

**UCHWAŁA NR III/15/2018
RADY MIEJSKIEJ W KARTUZACH**

z dnia 12 grudnia 2018 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu miasta Kartuzy,
rejon ulic Sambora i Majkowskiego**

Na podstawie 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.) oraz art. 20 ust. 1 w związku z art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2018r. poz. 1945)

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

**Rozdział 1.
USTALENIA OGÓLNE**

§ 1. 1. Zgodnie z uchwałą nr XIII/167/2015 Rady Miejskiej w Kartuzach z dnia 27 listopada 2015r. o przystąpieniu do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, po stwierdzeniu, iż plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kartuzy, zatwierdzonego uchwałą nr XLV/530/2018 Rady Miejskiej w Kartuzach z dnia 9 kwietnia 2018r. uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego fragmentu miasta Kartuzy, rejon ulic Sambora i Majkowskiego, zwany dalej planem.

2. Planem jest objęty teren o powierzchni 6,34ha.

3. Przedmiotem planu jest przeznaczenie terenów pod zabudowę usługową, mieszkaniową wielorodzinną, mieszkaniową jednorodzinną, tereny zieleni urządzonej, infrastrukturę komunikacyjną i techniczną.

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

5. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) rysunek planu w skali 1:1000, 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. Przebieg linii rozgraniczających dla celów innych opracowań należy określać poprzez odczyt osi odpowiednich linii z rysunku planu.

2. Na terenie objętym niniejszą uchwałą nie występują:

- 1) obszary przestrzeni publicznych,
- 2) tereny górnicze, tereny szczególnego zagrożenia powodzią,
- 3) obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości,
- 4) obszary rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej,
- 5) tereny pod budowę urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW oraz ich strefy ochronne,
- 6) obszary wymagające rekultywacji,
- 7) tereny pod budowę obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m²,
- 8) tereny rozmieszczenia inwestycji celu publicznego, 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) tereny służące organizacji imprez masowych,
- 10) pomniki zagłady oraz ich strefy ochronne,
- 11) tereny zamknięte i ich strefy ochronne.

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

- 1) intensywność zabudowy – wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej,
- 2) powierzchnia zabudowy – rozumie się przez to powierzchnię 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, powierzchni zajmowanej przez wydzielone obiekty pomocnicze (np. szklarnie, altany, szopy),
- 3) powierzchnia czynna biologicznie - rozumie się przez to teren biologicznie czynny w rozumieniu przepisów odrębnych,
- 4) 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, tarasów, schodów zewnętrznych, zadaszeń nad wejściami, pochylni, ramp itp.; linia zabudowy nie dotyczy podziemnych części budynków znajdujących się całkowicie poniżej poziomu terenu.

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

- 1) zaopatrzenie w wodę – z sieci wodociągowej znajdującej się w drogach publicznych, drogach wewnętrznych lub w innych działkach. Dopuszcza się zaopatrzenie w wodę z indywidualnych ujęć wody,
- 2) odprowadzenie ścieków sanitarnych – do sieci kanalizacji sanitarnej znajdującej się w drogach publicznych, drogach wewnętrznych lub w innych działkach,
- 3) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych - do sieci kanalizacji deszczowej lokalizowanej w drogach publicznych, drogach wewnętrznych, działkach budowlanych lub w innych działkach. Uzupełniająco dopuszcza się realizację zbiorników retencyjnych do gromadzenia wód opadowych i roztopowych, pochodzących z dachów obiektów kubaturowych w celu ich późniejszego wykorzystania na terenach biologicznie czynnych, w czynnościach porządkowych itp. Wody opadowe lub roztopowe, pochodzące z powierzchni zanieczyszczonych wymagają oczyszczenia, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 4) zaopatrzenie w energię elektryczną – z sieci elektroenergetycznej znajdującej się w drogach publicznych, drogach wewnętrznych lub w innych działkach. Dopuszcza się budowę stacji transformatorowych na całym obszarze planu. Dopuszcza się realizację stacji transformatorowych bezpośrednio przy granicy działki budowlanej. Dopuszcza się pozyskiwanie energii z alternatywnych, 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,
- 5) zaopatrzenie w gaz – z sieci gazowej znajdującej się w drogach publicznych, drogach wewnętrznych lub w innych działkach. Dopuszcza się zaopatrzenie w gaz ze stacjonarnego zbiornika na gaz płynny,
- 6) zaopatrzenie w ciepło - indywidualne, niskoemisyjne lub nieemisyjne sposoby zaopatrzenia w ciepło, wykorzystujące technologie grzewcze o wysokiej sprawności z zastosowaniem paliw ekologicznych, w tym ogrzewanie elektryczne lub z odnawialnych źródeł energii o mocy 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,
- 7) telekomunikacja - z sieci znajdującej się w drogach publicznych, drogach wewnętrznych lub w innych działkach,
- 8) usuwanie stałych odpadów komunalnych - zgodnie z przepisami odrębnymi,

- 9) w przypadku kolizji planowanej inwestycji z istniejącym systemem melioracyjnym należy go przebudować zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 10) 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 odrębnymi. Wydzielone drogi wewnętrzne winny stanowić jednocześnie pasy technologiczne dla infrastruktury technicznej,
- 3) dopuszcza się wydzielenie ścieżek rowerowych lub pieszo – rowerowych o wymiarach zgodnych z przepisami odrębnymi,
- 4) obowiązuje zabezpieczenie miejsc postojowych w ilości wynikającej z programu inwestycji w obrębie działek budowlanych, tj.:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej jedno i wielorodzinnej należy przyjąć co najmniej 1,2 miejsca postojowego na jeden lokal mieszkalny,
 - b) dla lokali usługowych 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.), przy czym dla terenu 3U dopuszcza się odstąpienie od realizacji miejsc postojowych,
 - c) dla terenu 1ZP dopuszcza się odstąpienie od realizacji miejsc postojowych,
 - d) 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,
- 5) 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.

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

- 1) ustala się minimalną wielkość nowej działki mieszkaniowej jednorodzinnej, mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowo – mieszkaniowej:
 - a) 600m²,
 - b) wielkość powyższa nie dotyczy podziału w celu powiększenia sąsiedniej nieruchomości przeznaczonej na cele mieszkaniowe lub mieszkaniowo-usługowe,
- 2) ustala się minimalną wielkość nowej działki usługowej:
 - a) 200m²,
 - b) wielkość powyższa nie dotyczy podziału w celu powiększenia sąsiedniej nieruchomości przeznaczonej na cele usługowe,
- 3) dopuszcza się łączenie działek zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 4) dla działek przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną i komunikacyjną oraz tereny zieleni urządzonej 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 jednorodzinnej, mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowo – mieszkaniowej: 600m²,

- 2) ustala się minimalną wielkość nowej działki usługowej: 200m²,
- 3) ustala się minimalną szerokość frontu działki nie mniejszą niż 4m,
- 4) ustala się dowolną maksymalną szerokość frontu działki,
- 5) ustala się kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego nie mniejszy niż 30° i nie większy niż 150°,
- 6) dla działek przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną i komunikacyjną oraz tereny zieleni urządzonej 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 odstąpienie od zakazów w stosunku do gatunków chronionych,
- 2) przed przystąpieniem do prowadzenia prac ziemnych należy zebrać wierzchnią warstwę gleby w celu jej późniejszego wykorzystania do prac pielęgnacyjno-porządkowych,
- 3) wszelkie prace budowlane należy tak prowadzić, aby minimalizować ujemne skutki realizacji inwestycji. Należy stosować odpowiednią technologię i organizację prac. Uciążliwość inwestycji mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska należy minimalizować w sposób określony w przepisach o ochronie środowiska,
- 4) należy zabezpieczyć odpływ wód opadowych w sposób chroniący teren przed erozją wodną oraz przed zaleganiem wód opadowych,
- 5) wody opadowe i roztopowe, pochodzące z powierzchni utwardzonych, dróg i parkingów, przed odprowadzeniem do kanalizacji lub do gruntu muszą być podczyszczone w stopniu zapewniającym spełnienie wymagań określonych w obowiązujących przepisach,
- 6) projektowane użytkowanie i zagospodarowanie terenu nie może stanowić źródła zanieczyszczeń dla środowiska gruntowo – wodnego. Należy zastosować takie rozwiązania techniczne, technologiczne i organizacyjne, aby przeciwdziałać zagrożeniom środowiskowym z racji dopuszczonej funkcji,
- 7) zasięg uciążliwości dla środowiska prowadzonej działalności usługowej lub zastosowanych technologii winien być bezwzględnie ograniczony do granic obszaru, do którego inwestor posiada tytuł prawny, a znajdujące się na tym terenie budynki i pomieszczenia przeznaczone na pobyt ludzi winny być wyposażone w techniczne środki ochrony przed tymi uciążliwościami,
- 8) w pomieszczeniach przeznaczonych na stały pobyt ludzi należy zastosować środki techniczne doprowadzające poziom hałasu do wartości zgodnych z obowiązującymi normami,
- 9) obowiązuje poziom hałasu w środowisku, jak dla danego rodzaju terenu określonego w przepisach odrębnych,
- 10) wyklucza się magazynowanie i składowanie substancji oraz odpadów niebezpiecznych,
- 11) wyklucza się wykorzystywanie i wbudowywanie w procesie inwestycyjnym odpadów niebezpiecznych,
- 12) gospodarkę odpadami należy prowadzić zgodnie z przepisami o odpadach i ochronie środowiska,
- 13) w przypadku lokalizacji obiektów budowlanych na terenach stanowiących strome skarpy należy sporządzić analizę geotechniczną warunków posadowienia obiektów budowlanych lub warunków technicznych umocnienia skarp,
- 14) 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) zachodni fragment planu znajduje się w strefie ścisłej ochrony konserwatorskiej zabytkowego zespołu urbanistycznego miasta Kartuzy, wpisanego do rejestru zabytków woj. pomorskiego pod numerem 915 (decyzja WKZ w Gdańsku z dn. 30.05.1978r.; dawny nr rej. 795) oraz zmieniającej ją decyzji Ministra Kultury i Dziedzictwa Narodowego z dn. 05.07.2007r. o sygn. DOZ-EJ-500-49d/06/07[7509] – w strefie

konserwacji urbanistycznej i w strefie restauracji urbanistycznej. Pozostały fragment planu leży w obrębie otoczenia zabytku wpisanego do rejestru zabytków – strefie ograniczenia gabarytu. W związku z powyższymi obszar planu podlega ochronie konserwatorskiej na zasadach określonych przepisami odrębnymi z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami. Na obszarze ustala się ochronę: historycznie ukształtowanej sieci drogowej, historycznej zieleni i ukształtowania terenu. Obowiązuje zakaz lokalizacji obiektów budowlanych i urządzeń technicznych negatywnie wpływających na przedmiot ochrony konserwatorskiej,

- 2) na obszarze planu znajduje się „strefa ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego, ujętego w ewidencji zabytków”, której granice określono na rysunku planu. 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) wymagana jest ochrona i uzupełnianie istniejącego, historycznego drzewostanu o gatunki lokalne. Dopuszcza się niezbędną wycinkę drzewostanu pod warunkiem jego zrekompensowania w postaci nowych nasadzeń. Wymagane jest zachowanie historycznej alei w ciągu drogi publicznej 01KDZ (ul. Majkowskiego). Prace przy historycznym drzewostanie, oznaczonym na rysunku planu jako „historyczny drzewostan do zachowania i ochrony”, wymagają zgłoszenia zgodnie z przepisami odrębnymi.

8. Ustalenia inne dla całego obszaru planu:

- 1) obowiązuje zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych nie związanych z placem budowy,
- 2) drogi pożarowe należy wyznaczyć zgodnie z przepisami odrębnymi. Przeciwożarowe zaopatrzenie wodne winno odpowiadać przepisom odrębnymi,
- 3) dopuszcza się realizację podziemnych obiektów budowlanych nie będących budynkami, naziemnych budowli stanowiących zagospodarowanie terenu i infrastrukturę techniczną.

Rozdział 2. USTALENIA SZCZEGÓŁOWE

§ 4. Karta dla terenu o symbolu **1ZP** o powierzchni 1,00ha:

1.	Przeznaczenie terenu:	teren zieleni urządzonej, w tym wypoczynku, rekreacji, sportu, plaży, kąpieliska i przystani wodnej wraz z pomostami.
2.	Ustalenia w zakresie zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:	<ol style="list-style-type: none"> 1) fragment terenu, oznaczony na rysunku planu, znajduje się w strefie ścisłej ochrony konserwatorskiej zabytkowego zespołu urbanistycznego miasta Kartuzy, wpisanego do rejestru zabytków woj. pomorskiego pod numerem 915 (decyzja WKZ w Gdańsku z dn. 30.05.1978r.; dawny nr rej. 795) oraz zmieniającej ją decyzji Ministra Kultury i Dziedzictwa Narodowego z dn. 05.07.2007r. o sygn. DOZ-EJ-500-49d/06/07[7509] – w strefie konserwacji urbanistycznej i w strefie restauracji urbanistycznej. Fragment terenu, oznaczony na rysunku planu, znajduje się w obrębie otoczenia zabytku wpisanego do rejestru zabytków – strefie ograniczenia gabarytu. W związku z powyższymi teren podlega ochronie konserwatorskiej na zasadach określonych przepisami odrębnymi z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami. Na obszarze ustala się ochronę: historycznej zieleni i ukształtowania terenu. Obowiązuje zakaz lokalizacji obiektów budowlanych i urządzeń technicznych negatywnie wpływających na przedmiot ochrony konserwatorskiej, 2) na fragmencie terenu znajduje się „strefa ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego, ujętego w ewidencji zabytków”, której granice określono na rysunku planu. 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) obowiązuje forma zabudowy wolno stojącej, 4) obowiązują maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy zgodne z rysunkiem planu, 5) dopuszcza się realizację budynków przy granicach działki budowlanej lub w odległości 1,5m od granic działek budowlanych lub przy granicach tych działek, 6) obowiązują maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy od linii rozgraniczającej działki lasu zgodnie z przepisami odrębnymi, 7) obowiązuje minimalna intensywność zabudowy równa 0, 8) obowiązuje maksymalna intensywność zabudowy nie większa niż 0,2, 9) należy zachować nie mniej niż 10% obszaru działki budowlanej jako powierzchnię czynną biologiczną, 10) obowiązuje maksymalny procent powierzchni zabudowy na działce budowlanej

	<p>nie więcej niż 70%,</p> <p>11)obowiązuje maksymalna wysokość:</p> <p>a)dla budynków: do 10,0m,</p> <p>b)dla pozostałych obiektów budowlanych: do 20,0m,</p> <p>12)obowiązują dachy:</p> <p>a)płaskie o nachyleniu połaci dachowych do 12°, o dowolnym kształcie i pokryciu połaci dachowych lub</p> <p>b)główne – strome (t.j. zajmujące więcej niż 50% powierzchni dachów), jedno-, dwu-, cztero- lub wielospadowe, o nachyleniu głównych połaci dachowych od 22° do 45°. Dopuszcza się realizację dachów drugorzędnych o dowolnym kształcie i nachyleniu. Dachy główne winny być kryte dachówką, blachodachówką, szkłem lub blachą. Dopuszcza się montaż okien połaciowych i budowę lukarn. Lukarny winny mieć dachy płaskie, jedno- albo dwuspadowe symetryczne o kalenicach prostopadłych do kalenicy głównego dachu,</p> <p>13)obowiązuje wykończenie elewacji w tynku, cegle, kamieniu, drewnie lub okładzinach elewacyjnych (stalowych, klinkierowych, cementowych lub szklanych).</p>
--	--

§ 5. Karta dla terenu o symbolu 2MN,MW,U o powierzchni 3,95ha:

1.	Przeznaczenie terenu:	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub zabudowy usługowej. Nie ustala się proporcji pomiędzy zabudową mieszkaniową jednorodziną, mieszkaniową wielorodzinną a zabudową usługową. Dopuszcza się budowę wolno stojących budynków gospodarczych i garaży. Dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, nadbudowę lub zmianę sposobu użytkowania budynków zgodnie z ustaleniami planu.
2.	Ustalenia w zakresie zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:	<p>1)fragment terenu, oznaczony na rysunku planu, znajduje się w strefie ścisłej ochrony konserwatorskiej zabytkowego zespołu urbanistycznego miasta Kartuzy, wpisanego do rejestru zabytków woj. pomorskiego pod numerem 915 (decyzja WKZ w Gdańsku z dn. 30.05.1978r.; dawny nr rej. 795) oraz zmieniającej ją decyzji Ministra Kultury i Dziedzictwa Narodowego z dn. 05.07.2007r. o sygn. DOZ-EJ-500-49d/06/07[7509] – w strefie konserwacji urbanistycznej i w strefie restauracji urbanistycznej. Fragment terenu, oznaczony na rysunku planu, znajduje się w obrębie otoczenia zabytku wpisanego do rejestru zabytków – strefie ograniczenia gabarytu. W związku z powyższymi teren podlega ochronie konserwatorskiej na zasadach określonych przepisami odrębnymi z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami. Na obszarze ustala się ochronę: historycznej zieleni i ukształtowania terenu. Obowiązuje zakaz lokalizacji obiektów budowlanych i urządzeń technicznych negatywnie wpływających na przedmiot ochrony konserwatorskiej,</p> <p>2)na fragmencie terenu znajduje się „strefa ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego, ujętego w ewidencji zabytków”, której granice określono na rysunku planu. Wszelkie prace ziemne naruszające strukturę gruntu wymagają przeprowadzenia niezbędnych badań archeologicznych na zasadach określonych przepisami odrębnymi z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami,</p> <p>3)obowiązuje forma zabudowy wolno stojącej,</p> <p>4)obowiązują maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,</p> <p>5)dopuszcza się realizację budynków przy granicach działki budowlanej lub w odległości 1,5m od granic działek budowlanych, znajdujących się na obszarze niniejszego planu,</p> <p>6)obowiązują maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy od linii rozgraniczającej działki lasu zgodnie z przepisami odrębnymi,</p> <p>7)obowiązuje minimalna intensywność zabudowy równa 0,</p> <p>8)obowiązuje maksymalna intensywność zabudowy nie większa niż 1,6, przy czym dla kondygnacji nadziemnych obowiązuje maksymalna intensywność zabudowy nie większa niż 1,2, a dla kondygnacji podziemnych obowiązuje maksymalna intensywność zabudowy nie większa niż 0,4 ,</p> <p>9)należy zachować nie mniej niż 30% obszaru działki budowlanej jako powierzchnię czynną biologicznie,</p> <p>10)obowiązuje maksymalny procent powierzchni zabudowy na działce budowlanej nie więcej niż 40%,</p> <p>11)obowiązuje maksymalna wysokość:</p> <p>c)dla budynków: do 13,0m,</p> <p>d)dla pozostałych obiektów budowlanych: do 20,0m,</p> <p>12)dopuszcza się podpiwniczenie budynków,</p>

	<p>13) obowiązują dachy:</p> <p>c) płaskie o nachyleniu połaci dachowych do 12°, o dowolnym kształcie i pokryciu połaci dachowych lub</p> <p>d) główne – strome (t.j. zajmujące więcej niż 50% powierzchni dachów), jedno-, dwu-, cztero- lub wielospadowe, o nachyleniu głównych połaci dachowych od 22° do 45°. Dopuszcza się realizację dachów drugorzędnych o dowolnym kształcie i nachyleniu. Dachy główne winny być kryte dachówką, blachodachówką, szkłem lub blachą. Dopuszcza się montaż okien połaciowych i budowę lukarn. Lukarny winny mieć dachy płaskie, jedno- albo dwuspadowe symetryczne o kalenicach prostopadłych do kalenicy głównego dachu,</p> <p>14) obowiązuje wykończenie elewacji w tynku, cegle, kamieniu, drewnie lub okładzinach elewacyjnych (stalowych, klinkierowych, cementowych lub szklanych).</p>
--	---

§ 6. Karta dla terenu o symbolu 3U o powierzchni 0,62ha:

1.	Przeznaczenie terenu:	teren zabudowy usługowej. Dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, nadbudowę lub zmianę sposobu użytkowania budynków zgodnie z ustaleniami planu.
2.	Ustalenia w zakresie zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:	<p>1) fragment terenu, oznaczony na rysunku planu, znajduje się w strefie ścisłej ochrony konserwatorskiej zabytkowego zespołu urbanistycznego miasta Kartuzy, wpisanego do rejestru zabytków woj. pomorskiego pod numerem 915 (decyzja WKZ w Gdańsku z dn. 30.05.1978r.; dawny nr rej. 795) oraz zmieniającej ją decyzji Ministra Kultury i Dziedzictwa Narodowego z dn. 05.07.2007r. o sygn. DOZ-EJ-500-49d/06/07[7509] – w strefie restauracji urbanistycznej. Fragment terenu, oznaczony na rysunku planu, znajduje się w obrębie otoczenia zabytku wpisanego do rejestru zabytków – strefie ograniczenia gabarytu. W związku z powyższymi teren podlega ochronie konserwatorskiej na zasadach określonych przepisami odrębnymi z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami. Na obszarze ustala się ochronę: historycznie ukształtowanej sieci drogowej, historycznej zieleni i ukształtowania terenu. Obowiązuje zakaz lokalizacji obiektów budowlanych i urządzeń technicznych negatywnie wpływających na przedmiot ochrony konserwatorskiej,</p> <p>2) na fragmencie terenu znajduje się „strefa ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego, ujętego w ewidencji zabytków”, której granice określono na rysunku planu. Wszelkie prace ziemne naruszające strukturę gruntu wymagają przeprowadzenia niezbędnych badań archeologicznych na zasadach określonych przepisami odrębnymi z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami,</p> <p>3) obowiązuje forma zabudowy wolno stojącej lub zwartej,</p> <p>4) obowiązują maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy zgodne z rysunkiem planu,</p> <p>5) dopuszcza się realizację budynków przy granicach działki budowlanej lub w odległości 1,5m od granic działek budowlanych,</p> <p>6) obowiązuje minimalna intensywność zabudowy równa 0,</p> <p>7) obowiązuje maksymalna intensywność zabudowy nie większa niż 2,4 , przy czym dla kondygnacji nadziemnych obowiązuje maksymalna intensywność zabudowy nie większa niż 1,8, a dla kondygnacji podziemnych obowiązuje maksymalna intensywność zabudowy nie większa niż 0,6 ,</p> <p>8) należy zachować nie mniej niż 20% obszaru działki jako powierzchnię czynną biologicznie,</p> <p>9) obowiązuje maksymalny procent powierzchni zabudowy na działce nie więcej niż 60%,</p> <p>10) obowiązuje maksymalna wysokość:</p> <p>e) dla budynków: do 15,0m,</p> <p>f) dla pozostałych obiektów budowlanych: do 30,0m,</p> <p>11) dopuszcza się podpiwniczenie budynków,</p> <p>12) obowiązują dachy:</p> <p>a) płaskie o nachyleniu połaci dachowych do 12°, o dowolnym kształcie i pokryciu połaci dachowych lub</p> <p>b) główne – strome (t.j. zajmujące więcej niż 50% powierzchni dachów), jedno-, dwu-, cztero- lub wielospadowe, o nachyleniu głównych połaci dachowych od 22° do 45°. Dopuszcza się realizację dachów drugorzędnych o dowolnym kształcie i nachyleniu. Dachy główne winny być kryte dachówką, blachodachówką, szkłem lub blachą. Dopuszcza się montaż okien połaciowych i budowę lukarn. Lukarny winny mieć dachy płaskie, jedno- albo dwuspadowe symetryczne o kalenicach prostopadłych do kalenicy głównego dachu,</p> <p>13) obowiązuje wykończenie elewacji w tynku, cegle, kamieniu, drewnie lub okładzinach</p>

	elewacyjnych (stalowych, klinkierowych, cementowych lub szklanych).
--	---

§ 7. Karta dla drogi publicznej o symbolu 01KDZ o powierzchni 0,30ha (ul. Majkowskiego):

1.	Przeznaczenie terenu:	publiczna droga zbiorcza,
2.	Ustalenia w zakresie zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:	<p>1)obowiązuje szerokość drogi w istniejących liniach rozgraniczających,</p> <p>2)fragment terenu, oznaczony na rysunku planu, znajduje się w strefie ścisłej ochrony konserwatorskiej zabytkowego zespołu urbanistycznego miasta Kartuzy, wpisanego do rejestru zabytków woj. pomorskiego pod numerem 915 (decyzja WKZ w Gdańsku z dn. 30.05.1978r.; dawny nr rej. 795) oraz zmieniającej ją decyzji Ministra Kultury i Dziedzictwa Narodowego z dn. 05.07.2007r. o sygn. DOZ-EJ-500-49d/06/07[7509] – w strefie restauracji urbanistycznej. W związku z powyższym teren podlega ochronie konserwatorskiej na zasadach określonych przepisami odrębnymi z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami. Na obszarze ustala się ochronę: historycznie ukształtowanej sieci drogowej, historycznej zieleni i ukształtowania terenu. Obowiązuje zakaz lokalizacji obiektów budowlanych i urządzeń technicznych negatywnie wpływających na przedmiot ochrony konserwatorskiej,</p> <p>3)na fragmencie terenu znajduje się „strefa ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego, ujętego w ewidencji zabytków”, której granice określono na rysunku planu. Wszelkie prace ziemne naruszające strukturę gruntu wymagają przeprowadzenia niezbędnych badań archeologicznych na zasadach określonych przepisami odrębnymi z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami,</p> <p>4)wymagana jest ochrona i uzupełnianie istniejącego, historycznego drzewostanu o gatunki lokalne. Dopuszcza się niezbędną wycinkę drzewostanu pod warunkiem jego zrekompensowania w postaci nowych nasadzeń. Wymagane jest zachowanie historycznej alei w ciągu drogi. Prace przy historycznym drzewostanie, oznaczonym na rysunku planu jako „historyczny drzewostan do zachowania i ochrony”, wymagają zgłoszenia zgodnie z przepisami odrębnymi.</p>

§ 8. Karta dla drogi publicznej o symbolu 02KDL o powierzchni 0,47ha (ul. Sambora):

1.	Przeznaczenie terenu:	publiczna droga lokalna,
2.	Ustalenia w zakresie zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:	<p>1)obowiązuje szerokość drogi w istniejących liniach rozgraniczających,</p> <p>2)teren znajduje się w obrębie otoczenia zabytku wpisanego do rejestru zabytków – strefie ograniczenia gabarytu wokół zabytkowego zespołu urbanistycznego miasta Kartuzy, wpisanego do rejestru zabytków woj. pomorskiego pod numerem 915 (decyzja WKZ w Gdańsku z dn. 30.05.1978r.; dawny nr rej. 795) oraz zmieniającej ją decyzji Ministra Kultury i Dziedzictwa Narodowego z dn. 05.07.2007r. o sygn. DOZ-EJ-500-49d/06/07[7509]. W związku z powyższym teren podlega ochronie konserwatorskiej na zasadach określonych przepisami odrębnymi z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami. Na obszarze ustala się ochronę: historycznej zieleni i ukształtowania terenu. Obowiązuje zakaz lokalizacji obiektów budowlanych i urządzeń technicznych negatywnie wpływających na przedmiot ochrony konserwatorskiej.</p>

Rozdział 3.

USTALENIA KOŃCOWE

§ 9. Na obszarze objętym niniejszym planem tracą moc ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego obszar działki nr 1/6 oraz części działki nr 100/5 położonych przy ulicy Sambora w mieście Kartuzy, zatwierdzonego uchwałą nr VI/80/2003 Rady Miejskiej w Kartuzach z dn. 16 kwietnia 2003 r. (Dz. Urz. Woj. Pom. z 2003r. Nr 115, poz. 2055), miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu miasta Kartuzy rejon ulic Sambora, Majkowskiego, zatwierdzonego uchwałą nr XXXVIII/488/2006 Rady Miejskiej w Kartuzach z dn. 5 lipca 2006 r. (Dz. Urz. Woj. Pom. z 2006r. Nr 122, poz. 2543) i zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu miasta Kartuzy rejon ulic Sambora, Majkowskiego, zatwierdzonej uchwałą nr XLI/522/10 Rady Miejskiej w Kartuzach z dn. 28 kwietnia 2010 r. (Dz. Urz. Woj. Pom. z 2010r. Nr 79, poz. 1424).

§ 10. Dla terenów 2MN,MW,U i 3U ustala się 30% stawkę, służącą do naliczania jednorazowej opłaty w stosunku do wzrostu wartości nieruchomości, w momencie zbywania nieruchomości. Dla dróg 01KDZ i 02KDL oraz terenu 1ZP ustala się 0% stawkę, służącą do naliczania jednorazowej opłaty w stosunku do wzrostu wartości nieruchomości, w momencie zbywania nieruchomości, bowiem nie ma ona zastosowania na przedmiotowym terenie.

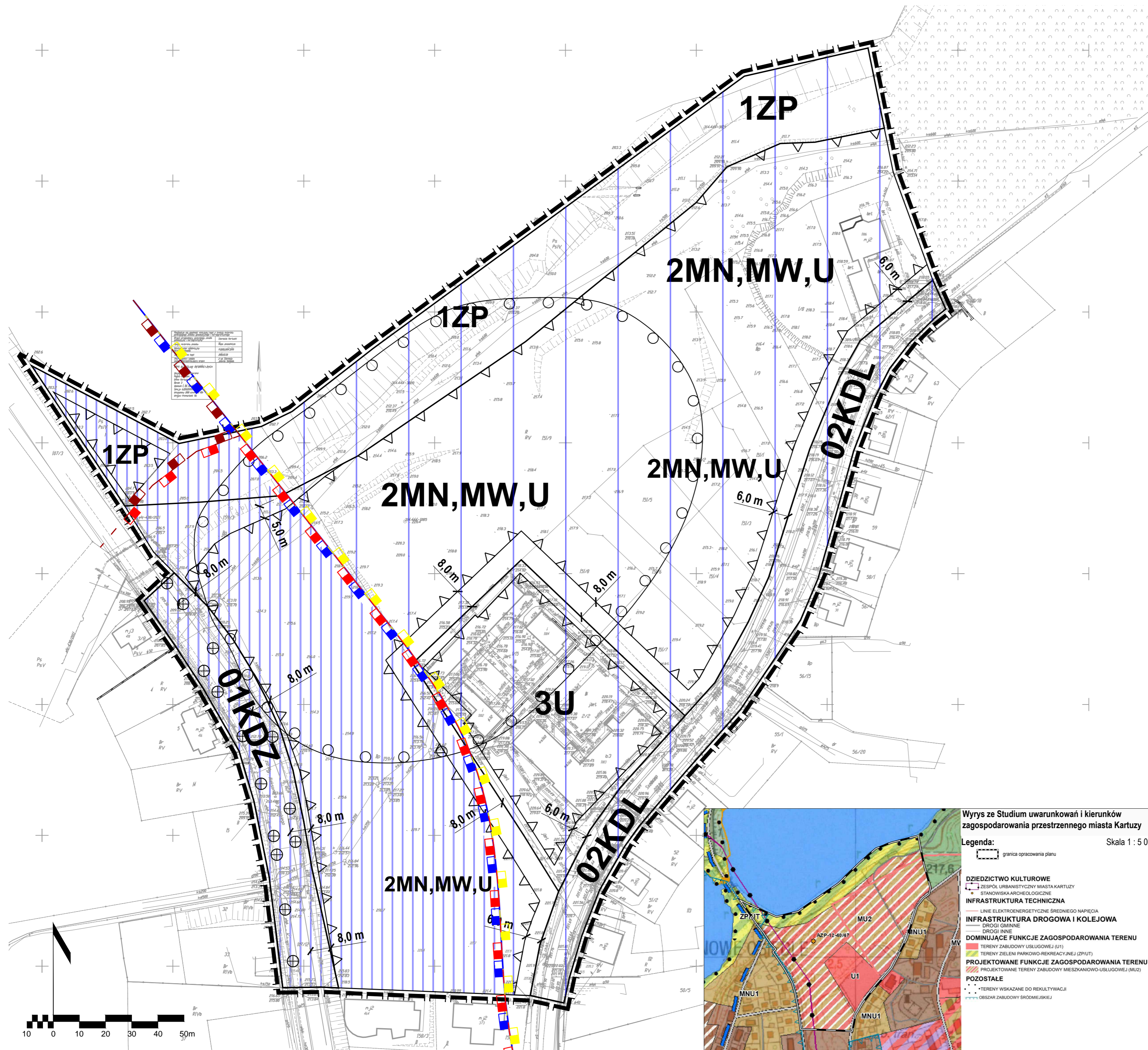
§ 12. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Kartuz.

§ 13. 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.

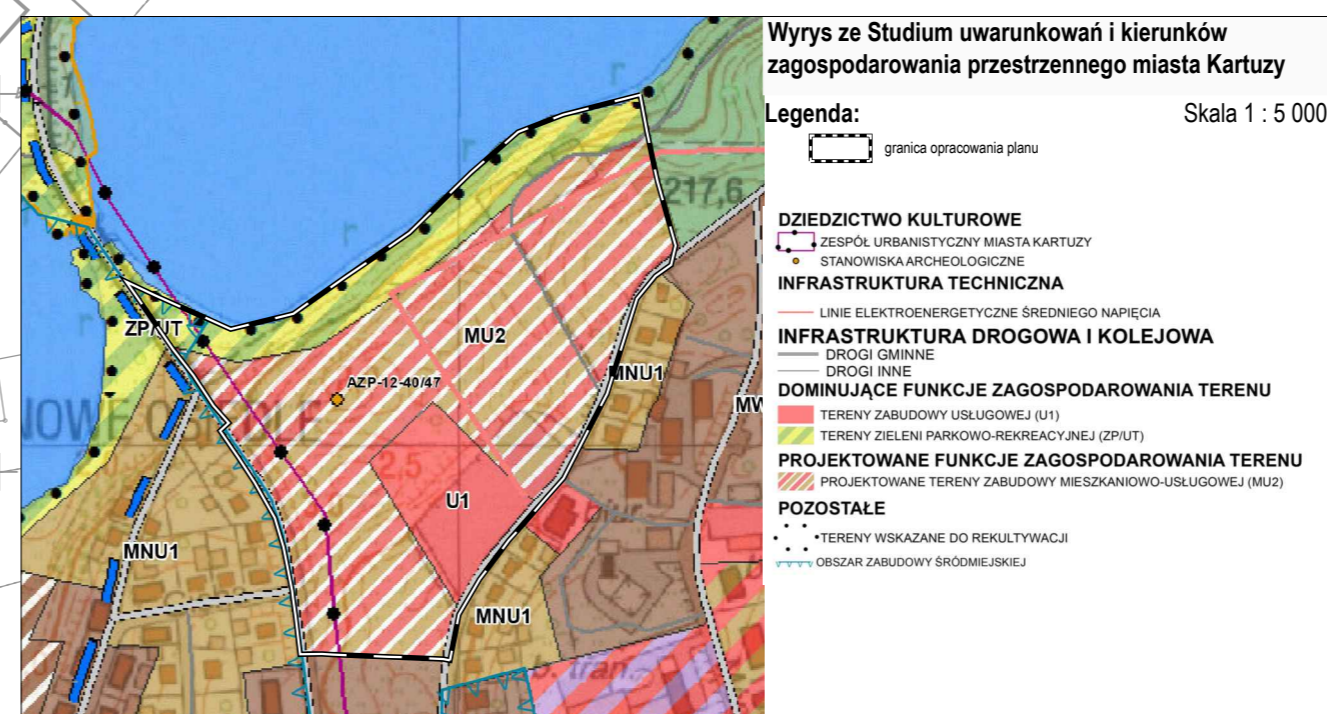
Przewodniczący Rady
Miejskiej w Kartuzach

Mariusz Treder



LEGENDA:

- granica opracowania planu
- linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- maksymalna nieprzekraczalna linia zabudowy
- granica strefy ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego, ujętego w ewidencji zabytków
- „zabytkowy zespół urbanistyczny miasta Kartuzy”, wpisany do rejestru zabytków
- obszar wpisany do rejestru zabytków jako „zabytkowy zespół urbanistyczny miasta Kartuzy, strefa konserwacji urbanistycznej”
- obszar wpisany do rejestru zabytków jako „zabytkowy zespół urbanistyczny miasta Kartuzy, strefa restauracji urbanistycznej”
- strefa ochrony otoczenia obszaru wpisanego do rejestru zabytków jako „zabytkowy zespół urbanistyczny miasta Kartuzy”
- strefa ochrony otoczenia obszaru wpisanego do rejestru zabytków jako „zabytkowy zespół urbanistyczny miasta Kartuzy”, strefa ograniczenia gabarytu
- historyczny drzewostan do zachowania i ochrony
- U** teren zabudowy usługowej
- ZP** teren zieleni urządzonej
- MN,MW,U** teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub zabudowy usługowej
- KDZ** teren publicznej drogi zbiorczej
- KDL** teren publicznej drogi lokalnej



Wyrys ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Kartuzy
Legenda: Skala 1 : 5 000

- granica opracowania planu
- DZIEDZICTWO KULTUROWE**
 - ZESPÓŁ URBANISTYCZNY MIASTA KARTUZY
 - STANOWISKA ARCHEOLOGICZNE
- INFRASTRUKTURA TECHNICZNA**
 - LINIE ELEKTROENERGETYCZNE ŚREDNIEGO NAPIĘCIA
- INFRASTRUKTURA DROGOWA I KOLEJOWA**
 - DROGI GMINNE
 - DROGI INNE
- DOMINUJĄCE FUNKCJE ZAGOSPODAROWANIA TERENU**
 - TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ (U1)
 - TERENY ZIELENI PARKOWO-REKREACYJNEJ (ZPI/UT)
- PROJEKTOWANE FUNKCJE ZAGOSPODAROWANIA TERENU**
 - PROJEKTOWANE TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWO-USŁUGOWEJ (MU2)
- POZOSTAŁE**
 - TERENY WSKAZANE DO REKULTYWACJI
 - OBSZAR ZABUDOWY ŚRODMIEJSKIEJ

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

ZLECENIODAWCA: BURMISTRZ MIASTA KARTUZY	GŁÓWNY PROJEKTANT WSPÓLPROJEKTANT WSPÓLPROJEKTANT	dr hab. inż. arch. Daniel Załuski, prof. PG upr. urb. nr 1504, POIU nr G-912/2002 mgr inż. arch. Agnieszka Durejko POIU nr G-316/2014 mgr inż. arch. Paulina Rogalska
---	--	---

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
fragmentu miasta Kartuzy, rejon ulic Sambora i Majkowskiego

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr III/15/2018

RADY MIEJSKIEJ W KARTUZACH

z dnia 12 grudnia 2018 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu miasta Kartuzy,
rejon ulic Sambora i Majkowskiego**

ROZSTRZYGNĘCIE W SPRAWIE UWAG WNIESIONYCH DO PROJEKTU MPZP

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018r. poz. 1945) Rada Miejska w Kartuzach rozstrzyga, co następuje:

Do projektu planu wyłożonego do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w dniach od 19.09.2018r. do 19.10.2018r. oraz w okresie 17 dni po zakończeniu wyłożenia (tj. do dnia 05.11.2018r.) wpłynęła następująca uwaga:

uwaga z dnia 5 stycznia 2018r. (data wpływu 05.11.2018r., L.dz. 22536), w zakresie zmiany ustaleń planu dla:

1. maksymalnej wysokości zabudowy - przyjęcia wysokości zabudowy nie większej niż 9,0m, jak w obowiązującym planie,
2. ustalenia linii zabudowy w odległości nie mniejszej niż 4,0m od strony działki nr 158/4

- uwaga nie została uwzględniona.

Uzasadnienie:

W ramach władztwa planistycznego gmina ma prawo prowadzić aktywną politykę przestrzenną, czego wyrazem jest sporządzanie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. W dokumentach tych gmina określa kierunki swojego rozwoju przestrzennego.

Północna granica działki nr 158/4 sąsiaduje z obszarem objętym planem (teren 2MN,MW,U). Na terenie tym przyjęto maksymalną wysokość budynków do 13m. Realizacja ustaleń planu nie naruszy ładu przestrzennego, walorów krajobrazowych, estetycznych ani kompozycji urbanistycznej tego terenu. W sąsiedztwie istnieją już budynki o wysokości 13m i wyższe (m.in. budynek Komendy Powiatowej Policji przy ul. Sambora i zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna przy ul. Mściwoja II). Ponadto planowana zabudowa nie zacieni działki nr 158/4, bowiem tereny objęte planem znajdują się na północ od tej działki. Realizowane na podstawie planu inwestycje będą musiały spełniać wymagania dotyczące ochrony interesów osób trzecich zgodnie z art. 5 ust.1 Ustawy z dn. 07.07.1994r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2018r. poz. 1202 z późn. zm.), w tym będą musiały poszanować, występujące w obszarze oddziaływania obiektu, uzasadnione interesy osób trzecich. Przez poszanowanie, występujących w obszarze oddziaływania obiektu, uzasadnionych interesów osób trzecich należy rozumieć między innymi ochronę sąsiednich działek przed zacięciem i przysłanianiem. Projektowane budynki nie będą mogły zacięć pomieszczeń w sąsiednich budynkach w stopniu wyższym niż dopuszczonym przez § 13 ust. 1-4 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dn. 12.04.2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2015r. poz. 1422 z późn. zm.).

Plan miejscowy nie określa się linii zabudowy pomiędzy poszczególnymi działkami budowlanymi, bowiem te reguluje Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dn. 12.04.2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2015r. poz. 1422 z późn. zm.). Jednocześnie plan miejscowy nie dopuszcza możliwości lokalizowania budynków przy granicach działki budowlanej lub w odległości 1,5m od granic działek budowlanych, znajdujących się na poza obszarem niniejszego planu. Zatem również nie dopuszcza lokalizowania budynków przy granicach działki lub w odległości 1,5m od granic działki nr 158/4.

W związku z powyższym złożona uwaga nie może być uwzględniona.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr III/15/2018
RADY MIEJSKIEJ W KARTUZACH
z dnia 12 grudnia 2018 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu miasta Kartuzy,
rejon ulic Sambora i Majkowskiego**

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

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018r. poz. 1945) określa się następujący sposób realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasady ich finansowania:

§ 1. 1. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, służące zaspokajaniu zbiorowych potrzeb mieszkańców, zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2018r. poz. 994 z późn. zm.).

2. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, zaliczone do zadań własnych gminy, zapisane w niniejszym planie, obejmują:

- 1) przebudowę gminnej drogi publicznej,
- 2) sieć kanalizacji sanitarnej, służącą do obsługi terenów przyległych,
- 3) dopuszcza się realizację sieci kanalizacji deszczowej odwadniającej drogę publiczną.

§ 2. Finansowanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, ujętych w niniejszym planie, podlega przepisom ustawy z dnia 27 sierpnia 2009r. o finansach publicznych (Dz.U. z 2017r. poz. 2077 z późn. zm.), przy czym limity wydatków budżetowych na programy inwestycyjne wieloletnie są ujęte każdorazowo w budżecie gminy na każdy rok.

Uzasadnienie

1. Niniejszą uchwałę podejmuje się na podstawie art. 20 ust. 1 w związku z art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2018r. poz. 1945) 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.).

2. W związku z art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018r. poz. 1945) w uzasadnieniu przedstawia się w szczególności:

- 1) sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust 2;
- 2) sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust 3;
- 3) sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust 4;
- 4) zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, wraz z datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2;
- 5) wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.

Ad. 2. pkt 1. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust 2 winien uwzględniać zwłaszcza: „W planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uwzględnia się zwłaszcza:

- 1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury;
- 2) walory architektoniczne i krajobrazowe;
- 3) walory ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych;
- 4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
- 5) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych;
- 6) walory ekonomiczne przestrzeni;
- 7) prawo własności;
- 8) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa;
- 9) potrzeby interesu publicznego;
- 10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych;
- 11) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej;
- 12) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych;
- 13) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności.”

„Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego fragmentu miasta Kartuzy, rejon ulic Sambora i Majkowskiego” uwzględnia:

- 1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury;
- 2) walory architektoniczne i krajobrazowe;
- 3) walory ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych;
- 4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
- 5) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych;
- 6) walory ekonomiczne przestrzeni;
- 7) prawo własności;
- 8) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa;
- 9) potrzeby interesu publicznego;

10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych;

11) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności.

W procedurze sporządzania „miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu miasta Kartuzy, rejon ulic Sambora i Majkowskiego” spełniono:

1) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej;

2) zachowano jawność i przejrzystość procedur planistycznych.

Ad. 2. pkt 2. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust 3 winien uwzględniać zwłaszcza: „Ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, organ waży interes publiczny i interesy społeczne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne.”

Ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu w procedurze sporządzania „miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu miasta Kartuzy, rejon ulic Sambora i Majkowskiego”, organ wyważył interes publiczny i interesy społeczne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także przeprowadził analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne.

Ad. 2. pkt 3. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust 4 winien uwzględniać zwłaszcza: „W przypadku sytuowania nowej zabudowy, uwzględnienie wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni następuje poprzez:

1) kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego;

2) lokalizowania nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu;

3) zapewnienie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów;

4) dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy:

a) na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w granicach jednostki osadniczej w rozumieniu art. 2 pkt 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 2003 r. o urzędowych nazwach miejscowości i obiektów fizjograficznych (Dz. U. Nr 166, poz. 1612 oraz z 2005 r. Nr 17, poz. 141), w szczególności poprzez uzupełnianie istniejącej zabudowy,

b) na terenach położonych na obszarach innych niż wymienione w lit. a, wyłącznie w sytuacji braku dostatecznej ilości terenów przeznaczonych pod dany rodzaj zabudowy położonych na obszarach, o których mowa w lit. a; przy czym w pierwszej kolejności na obszarach w najwyższym stopniu przygotowanych do zabudowy, przez co rozumie się obszary charakteryzujące się najlepszym dostępem do sieci komunikacyjnej oraz najlepszym stopniem wyposażenia w sieci wodociągowe, kanalizacyjne, elektroenergetyczne, gazowe, ciepłownicze oraz sieci i urządzenia telekomunikacyjne, adekwatnych dla nowej, planowanej zabudowy.”

Ustalenia art. 1 ust 4 ust. 1 w zakresie kształtowania struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego - spełniono. Obszar miejscowego planu znajduje się na obszarze miasta Kartuzy.

Ustalenia art. 1 ust 4 ust. 2 w zakresie lokalizowania nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu – uwzględniono. Obszar miejscowego planu znajduje się na terenie, posiadającym dostęp do zbiorowego transportu autobusowego i kolejowego.

Ustalenia art. 1 ust 4 ust. 3 w zakresie zapewnienia rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów – spełniono. W drogach publicznych objętych planem można realizować ścieżki rowerowe i ciągi piesze.

Ustalenia art. 1 ust 4 ust. 4 lit. a w zakresie dążenia do planowania i lokalizowania nowej zabudowy na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w granicach jednostki osadniczej w rozumieniu art. 2 pkt 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 2003 r. o urzędowych nazwach miejscowości

i obiektów fizjograficznych (Dz. U. Nr 166, poz. 1612 oraz z 2005 r. Nr 17, poz. 141), w szczególności poprzez uzupełnianie istniejącej zabudowy – uwzględniono. Planowana zabudowa znajdować się będzie wewnątrz jednostki osadniczej (miasto Kartuzy) o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej i stanowić będzie uzupełnianie istniejącej zabudowy.

Ustalenia art. 1 ust. 4 lit. b w zakresie dążenia do planowania i lokalizowania nowej zabudowy na terenach położonych na obszarach innych niż wymienione w lit. a, wyłącznie w sytuacji braku dostatecznej ilości terenów przeznaczonych pod dany rodzaj zabudowy położonych na obszarach, o których mowa w lit. a; przy czym w pierwszej kolejności na obszarach w najwyższym stopniu przygotowanych do zabudowy, przez co rozumie się obszary charakteryzujące się najlepszym dostępem do sieci komunikacyjnej oraz najlepszym stopniem wyposażenia w sieci wodociągowe, kanalizacyjne, elektroenergetyczne, gazowe, ciepłownicze oraz sieci i urządzenia telekomunikacyjne, adekwatnych dla nowej, planowanej zabudowy – nie dotyczą. Obszar planu znajduje się na obszarze wymienionym w lit. a.

Ad. 2. pkt 4.

Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, wraz z datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2 – procedura sporządzania „miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu miasta Kartuzy, rejon ulic Sambora i Majkowskiego” jest zgodna z Uchwałą Nr XVIII/235/2016 Rady Miejskiej w Kartuzach z dnia 13 kwietnia 2016 r. w sprawie oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego gminy Kartuzy.

Ad. 2. pkt 5. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy określa „Prognoza skutków finansowych w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu miasta Kartuzy, rejon ulic Sambora i Majkowskiego” opracowana w trakcie sporządzania planu.

3. Dla obszaru objętego planem gmina Kartuzy posiada obowiązujące, miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego: miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obejmujący obszar działki nr 1/6 oraz części działki nr 100/5 położonych przy ulicy Sambora w mieście Kartuzy, zatwierdzony uchwałą nr VI/80/2003 Rady Miejskiej w Kartuzach z dn. 16 kwietnia 2003 r. (Dz. Urz. Woj. Pom. z 2003r. Nr 115, poz. 2055), miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego fragmentu miasta Kartuzy rejon ulic Sambora, Majkowskiego, zatwierdzony uchwałą nr XXXVIII/488/2006 Rady Miejskiej w Kartuzach z dn. 5 lipca 2006 r. (Dz. Urz. Woj. Pom. z 2006r. Nr 122, poz. 2543) i zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu miasta Kartuzy rejon ulic Sambora, Majkowskiego, zatwierdzoną uchwałą nr XLI/522/10 Rady Miejskiej w Kartuzach z dn. 28 kwietnia 2010 r. (Dz. Urz. Woj. Pom. z 2010r. Nr 79, poz. 1424). Opracowanie „miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu miasta Kartuzy, rejon ulic Sambora i Majkowskiego” podjęto na podstawie Uchwały Nr XIII/167/2015 Rady Miejskiej w Kartuzach z dnia 27 listopada 2015r. Przedmiotem planu jest przeznaczenie terenów pod zabudowę usługową, mieszkaniową wielorodzinną, mieszkaniową jednorodziną, tereny zieleni urządzonej, infrastrukturę komunikacyjną i techniczną.

Plan zawiera ustalenia wynikające z art. 15 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i został sporządzony z uwzględnieniem standardów w zakresie zakresu tekstu planu i rysunku, ustanowionych Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dn. 26.08.2003r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Nr 164, poz. 1587).

Tryb sporządzania planu został przeprowadzony zgodnie z obowiązującą procedurą narzuconą art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018r. poz. 1945). Plan spełnia obowiązujące w tym zakresie warunki.

Projekt rysunku planu został sporządzony na kopii mapy, o której mowa w art. 16 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zawierającej obszar objęty opracowaniem wraz z jego niezbędnym otoczeniem. Rysunek planu stanowi załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

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. Wrys ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Kartuzy dla obszaru objętego planem znajduje się na załączniku nr 1 do uchwały.

Projekt planu był wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 19.09.2018r. do 19.10.2018r. Dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie planu ustaleniami przeprowadzono w dniu 24 września 2018r. Uwagi

można było składać do dnia 05.11.2018r. Do planu nie wniesiono 1 uwagę w wyznaczonym terminie, a załącznik nr 2 do niniejszej uchwały stanowi obligatoryjne rozstrzygnięcie w sprawie jej rozpatrzenia.

Wymagane na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym rozstrzygnięcie o sposobie realizacji i zasadach finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, stanowi załącznik nr 3 do niniejszej uchwały.

W związku z powyższym podjęcie niniejszej uchwały uważa się za uzasadnione.