należy prowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami. Szczegółowe ustalenia dla budynków i terenu objętych ochroną konserwatorską zawarto w ustaleniach szczegółowych planu,
- 3) obowiązuje zakaz lokalizacji obiektów budowlanych i urządzeń technicznych negatywnie wpływających na przedmiot ochrony konserwatorskiej,
- 4) w granicach obszaru objętego planem ustala się zasadę ochrony zabytku archeologicznego – pozostałości terenowych historycznego osadnictwa miasta Kartuzy o średniowiecznym rodowodzie. Wszelkie prace ziemne naruszające strukturę gruntu wymagają przeprowadzenia niezbędnych badań archeologicznych na zasadach określonych przepisami odrębnymi z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

8. Ustalenia inne dla całego obszaru planu:

- 1) obszar planu stanowi zabudowę śródmiejską w rozumieniu przepisów odrębnych,
- 2) obowiązuje zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych nie związanych z placem budowy,
- 3) drogi pożarowe należy wyznaczyć zgodnie z przepisami odrębnymi. Przeciwpożarowe zaopatrzenie wodne winno odpowiadać przepisom odrębnymi.

§ 4. Przebieg linii rozgraniczających dla celów opracowań geodezyjnych należy określać poprzez odczyt osi odpowiednich linii z rysunku planu.

Rozdział 2. USTALENIA SZCZEGÓŁOWE

§ 5. Karta dla terenu o symbolu **1U** o powierzchni 0,38ha:

1.	Przeznaczenie terenu:	1)teren zabudowy usługowej, 2)dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, nadbudowę lub zmianę sposobu użytkowania budynków zgodnie z ustaleniami planu.
2.	Ustalenia w zakresie zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:	1)teren jest objęty wpisem do rejestru zabytków woj. pomorskiego pod numerem 915 – decyzja WKZ w Gdańsku z dn. 30.05.1978r. (d. nr rej. 795) oraz zmieniająca ją decyzja Ministra Kultury i Dziedzictwa Narodowego z dn. 05.07.2007r. o sygn. DOZ-EJ-500-49d/06/07[7509] jako zabytkowy układ urbanistyczny miasta Kartuzy - strefa restauracji urbanistycznej zabytkowego zespołu urbanistycznego. Teren podlega ścisłej ochronie konserwatorskiej na zasadach określonych przepisami odrębnymi z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami. Na terenie ustala się ochronę historycznej zieleni, ukształtowania terenu i gabarytów zabudowy, 2)wymagana jest ochrona i uzupełnianie istniejącego, historycznego drzewostanu o gatunki lokalne. Dopuszcza się niezbędną wycinkę drzewostanu pod warunkiem jego zrekompensowania w postaci nowych nasadzeń. Prace przy historycznym drzewostanie wymagają zgłoszenia zgodnie z przepisami odrębnymi, 3)na całym terenie ustala się ochronę zabytku archeologicznego – pozostałości terenowych historycznego osadnictwa miasta Kartuzy o średniowiecznym rodowodzie. Wszelkie prace ziemne naruszające strukturę gruntu wymagają przeprowadzenia niezbędnych badań archeologicznych na zasadach określonych przepisami odrębnymi z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami,

	<p>4)obowiązuje forma zabudowy wolno stojącej,</p> <p>5)obowiązują maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,</p> <p>6)obowiązuje minimalna intensywność zabudowy równa 0, obowiązuje maksymalna intensywność zabudowy nie większa niż 1,2, przy czym dla kondygnacji nadziemnych obowiązuje maksymalna intensywność zabudowy nie większa niż 0,9,</p> <p>7)obowiązuje nie mniej niż 50% obszaru działki budowlanej jako powierzchnia czynna biologicznie,</p> <p>8)obowiązuje maksymalny procent powierzchni zabudowy na działce budowlanej nie więcej niż 30%,</p> <p>9)obowiązuje maksymalna wysokość zabudowy: do 12,0m,</p> <p>10)dopuszcza się podpiwniczenie budynków,</p> <p>11)obowiązują dachy płaskie. Dopuszcza się dachy o innym nachyleniu na powierzchni nie większej niż 30% powierzchni rzutu wszystkich dachów danego budynku. Dachy strome należy kryć dachówką, blachodachówką lub blachą na rąbek stojący. Kolory pokryć dachów stromych winny ograniczać się do naturalnych kolorów materiału ceramicznego (czerwienie lub brązy), czerni, grafitu lub ciemnych szarości,</p> <p>12)obowiązuje wykończenie elewacji w tynku, cegle, kamieniu, drewnie, szkłe lub okładzinach elewacyjnych, z wykluczeniem sidingu.</p>
--	---

§ 6. Karta dla terenu o symbolu 2MW,U o powierzchni 0,72ha:

1.	Przeznaczenie terenu:	<p>1)teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub zabudowy usługowej, w tym usług rzemiosła produkcyjnego. Nie ustala się proporcji pomiędzy zabudową mieszkaniową wielorodzinną i zabudową usługową,</p> <p>2)dopuszcza się budowę wolno stojących budynków gospodarczych i garaży,</p> <p>3)dla działek zabudowanych niezgodnie z ustaleniami planu dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy, nie stanowiącej samowoli budowlanych, z dopuszczeniem jej remontów i przebudowy; dopuszcza się jej rozbudowę, nadbudowę i zmianę sposobu użytkowania na nowe funkcje zgodnie z ustaleniami planu,</p> <p>4)dla istniejących budynków nie będących budynkami o wartościach historyczno - kulturowych dopuszcza się zachowanie innych kątów nachylenia dachów; w przypadku rozbudowy i nadbudowy istniejących budynków dopuszcza się realizację dachów o innych kształtach i innych pokryciach niż obowiązujące na terenie, pod warunkiem, że dobudowane lub nadbudowane fragmenty obiektów będą przekryte dachami tworzącymi wraz z dachami istniejącymi spójną całość kompozycyjną w zamyśle architektonicznym,</p> <p>5)dla istniejących budynków o wartościach historyczno - kulturowych dopuszcza się zachowanie innych kątów nachylenia dachów; w przypadku rozbudowy istniejących budynków o wartościach historyczno - kulturowych dopuszcza się realizację dachów o innych kształtach i innych pokryciach niż obowiązujące na terenie, pod warunkiem, że dobudowane fragmenty obiektów będą przekryte dachami tworzącymi wraz z dachami istniejącymi spójną całość kompozycyjną w zamyśle architektonicznym,</p> <p>6)dla istniejących budynków nie będących budynkami o wartościach historyczno - kulturowych dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, nadbudowę oraz zmianę sposobu użytkowania na nowe funkcje zgodnie z ustaleniami planu,</p> <p>7)dla istniejących budynków o wartościach historyczno - kulturowych dopuszcza się przebudowę, rozbudowę oraz zmianę sposobu użytkowania na nowe funkcje zgodnie z ustaleniami planu.</p>
2.	Ustalenia w zakresie zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:	<p>1)teren jest objęty wpisem do rejestru zabytków woj. pomorskiego pod numerem 915 – decyzja WKZ w Gdańsku z dn. 30.05.1978r. (d. nr rej. 795) oraz zmieniająca ją decyzja Ministra Kultury i Dziedzictwa Narodowego z dn. 05.07.2007r. o sygn. DOZ-EJ-500-49d/06/07[7509] jako zabytkowy układ urbanistyczny miasta Kartuzy - strefa restauracji urbanistycznej zabytkowego zespołu urbanistycznego. Teren podlega ścisłej ochronie konserwatorskiej na</p>

zasadach określonych przepisami odrębnymi z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami. Na terenie ustala się ochronę: linii zabudowy pierzei, historycznej zieleni, kształtów i gabarytów zabudowy,

2) na całym terenie ustala się ochronę zabytku archeologicznego – pozostałości terenowych historycznego osadnictwa miasta Kartuzy o średniowiecznym rodowodzie. Wszelkie prace ziemne naruszające strukturę gruntu wymagają przeprowadzenia niezbędnych badań archeologicznych na zasadach określonych przepisami odrębnymi z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami,

3) na terenie znajdują się budynki o wartościach historyczno - kulturowych, tj. budynki mieszkalne przy ul. Majkowskiego 3, 3 Maja 11 i 13, wskazane na rysunku planu, ujęte w gminnej ewidencji zabytków. Wszelkie zamierzenia inwestycyjne należy prowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami. Budynki przeznacza się do ochrony i zachowania:

a) dla budynku przy ul. Majkowskiego 3 ochronie podlega historyczna bryła, kształt dachu, rozplanowanie i proporcje otworów okiennych i drzwiowych, materiały elewacyjne, detal architektoniczny, artykulacja elewacji. Obowiązuje zakaz nadbudowy budynku. Dopuszcza się harmonijną rozbudowę budynku wyłącznie w głąb działki przy zachowaniu historycznego kształtu dachu i zachowaniu kompozycji elewacji frontowej i bocznych, dobudowane części budynku nie mogą być widoczne od strony ul. Majkowskiego – należy zachować dominację bryły historycznego budynku. Dopuszcza się przebudowę budynku,

b) dla budynku przy ul. 3 Maja 11 ochronie podlega historyczna bryła, kształt dachu, rozplanowanie i proporcje otworów okiennych i drzwiowych, materiały elewacyjne, detal architektoniczny, artykulacja elewacji. Obowiązuje zakaz nadbudowy budynku. Dopuszcza się harmonijną rozbudowę budynku przy zachowaniu historycznego kształtu dachu i zachowaniu kompozycji elewacji frontowych – należy zachować dominację bryły historycznego budynku. Dopuszcza się przebudowę budynku,

c) dla budynku przy ul. 3 Maja 13 ochronie podlega historyczna bryła, kształt dachu, artykulacja elewacji. Obowiązuje zakaz nadbudowy budynku. Dopuszcza się rozbudowę i przebudowę budynku,

4) obowiązuje forma zabudowy wolno stojącej lub zwartej,

5) dopuszcza się sytuowanie budynków bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną lub w odległości 1,50m od granicy działek budowlanych,

6) ustala się obowiązujące linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,

7) ustala się maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,

8) obowiązuje minimalna intensywność zabudowy równa 0, obowiązuje maksymalna intensywność zabudowy nie większa niż 4,55, przy czym dla kondygnacji nadziemnych obowiązuje maksymalna intensywność zabudowy nie większa niż 2,55,

9) obowiązuje nie mniej niż 5% obszaru działki budowlanej jako powierzchnia czynna biologicznie,

10) obowiązuje maksymalny procent powierzchni zabudowy na działce budowlanej nie więcej niż 85%,

11) obowiązuje maksymalna wysokość zabudowy: do 14,0m,

12) dopuszcza się podpiwniczenie budynków,

13) obowiązują dachy:

a) płaskie lub

b) strome o kątach nachylenia głównych połaci od 22° do 45°; dwu-, cztero- lub wielospadowe. Dopuszcza się dachy o innym nachyleniu na powierzchni nie większej niż 15% powierzchni rzutu wszystkich dachów danego budynku. Na przybudowanych częściach budynków dopuszcza się realizację dachów jednospadowych. Dachy strome należy kryć dachówką, blachodachówką lub blachą na rąbek stojący. Kolory pokryć dachów stromych winny ograniczać się do naturalnych kolorów materiału ceramicznego (czerwienie lub brązy), czerni,

	<p>grafitu lub ciemnych szarości. Dopuszcza się montaż okien połaciowych i lukarn. Wystawki winny mieć dachy dwuspadowe symetryczne o kalenicach prostopadłych do kalenicy głównego dachu. Lukarny winny mieć dachy pulpitowe albo dwuspadowe symetryczne o kalenicach prostopadłych do kalenicy głównego dachu,</p> <p>14)obowiązuje wykończenie elewacji w tynku, cegle, kamieniu, drewnie lub szkłe.</p>
--	---

Rozdział 3.
USTALENIA KOŃCOWE

§ 19. Dla terenów 1U i 2MW,U ustala się 30% stawkę, służącą do naliczania jednorazowej opłaty w stosunku do wzrostu wartości nieruchomości w momencie zbywania nieruchomości.

§ 21. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Kartuz.

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

2. Uchwała podlega publikacji na stronie internetowej gminy.

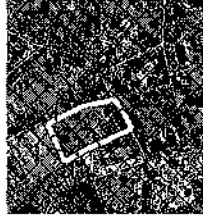
Przewodniczący Rady
Miejskiej w Kartuzach


Andrzej Pryczkowski

13/15/08. 18.
do 09.10.08. Kpm

Wzrys ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Kartuszy

Skala 1 : 10 000



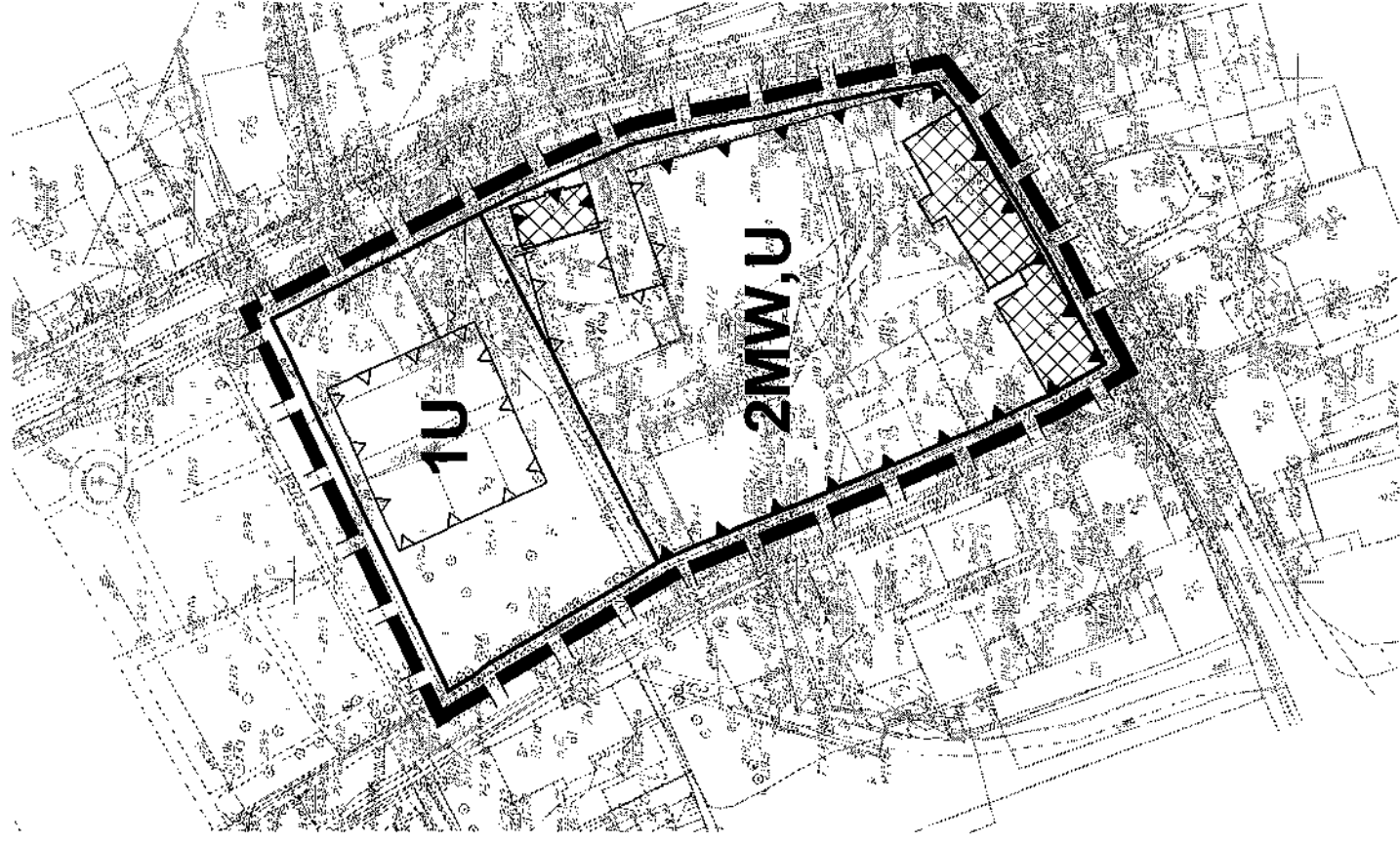
- granica opracowania planu
- granica opracowania planu
- DZIEDZICTWO KULTUROWE
- ZESPÓŁ URBANISTYCZNY MIASTA KARTUSZY
- INFRASTRUKTURA DROGOWA I KOLEJOWA
- DRUGI GMINNE
- DOMINUJĄCE FUNKCJE ZAGOSPODAROWANIA TERENU
- TERENY ZABUDOWY MIESZKANOWO-USŁUGOWEJ (MUL)
- POZOSTAŁE
- DISZAR ZDEBARDOWANY WSKAZANY DO REWITALIZACJI

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr LI/589/2018 Rady Miejskiej w Kartuzach z dnia 10 października 2018r.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu pomiędzy ul. Majkowskiego, Ceynowy oraz 3 Maja w Kartuzach
Skala 1 : 1 000

LEGENDA:

- granica opracowania planu / granica strefy ochrony konserwatorskiej zespołu urbanistycznego miasta Kartuszy, wpisanego do rejestru zabytków oraz ochrony zabytku archeologicznego
- linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- obowiązujące linie zabudowy
- maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy
- budynki o wartościach historyczno-kulturowych, ujęte w gminnej ewidencji zabytków
- U teren zabudowy usługowej
- MW, U tereny zabudowy mieszkaniowej wielobrodziennej lub zabudowy usługowej



PRZEWODNICZĄCY RADY

Andrzej Pawełowski

STUDIO DZ

Daniel Zakuski

80-171 Gdańsk, ul. Bacha 29a, tel. 0 607 082 359 studiodz@studiodz.com.pl

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO terenu pomiędzy ul. Majkowskiego, Ceynowy oraz 3 Maja w Kartuzach	
ZLECIENIODAWCA	GMINA KARTUSZY, ul. Dąbrowskiego 107, 85-001 Kartuszy, ul. 10 MAJA, POKR nr G-002/2002
PROJEKTANT	STUDIO DZ, ul. Bacha 29a, 80-171 Gdańsk, POKR nr G-002/2002
URZĄD	URZĄD MIASTA KARTUSZY, ul. 10 MAJA, 85-001 Kartuszy, POKR nr G-016/2014
MIASTO KARTUSZY	URZĄD MIASTA KARTUSZY, ul. 10 MAJA, 85-001 Kartuszy, POKR nr G-016/2014



Załącznik Nr 2 do uchwały Nr LI/589/2018

RADY MIEJSKIEJ W KARTUZACH

z dnia 10 października 2018 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu pomiędzy ul. Majkowskiego, Ceynowy oraz 3 Maja w Kartuzach

ROZSTRZYGNIĘCIE W SPRAWIE UWAG WNIESIONYCH DO PROJEKTU PLANU

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017r. poz. 1073 z późn. zm.) Rada Miejska w Kartuzach rozstrzyga, co następuje:

Do projektu planu wyłożonego do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w dniach od 06.06.2018r. do 06.07.2018r. oraz w okresie 17 dni po zakończeniu wyłożenia (tj. do dnia 23.07.2018r.) wpłynęła następująca uwaga:

1. Uwaga z dnia 2 lipca 2018r. (data wpływu 10.07.2018r., L.dz. 13773), w zakresie zmiany ustaleń planu dla działki nr 106 w obrębie 3 w zakresie zmiany obowiązującej linii zabudowy od strony ul. Ceynowy na maksymalną nieprzekraczalną linię zabudowy, bądź alternatywnie wskazanie w treści uchwały definicji dla obowiązującej linii zabudowy, że linia ta obowiązuje wyłącznie dla zabudowy o funkcji podstawowej, tj. mieszkaniowej wielorodzinnej lub zabudowy usługowej, natomiast nie dotyczy zabudowy towarzyszącej, tj. garaże, budynki gospodarcze czy też wiaty, która może być cofnięta w głąb działki budowlanej

- **nie została uwzględniona.**

Uzasadnienie:

Niniejsza uwaga jest sprzeczna z postanowieniem Pomorskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków o sygn. ZN.5150.46.2.2018.RK z dn. 28.03.2018r. uzgadniającym plan i narzucającym utrzymanie obowiązującej linii zabudowy od ul. Ceynowy dla wszystkich budynków. Teren planu jest objęty wpisem do rejestru zabytków woj. pomorskiego pod numerem 915 – decyzja WKZ w Gdańsku z dn. 30.05.1978r. (d. nr rej. 795) oraz zmieniająca ją decyzja Ministra Kultury i Dziedzictwa Narodowego z dn. 05.07.2007r. o sygn. DOZ-EJ-500-49d/06/07[7509] jako zabytkowy układ urbanistyczny miasta Kartuzy - strefa restauracji urbanistycznej zabytkowego zespołu urbanistycznego. W związku z powyższym złożona uwaga nie może być uwzględniona.

PRZEWODNICZĄCY RADY
Andrzej Gajkowski

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr LI/589/2018

RADY MIEJSKIEJ W KARTUZACH

z dnia 10 października 2018 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu pomiędzy ul. Majkowskiego, Ceynowy oraz 3 Maja w Kartuzach

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

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

PRZEWODNICZĄCY RADY
Andrzej Włoczek