

Projekt nr 129

z dnia 29.01.2025 r.

**UCHWAŁA NR IX/.../2025
RADY MIEJSKIEJ W KARTUZACH**

z dnia 29 stycznia 2025 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania
przestrzennego fragmentu wsi Kiełpino, rejon ulicy Szkolnej**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1465, ze zmianami) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, ze zmianami), w związku z art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 poz. 1688), Rada Miejska w Kartuzach uchwała co następuje:

Rozdział 1.

Ustalenia ogólne dotyczące zakresu obowiązywania planu

§ 1. 1. Zgodnie z Uchwałą Nr LXXIV/804/2023 Rady Miejskiej w Kartuzach z dnia 25 października 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu wsi Kiełpino, rejon ulicy Szkolnej, 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 19 kwietnia 2018 r., uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego fragmentu wsi Kiełpino, rejon ulicy Szkolnej, zwany dalej „planem”.

2. Plan obejmuje obszar o łącznej powierzchni ok. 1,77 ha.

3. Szczegółowo granice planu zostały określone na rysunku planu, wraz z zaprezentowaniem jej przebiegu w układzie współrzędnych płaskich prostokątnych PL-2000 pas 6.

§ 2. 1. Plan obejmuje ustalenia zawarte w treści uchwały, stanowiące tekst planu, który zawiera:

- 1) Rozdział 1, przepisy ogólne w zakresie obowiązywania planu;
- 2) Rozdział 2, ustalenia szczegółowe dla terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi;
- 3) Rozdział 3, przepisy końcowe.

2. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) załącznik nr 1 – rysunek planu wykonany na mapie zasadniczej w skali 1:1000;
- 2) załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu;
- 3) załącznik nr 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;
- 4) załącznik nr 4 – dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 3. 1. Ustalenia zawarte w tekście planu odnoszą się odpowiednio do ustaleń określonych na rysunku planu.

2. Ustalenia zawarte w tekście planu oraz na rysunku planu obowiązują łącznie, w zakresie określonym uchwałą.

3. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granice obszaru objętego planem miejscowym;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) wymiarowanie rysunku planu (w metrach);
- 5) symbole cyfrowe i literowe określające przeznaczenie terenów:
 - a) MNW-MNB-U - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej lub usług,
 - b) KDL - teren drogi lokalnej,
 - c) KR – teren komunikacji drogowej wewnętrznej;
- 6) obszary i obiekty podlegające ochronie, wyznaczone na podstawie przepisów odrębnych: granice udokumentowanego złoża kopalin Kiełpino (pole A i B).

4. Wskazuje się, że obszar planu w całości położony jest w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP nr 111 Subniecka Gdańska.

5. Brak w planie ustaleń wskazanych w art. 15 ust. 2 i ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oznacza, że nie występuje potrzeba ich ustalenia, w szczególności dotyczy:

- 1) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych, ze względu na brak występowania ich w granicach planu;
- 2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, ze względu na brak w granicach planu obszarów przestrzeni publicznych określonych w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kartuzy;
- 3) zasad kształtowania krajobrazu, w tym krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa ze względu na brak opracowania audytu krajobrazowego;
- 4) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej, ze względu na brak występowania w granicach planu obiektów i obszarów podlegających ochronie w tym zakresie.

§ 4. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) uchwale – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Miejskiej w Kartuzach;
- 2) przepisach odrębnych - należy przez to rozumieć obowiązujące przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi i innymi przepisami prawa;
- 3) terenie – należy przez to rozumieć obszar ograniczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem cyfrowym i literowym określającym jego przeznaczenie;
- 4) liniach rozgraniczających – należy przez to rozumieć linie ustalone na rysunku planu, wyznaczające granice terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zabudowy i zagospodarowania;
- 5) przeznaczeniu – należy przez to rozumieć rodzaj przeznaczenia, które zostało ustalone dla terenu wyznaczonego liniami rozgraniczającymi;
- 6) usługach – należy przez to rozumieć działalność, której celem jest zaspokajanie potrzeb ludności w zakresie działalności nie będącej produkcją dóbr materialnych metodami przemysłowymi, obejmującą formy działalności zakwalifikowanej na podstawie przepisów odrębnych do usług i handlu, za wyjątkiem ograniczeń wskazanych w ustaleniach szczegółowych dla wyodrębnionych w planie terenów;
- 7) nieprzekraczalnych liniach zabudowy – należy przez to rozumieć linie wyznaczone na rysunku planu, określające dopuszczalne zbliżenie budynków do linii rozgraniczającej teren, z dopuszczeniem wysunięcia o maksymalnie 1,5 m przed wyznaczoną linię elementów architektonicznego ukształtowania budynków, w tym akcentujących wejścia lub wjazdy: schodów, daszków,

balkonów, wykuszy, tarasów, wiat śmietnikowych i murów oporowych, przy czym wysunięte elementy budynków, nie mogą wykraczać poza linie rozgraniczające tereny. Wyznaczone na rysunku planu linie nie dotyczą sieci infrastruktury technicznej i urządzeń z nimi związanych, parkingów i miejsc do parkowania oraz dojazdów i dojeżdż;

- 8) nowo wydzielonej działce budowlanej – należy przez to rozumieć działkę budowlaną wydzieloną geodezyjnie po wejściu w życie niniejszej uchwały;
- 9) froncie działki – należy przez to rozumieć szerokość działki przylegającą bezpośrednio do drogi publicznej lub wewnętrznej, z której działka ta jest obsługiwana komunikacyjnie;
- 10) dojazdach niewyznaczonych – należy przez to rozumieć istniejący lub dopuszczony planem, nieokreślony liniami rozgraniczającymi na rysunku planu, fragment terenu, niezbędny dla zapewnienia obsługi komunikacyjnej działek i obiektów;
- 11) dachu płaskim – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połąci dachowych od 13° do 25° w stosunku do płaszczyzny poziomej;
- 12) zabudowie bliźniaczej – należy przez to rozumieć dwa budynki mieszkalne jednorodzinne, które przylegają do siebie jedną ze ścian zewnętrznych, rozdzielone ścianami oddzielenia przeciwpożarowego z dylatacją pomiędzy nimi oraz pozostałymi elewacjami usytuowanymi swobodnie.

Rozdział 2.

Ustalenia szczegółowe dla terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi

§ 5. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1MNW-MNB-U** (o pow. 1,34 ha), ustala się:

- 1) **przeznaczenie:** teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub zabudowy mieszkaniowej bliźniaczej lub usług;
- 2) **parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**
 - a) linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) wykluczone przeznaczenie terenu – usługi handlu wielkopowierzchniowego i usługi kultu religijnego,
 - c) maksymalny udział powierzchni zabudowy - **40%** powierzchni działki budowlanej,
 - d) minimalna i maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – **od 0,0 do 0,8**,
 - e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - **40%** powierzchni działki budowlanej,

- f) dopuszczenie realizacji garaży i budynków gospodarczych,
- g) maksymalna wysokość zabudowy:
 - budynków mieszkalnych i usługowych – 9 m,
 - garaży i budynków gospodarczych - 5 m,
 - pozostałych obiektów budowlanych – 9 m,
- h) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych budynków mieszkalnych i usługowych – **2**,
- i) maksymalny poziom posadzki parteru: nie więcej niż **0,6 m** licząc od naturalnej rzędnej terenu w miejscu głównego wejścia do budynku,
- j) dachy płaskie o kącie nachylenia głównych połaci dachowych **13°-25°** oraz dwuspadowe i czterospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych **26° -45°**,
- k) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej - 800 m² w przypadku realizacji zabudowy mieszkaniowej wolnostojącej, usługowej lub mieszkaniowo - usługowej i 500 m² w przypadku realizacji zabudowy mieszkaniowej bliźniaczej,
- l) minimalna powierzchnia działki budowlanej wskazana w lit. k nie dotyczy działek podlegających podziałom w skutek wydzielenia dróg oraz terenów infrastruktury technicznej,
- m) maksymalna powierzchnia sprzedaży obiektów handlowych – 400 m²;

3) **zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:**

- a) oznaczone na rysunku planu nieprzekraczalne linie zabudowy obowiązują dla nowych budynków oraz innych obiektów budowlanych realizowanych zgodnie z przeznaczeniem terenów,
- b) zakaz realizacji na jednej działce budowlanej więcej niż jednego budynku mieszkalnego lub jednego segmentu w zabudowie bliźniaczej,
- c) dopuszczenie realizacji zabudowy usługowej w połączeniu z zabudową mieszkaniową na jednej działce budowlanej,
- d) dopuszczenie realizacji na działce budowlanej zabudowy mieszkaniowej bez zabudowy usługowej lub zabudowy usługowej bez zabudowy mieszkaniowej,
- e) zakaz realizacji usług z zakresu logistyki, w tym składów i magazynów, stacji paliw oraz składowania, magazynowania i przetwarzania odpadów, złomu i materiałów sypkich,
- f) w zakresie kolorystyki budynków:

- nakaz ograniczenia kolorystyki budynków do kolorów jasnych, pastelowych oraz zbliżonych do barw naturalnych materiałów typu cegła, kamień z dopuszczalnym deskowaniem, licowaniem cegłą i kamieniem,
 - nakaz ograniczenia kolorystyki pokryć dachowych do tonacji naturalnej dachówki ceramicznej, czerwieni, brązów, szarości i odcieni grafitu,
 - zakaz stosowania w wykończeniu budynków detalu architektonicznego w kolorach jaskrawych intensywnie żółtych, zielonych, fioletowych, różowych, niebieskich, pomarańczowych i czerwonych, za wyjątkiem elementów dekoru architektonicznego, związanego bezpośrednio z logotypem prowadzonej działalności w budynkach usługowych,
- g) dopuszczenie realizacji miejsc do parkowania, parkingów, dojść pieszych, dojazdów niewyznaczonych na rysunku planu, placów manewrowych, ścieżek rowerowych, zbiorników retencyjnych wód opadowych lub roztopowych, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej oraz zieleni urządzonej, pod warunkiem zachowania zgodności z innymi ustaleniami planu i obowiązującymi przepisami odrębnymi,
- h) dopuszczenie podpiwniczenie budynków,
- i) nakaz zapewnienia dostępności terenów osobom ze szczególnymi potrzebami, zgodnie z zasadami uniwersalnego projektowania,
- j) nakaz realizacji budynków, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu zapewnienia dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami, w tym zgodnie z zasadami uniwersalnego projektowania i przy zachowaniu dostępności architektonicznej;

4) **zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:**

- a) nakaz zapewnienia w zagospodarowaniu terenów ochrony siedlisk i stanowisk chronionych gatunków na podstawie przepisów odrębnych dotyczących ochrony gatunkowej dziko występujących roślin, zwierząt i grzybów oraz siedlisk,
- b) nakaz wprowadzania na niezabudowanych i nieutwardzonych częściach działek budowlanych zespołów zieleni urządzonej, w tym zadrzewień, grup drzew i krzewów, zróżnicowanych pod względem gatunkowym, zgodnych z lokalnymi warunkami siedliskowymi,
- c) w celu ograniczenia emisji zanieczyszczeń do atmosfery nakaz stosowania do ogrzewania budynków oraz w prowadzonej działalności gospodarczej:
- niskoemisyjnych paliw dopuszczonych do stosowania w obowiązujących przepisach odrębnych,

- urządzeń, rozwiązań technicznych i technologii zapewniających zachowanie dopuszczalnych przepisami poziomów emisji zanieczyszczeń do atmosfery,

d) zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem: urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej i komunikacyjnej,

e) kwalifikacja terenu w zakresie przestrzegania dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku dla terenów faktycznie zagospodarowanych, jak dla terenów zabudowy mieszkaniowo – usługowej;

5) ustalenia w zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie przepisów odrębnych:

a) teren znajduje się w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP nr 111 Subniecka Gdańska,

b) w granicach obszaru, o którym mowa w lit. a obowiązują przepisy odrębne dotyczące jakości wód podziemnych i zasad ich ochrony oraz innych ustaleń planu w zakresie odprowadzania wód deszczowych i opadowych,

c) teren znajduje się częściowo w granicach udokumentowanego złoża kopalin Kiełpino (pole A i B),

d) w granicach obszaru, o którym mowa w lit. c obowiązują przepisy odrębne z zakresu prawa górniczego i geologicznego, w tym w zakresie rekultywacji złoża;

6) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

a) minimalna powierzchnia działki - 800 m² w przypadku realizacji zabudowy mieszkaniowej wolnostojącej, usługowej lub mieszkaniowo - usługowej i 500 m² w przypadku realizacji zabudowy mieszkaniowej bliźniaczej,

b) minimalny front działki - 18 m w przypadku realizacji zabudowy wolnostojącej i 10 m w przypadku realizacji zabudowy bliźniaczej,

c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego - od 70° do 110°;

7) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

a) obsługa komunikacyjna terenu z dróg oznaczonych symbolami KDL i KR, wskazanych na rysunku planu,

b) ustalony w planie układ komunikacyjny zapewnia obsługę wszystkich terenów objętych jego granicami oraz zapewnia połączenia z układem komunikacyjnym gminy i ponadlokalnym układem komunikacyjnym,

- c) dopuszczenie realizacji dojazdów niewyznaczonych na rysunku planu, pod warunkiem, że nie koliduje to z innymi ustaleniami planu i przepisami odrębnymi oraz pod warunkiem spełnienia następujących wymagań:
- parametry dojazdów powinny zapewniać dostęp do drogi publicznej odpowiedni do przeznaczenia terenów i sposobu ich użytkowania,
 - szerokość dojazdów nie może być mniejsza niż 8 m,
 - dla dojazdów bez obustronnego przejazdu (zakończonych „ślepo”) obowiązuje nakaz realizacji placów manewrowych o min. wymiarach 12,5x12,5 m,
- d) potrzeby parkingowe w całości należy zapewnić w granicach działek budowlanych, na których prowadzona jest jedna inwestycja, na powierzchni terenu lub w garażu,
- e) wskaźnik minimalnej ilości miejsc do parkowania:
- dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – 2 miejsca do parkowania na 1 lokal mieszkalny,
 - dla obiektów handlowych - 1 miejsce do parkowania. na 100 m² powierzchni użytkowej i 1 miejsce do parkowania na 5 zatrudnionych,
 - dla usług rzemieślniczych - 2 miejsc do parkowania na 100 m² powierzchni użytkowej i 1 miejsce do parkowania na 3 zatrudnionych,
 - dla pozostałych usług o całkowitej powierzchni użytkowej powyżej 400 m² - 7 miejsc do parkowania na 1000 m² powierzchni użytkowej i 1 miejsce do parkowania na 3 zatrudnionych,
 - dla pozostałych usług o całkowitej powierzchni użytkowej do 400 m² - 1 miejsce do parkowania na 100 m² powierzchni użytkowej i 1 miejsce do parkowania na 3 zatrudnionych, jednak nie mniej niż 1 miejsce do parkowania na 1 lokal usługowy,
- f) w ilości miejsc parkowania określonych w lit. e należy uwzględnić miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową:
- w miejscach i w ilości określonych w obowiązujących w tym zakresie przepisach odrębnych,
 - dla zabudowy usługowej w ilości nie mniejszej niż 1 miejsce na każde rozpoczęte 6 miejsc do parkowania;

8) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej:

- a) utrzymanie istniejących urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej z możliwością ich rozbudowy, przebudowy i modernizacji w sposób niekolidujący z innymi ustaleniami planu i przepisami odrębnymi,

- b) pod budowę nowych i rozbudowę istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej przeznacza się tereny dróg oznaczonych symbolami KDL i KR,
- c) dopuszczenie budowy nowych sieci infrastruktury technicznej oraz urządzeń i obiektów z nimi związanych poza wymienionym w lit. b terenem, pod warunkiem, że nie koliduje to z innymi ustaleniami planu i przepisami odrębnymi obowiązującymi w tym zakresie,
- d) dla systemu wodociągów i zaopatrzenia w wodę:
- zaopatrzenie obszaru planu w wodę do celów bytowych, gospodarczych i przeciwpożarowych poprzez rozbudowę sieci zbiorczej zasilanej z ujęć wody położonych poza obszarem planu,
 - do czasu realizacji zbiorczej sieci wodociągowej dopuszczenie stosowania indywidualnych ujęć wody, pod warunkiem uwzględnienia obowiązujących w tym zakresie przepisów odrębnych,
 - nakaz zapewnienia zaopatrzenia terenów w wodę do celów przeciwpożarowych,
- e) dla systemu kanalizacji i odprowadzania wód:
- objęcie siecią kanalizacji sanitarnej zabudowy lokalizowanej w granicach planu, poprzez rozbudowę istniejącej sieci zbiorczej odprowadzającej ścieki do oczyszczalni ścieków położonej poza obszarem planu,
 - do czasu realizacji zbiorczej sieci kanalizacyjnej dopuszczenie stosowania zbiorników bezodpływowych oraz innych instalacji dopuszczonych w przepisach odrębnych,
 - odprowadzanie wód opadowych lub roztopowych pochodzących:
 - z zanieczyszczonej powierzchni szczelnej, w tym z nawierzchni nieprzepuszczalnych parkingów do zbiorników retencyjnych, studni chłonnych, zbiorczej sieci kanalizacji deszczowej na zasadach zgodnych z przepisami odrębnymi,
 - z nawierzchni nieprzepuszczalnych dróg do urządzeń służących zwiększeniu retencji, w szczególności poboczy retencyjnych, rowów infiltracyjnych, studni chłonnych, a także rowów przydrożnych i sieci kanalizacji deszczowej na zasadach zgodnych z przepisami odrębnymi,
 - z pozostałych terenów zagospodarowanie wód opadowych lub roztopowych w granicach nieruchomości, do której inwestor posiada tytuł prawny, poprzez ich odprowadzanie do ziemi, przy czym dopuszcza się realizację zbiorników retencyjnych, niecek infiltracyjnych oraz innych form zagospodarowania wód opadowych lub roztopowych, na warunkach określonych w przepisach odrębnych,

f) dla systemu elektroenergetycznego:

- zaopatrzenie obszaru planu w energię elektryczną poprzez rozbudowę istniejącej sieci elektroenergetycznej średniego lub niskiego napięcia, na warunkach określonych w obowiązujących w tym zakresie przepisach odrębnych,
- dopuszczenie zamiany napowietrznych sieci elektroenergetycznych na podziemne (skablowania), przy uwzględnieniu obowiązujących przepisów odrębnych, w tym zapewniających zachowanie sieci elektroenergetycznej,
- realizacja nowych sieci elektroenergetycznych średniego lub niskiego napięcia w wykonaniu podziemnym oraz stacji transformatorowych w wykonaniu wewnętrznym, z dopuszczeniem realizacji sieci napowietrznych i słupowych stacji transformatorowych jedynie w przypadkach uzasadnionych brakiem warunków technicznymi rozbudowy istniejącej sieci elektroenergetycznej w wykonaniu kablowym,
- dopuszczenie realizacji instalacji wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii (OZE) do 500 kW, w tym mikroinstalacji, za wyjątkiem instalacji wykorzystujących siłę wiatru i biomasę (wykluczenie realizacji biogazowi),

g) dla systemu gazowego:

- zaopatrzenie obszaru planu w gaz ziemny do celów gospodarczych i grzewczych poprzez budowę i rozbudowę sieci średniego i niskiego ciśnienia, na warunkach określonych w obowiązujących w tym zakresie przepisach odrębnych,
- przy realizacji nowych sieci gazowych nakaz zachowania obowiązujących warunków technicznych określonych w przepisach odrębnych, w tym w zakresie lokalizacji urządzeń gazowych na działce budowlanej,

h) dla systemu zaopatrzenia w ciepło:

- z indywidualnych źródeł ciepła, z dopuszczeniem wykorzystania paliw dopuszczonych do stosowania w obowiązujących przepisach odrębnych, w tym określających możliwość stosowania paliw wysokoemisyjnych oraz nakazem stosowania rozwiązań technicznych i technologii zapewniających zachowanie dopuszczalnych przepisami odrębnymi poziomów emisji zanieczyszczeń do atmosfery,
- z instalacji wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii (OZE) do 500 kW, w tym mikroinstalacji, za wyjątkiem instalacji wykorzystujących siłę wiatru oraz zbiorników na gaz,

i) dla systemu usuwania i unieszkodliwiania odpadów – zgodnie z przepisami odrębnymi;

- 9) **sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:** obowiązuje zakaz tymczasowego zagospodarowania terenu;
- 10) **stawka procentowa o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:** 30%.

§ 6. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1KDL** (o pow. 0,40 ha), ustala się:

- 1) **przeznaczenie:** teren drogi lokalnej;
- 2) **zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:**
 - a) dopuszczenie realizacji miejsc do parkowania, dojść pieszych, ścieżek rowerowych, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej, zieleni urządzonej oraz urządzeń niezbędnych dla bezpieczeństwa ruchu drogowego, w tym znaków drogowych, oświetlenia, chodników, pod warunkiem zachowania zgodności z innymi ustaleniami planu i obowiązującymi przepisami odrębnymi,
 - b) nakaz zapewnienia dostępności terenów osobom ze szczególnymi potrzebami, zgodnie z zasadami uniwersalnego projektowania;
- 3) **ustalenia w zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie przepisów odrębnych:**
 - a) teren znajduje się w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP nr 111 Subniecka Gdańska,
 - b) w granicach obszaru, o którym mowa w lit. a obowiązują przepisy odrębne dotyczące jakości wód podziemnych i zasad ich ochrony oraz innych ustaleń planu w zakresie odprowadzania wód deszczowych i opadowych;
- 4) **szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:** z uwzględnieniem obowiązujących w tym zakresie przepisach odrębnych;
- 5) **zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:**
 - a) szerokość drogi w liniach rozgraniczających: nieregularna od 9,5 do 31 m, zgodnie z wymiarami podanymi na rysunku planu;
 - b) w przypadku realizacji miejsc do parkowania należy uwzględnić miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, w miejscach i w ilości określonych w obowiązujących w tym zakresie przepisach odrębnych;
- 6) **zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej:**

- a) utrzymanie istniejących urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej z możliwością ich rozbudowy, przebudowy i modernizacji w sposób nie kolidujący z innymi ustaleniami planu i przepisami odrębnymi,
 - a) dopuszczenie realizacji nowych urządzeń infrastruktury technicznej pod warunkiem, że nie koliduje to z innymi ustaleniami planu i przepisami odrębnymi,
 - b) realizacja nowych sieci elektroenergetycznych średniego lub niskiego napięcia w wykonaniu podziemnym oraz stacji transformatorowych w wykonaniu wewnętrznym, z dopuszczeniem realizacji sieci napowietrznych i słupowych stacji transformatorowych jedynie w przypadkach uzasadnionych brakiem warunków technicznymi rozbudowy istniejącej sieci elektroenergetycznej w wykonaniu kablowym,
 - c) dopuszczenie zamiany napowietrznych sieci elektroenergetycznych na podziemne (skablowania), przy uwzględnieniu obowiązujących przepisów odrębnych, w tym zapewniających zachowanie sieci elektroenergetycznej;
- 7) **sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:** obowiązuje zakaz tymczasowego zagospodarowania terenu;
- 8) **stawka procentowa o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:** 0%.

§ 7. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1KR** (o pow. 0,03 ha), ustala się:

- 1) **przeznaczenie:** teren komunikacji drogowej wewnętrznej;
- 2) **zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:**
 - a) dopuszczenie realizacji miejsc do parkowania, dojeżdżających pieszych, ścieżek rowerowych, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej, zieleni urządzonej oraz urządzeń niezbędnych dla bezpieczeństwa ruchu drogowego, w tym znaków drogowych, oświetlenia, chodników, pod warunkiem zachowania zgodności z innymi ustaleniami planu i obowiązującymi przepisami odrębnymi,
 - b) nakaz zapewnienia dostępności terenów osobom ze szczególnymi potrzebami, zgodnie z zasadami uniwersalnego projektowania;
- 3) **ustalenia w zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie przepisów odrębnych:**
 - a) teren znajduje się w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP nr 111 Subniecka Gdańska,

- b) w granicach obszaru, o którym mowa w lit. a obowiązują przepisy odrębne dotyczące jakości wód podziemnych i zasad ich ochrony oraz innych ustaleń planu w zakresie odprowadzania wód deszczowych i opadowych;
 - c) teren znajduje się częściowo w granicach udokumentowanego złoża kopalin Kiełpino (pole A i B);
 - d) w granicach obszaru, o którym mowa w lit. c obowiązują przepisy odrębne z zakresu prawa górniczego i geologicznego, w tym w zakresie rekultywacji złoża;
- 4) **szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:** z uwzględnieniem obowiązujących w tym zakresie przepisach odrębnych;
- 5) **zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:**
- a) minimalna szerokość drogi w liniach rozgraniczających: plan ustala południowo - zachodnią linię rozgraniczającą drogi w odległości 4 m od granicy planu;
 - b) w przypadku realizacji miejsc do parkowania należy uwzględnić miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzone w kartę parkingową, w miejscach i w ilości określonych w obowiązujących w tym zakresie przepisach odrębnych;
- 6) **zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej:**
- d) utrzymanie istniejących urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej z możliwością ich rozbudowy, przebudowy i modernizacji w sposób nie kolidujący z innymi ustaleniami planu i przepisami odrębnymi,
 - e) dopuszczenie realizacji nowych urządzeń infrastruktury technicznej pod warunkiem, że nie koliduje to z innymi ustaleniami planu i przepisami odrębnymi,
 - f) realizacja nowych sieci elektroenergetycznych średniego lub niskiego napięcia w wykonaniu podziemnym oraz stacji transformatorowych w wykonaniu wewnątrzowym, z dopuszczeniem realizacji sieci napowietrznych i słupowych stacji transformatorowych jedynie w przypadkach uzasadnionych brakiem warunków technicznymi rozbudowy istniejącej sieci elektroenergetycznej w wykonaniu kablowym,
 - g) dopuszczenie zamiany napowietrznych sieci elektroenergetycznych na podziemne (skablowania), przy uwzględnieniu obowiązujących przepisów odrębnych, w tym zapewniających zachowanie sieci elektroenergetycznej;
- 7) **sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:** obowiązuje zakaz tymczasowego zagospodarowania terenu;

- 8) **stawka procentowa o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: 0%.**

Rozdział 3. Przepisy końcowe.

§ 8. W granicach planu tracą moc:

- 1) miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego fragmentu wsi Kiełpino ograniczonego ul. Kartuską, Szkolną, Starowiejską i od północy lasem, na terenie gminy Kartuzy, przyjęty Uchwałą Nr XVII/212/08 Rady Miejskiej w Kartuzach z dnia 27 lutego 2008 r. (Dz. U. Woj. Pom. z 2008 r. Nr 50, poz. 1412);
- 2) zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu wsi Kiełpino ograniczonego ul. Kartuską, ul. Szkolną, ul. Starowiejską i od północy lasem, na terenie gminy Kartuzy, przyjęta Uchwałą Nr XLI/525/10 Rady Miejskiej w Kartuzach z dnia 28 kwietnia 2010 r. (Dz. U. Woj. Pom. z 2010 r. Nr 89 poz. 1674).

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

Przewodniczący Rady
Miejskiej w Kartuzach

Arkadiusz Socha



GMINA KARTUSZY

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO FRAGMENTU WSI KIEŁPINO, REJON ULICY SZKOLNEJ

RYSUNEK PLANU

ZAŁĄCZNIK NR 1 DO UCHWAŁY NR

RADY MIEJSKIEJ W KARTUZACH Z DNIA R.

SKALA 1:1000

układ współrzędnych PL-2000 strefa 6, kopia wektorowej mapy zasadniczej pozyskana z powiatowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego Starostwa Powiatowego w Kartuzach

Oznaczenia obowiązujące:

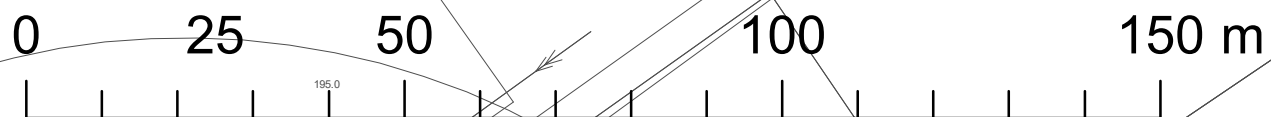
- granice obszaru objętego planem miejscowym
- linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- nieprzekraczalne linie zabudowy
- wymiarowanie rysunku planu (w metrach)

Symbole cyfrowe i literowe określające przeznaczenie terenów:

- MNW-MNB-U - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej lub usług
- KDL - teren drogi lokalnej
- KR – teren komunikacji drogowej wewnętrznej

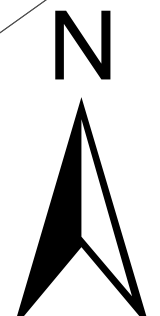
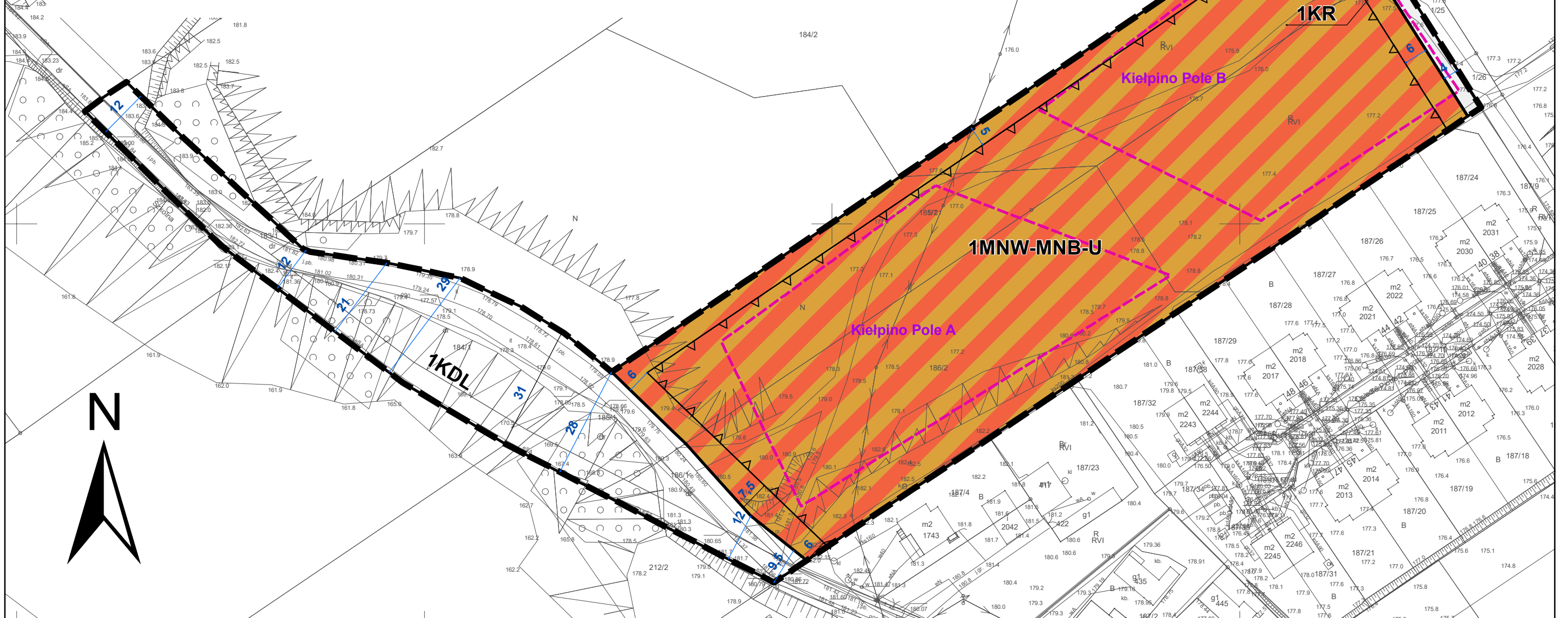
Obszary i obiekty podlegające ochronie, wyznaczone na podstawie przepisów odrębnych:

- granice udokumentowanego złoża kopalin Kiełpino (pole A i B)



Oznaczenia informacyjne:

przyporządkowanie przestrzenne użytych oznaczeń



wyrus ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kartuszy

Legenda: KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY KARTUSZY

- GRANICE ADMINISTRACYJNE GMINY
- GRANICE GMIN SĄSIEDNIICH
- GRANICE MIEJSCOWOŚCI
- GRANICE NADLEŚNICZEW
- RZĘBY
- STRUMIENIE
- ELEMENTY SYSTEMU OCHRONY PRZYRODY
 - KASZUBSKI PARK KRAJOBRAZOWY
 - OTULINA KASZUBSKIEGO PARKU KRAJOBRAZOWEGO
 - DOZWIĄZKI CHRONIONEGO KRAJOBRAZU
 - ZESPÓŁ PRZYRODNICZO-KRAJOBRAZOWY
 - OBSZARY NATURA 2000 OBSZARY SPECJALNEJ OCHRONY
 - OBSZARY NATURA 2000 SPECJALNE OBSZARY OCHRONY SIĘDLISK
 - REZERWATY
 - LIŚCIKI EKOLOGICZNE
 - POMNIKI PRZYRODY
 - ARBORETUM
 - GRUNTY KLAS I-III O NAWYŻSZEJ PRYDATNOŚCI DLA PRODUKCJI ROLNEJ
 - KORNY TARZE HEKAGONALNE
 - KORYTARZE SUBREGIONALNE
- DZIEDZICTWO KULTUROWE
 - OBIEKTY WPISANE DO REJESTRU ZABYTKÓW
 - OBZARY WPISANE DO REJESTRU ZABYTKÓW
 - STANOWISKA ARCHEOLOGICZNE WPISANE DO REJESTRU ZABYTKÓW
- OBZARY I TERENY GÓRNICZE
 - UDOKUMENTOWANE ZŁOŻA KOPALIN
 - OBZARY GÓRNICZE
 - TERENY GÓRNICZE
- INFRASTRUKTURA TECHNICZNA
 - LINE ELEKTROENERGETYCZNE WYSOKIEGO NAPIĘCIA
 - LINE ELEKTROENERGETYCZNE ŚREDNIEGO NAPIĘCIA
 - GLÓWNY PUNKT ZASILANIA
 - MASZTY TELEKOMUNIKACYJNE
 - GAZOCIAŁ WYSOKIEGO CIŚNIENIA DN 150
 - URZĘDIA WÓD ZE STREFĄ OCHRONNĄ
 - URZĘDIA WÓD BEZ STREFY OCHRONNYCH
 - GRANICA AKUMULACJI DO KRAJOWEGO PROGRAMU OCZYSZCZANIA ŚCIEKÓW KOMUNALNYCH
- INFRASTRUKTURA DROGOWA I KOLEJOWA
 - DROGI WOJEWÓDZKIE
 - NUMERY DROG WOJEWÓDZKICH
 - DROGI POWIATOWE
 - NUMERY DROG POWIATOWYCH
 - DROGI GMINNE
 - DROGI INNE
 - GLÓWNE PARKINGI OGÓLNOODSTĘPNE
 - KOLEJ
 - NUMERY LINII KOLEJOWYCH
- ZAGROŻENIE POWODZIOWE
 - OBZARY, NA KTÓRYCH PRAWOPODOBIEŃSTWO WYSTĄPIENIA POWODZI JEST NISZKIE I WYNIOSI 0,2%
 - OBZARY, NA KTÓRYCH PRAWOPODOBIEŃSTWO WYSTĄPIENIA POWODZI JEST ŚREDNIE I WYNIOSI 1%
 - OBZARY, NA KTÓRYCH PRAWOPODOBIEŃSTWO WYSTĄPIENIA POWODZI JEST WYSOKIE I WYNIOSI 10%
- POZOSTAŁE
 - GLÓWNY ZBIORNIK WÓD PODZIEMNYCH NR 111 ŚLUBICKA GDASKA
- DOMINUJĄCA FUNKCJA ZAGOSPODAROWANIA TERENU
 - TERENY WIELOFUNKCYJNEJ ZABUDOWY WSI (M1)
 - TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ W FUNKCYJNEJ ZABUDOWY WSI (MU1)
 - TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ (U1)
 - TERENY ZABUDOWY PRZEMYSŁOWO-USŁUGOWO-GOSPODARZEJ (PU1)
 - TERENY INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ (UK, SE, TE)
 - TERENY CMENTARZY (ZC1)
 - TERENY PRZEDYSPONOWANE DO WYDOBYWANIA KOPALIN (PE)
 - TERENY KOLEJOWE ZAMKNIĘTE (TK)
 - LASY
 - WODY POWIERZCHNIOWE
 - TERENY ROLNICZE
- PROJEKTOWANE FUNKCJE ZAGOSPODAROWANIA TERENU
 - PROJEKTOWANE TERENY WIELOFUNKCYJNEJ ZABUDOWY WSI (M2)
 - PROJEKTOWANE TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ (U2)
 - PROJEKTOWANE TERENY USŁUG TURYSTYCZNYCH (UT)
 - TERENY Z ELENI PARKOWO-REKREACYJNEJ (ZP, RT)
 - PROJEKTOWANE TERENY ZABUDOWY PRZEMYSŁOWO-USŁUGOWO-GOSPODARZEJ (PU2)
 - OBZARY, NA KTÓRYCH ROZMIESZCZONE BĘDĄ URZĄDZENIA WYTWARZAJĄCE ENERGIĘ Z ODNAWIALNYCH ŹRÓDEŁ ENERGI O MOCY PRZEKRACZAJĄCEJ 100kW (EO)
 - PROJEKTOWANE TERENY CMENTARNE (ZC2)
 - TERENY KOMUNIKACYJNE (KS)
- PROJEKTOWANA INFRASTRUKTURA TECHNICZNA
 - OBIEKTY I PRZEBIEGI PROJEKTOWANEJ LINII WYKONAWCZO-SIERNICZNEJ
- PROJEKTOWANA INFRASTRUKTURA DROGOWA
 - PLANOWANY PRZEBIEG OBKONCOWY "MIASTA-KARTUSZY"
 - PROJEKTOWANY SZLAK TURYSTYCZNY "KASZUBSKA TRASA ROWEROWA"
- STREFY OCHRONNE
 - STREFA OCHRONNA OD CMENTARZA (50m)
 - STREFA OCHRONNA OD CMENTARZA (150m)
 - STREFA OCHRONNA OD LINII ELEKTROENERGETYCZNEJ 110kV
- PROJEKTOWANE ELEMENTY SYSTEMU OCHRONY PRZYRODY
 - LIŚCIKI EKOLOGICZNE
 - ZESPÓŁ PRZYRODNICZO-KRAJOBRAZOWY
- POZOSTAŁE
 - OBIEKTY PROPONOWANE DO OBJĘCIA OCHRONY KONSERWATORSKĄ
 - OBZARY WYMAGAJĄCE ZMIANY PRZEZNACZENIA GRUNTÓW LESNYCH NA CELE NIELEŚNE
 - OBZARY ZWARTY ZABUDOWY

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr IX/ ... /2025
Rady Miejskiej w Kartuzach
z dnia 29 stycznia 2025 r.

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

§ 1. Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, ze zmianami), w związku z art. 67 ust. 3 pkt. 2 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 poz. 1688) Rada Miejska w Kartuzach stwierdza, że w trakcie wyłożenia do publicznego wglądu projektu **miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu wsi Kiełpino, rejon ulicy Szkolnej** nie wpłynęły żadne uwagi, nie zachodzi tym samym konieczność ich rozpatrzenia.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr IX/ ... /2025
Rady Miejskiej w Kartuzach
z dnia 29 stycznia 2025 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

§ 1. Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, ze zmianami), w związku z art. 67 ust. 3 pkt. 2 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 poz. 1688), Rada Miejska w Kartuzach postanawia co następuje:

- 1) na obszarze objętym **miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego fragmentu wsi Kiełpino, rejon ulicy Szkolnej**, przewiduje się następujące inwestycje z zakresu komunikacji i infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy:
 - a) budowę i przebudowę drogi publicznej oznaczonej symbolem KDL,
 - b) budowę i przebudowę sieci i urządzeń infrastruktury technicznej wodno – kanalizacyjnej na terenie oznaczonym symbolem KDL;
- 2) nie określa się harmonogramu realizacji wymienionych w pkt. 1 inwestycji;
- 3) inwestycje o których mowa w pkt. 1 będzie finansowane z budżetu Gminy Kartuzy, a także ze środków zewnętrznych, zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami odrębnymi.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr IX/ ... /2025
Rady Miejskiej w Kartuzach
z dnia 29 stycznia 2025 r.

**Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ustawy z dnia 27 marca 2003 r.
o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym**

.....

(po uzyskaniu nr uchwały)

UZASADNIENIE

miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu wsi Kiełpino, rejon ulicy Szkolnej

I. Informacja o obszarze planu.

1. Podstawa prawna.

Plan sporządza się na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1465, ze zmianami) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, ze zmianami), w związku z art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 poz. 1688) oraz Uchwałą Nr LXXIV/804/2023 Rady Miejskiej w Kartuzach z dnia 25 października 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu wsi Kiełpino, rejon ulicy Szkolnej.

2. Położenie obszaru objętego granicami planu.

Granice opracowania objęto działki ewidencyjne 185/2 i 186/2 oraz działki drogowe 183/1, 184/1, 185/1, 186/1 położone w obrębie Kiełpino raz część ulicy Szkolnej. Ogólna powierzchnia opracowania jest niewielka i wynosi 1,76 ha.

3. Cel sporządzenia planu.

Głównym celem prowadzonej procedury planistycznej jest ponowne zagospodarowanie terenów poeksploatacyjnych. Zgodnie z wnioskami inwestorskimi kierunek tego zagospodarowania jest ukierunkowany na rozwój zabudowy mieszkaniowo – usługowej, pomimo wysokich kosztów przygotowania podłoża do warunków spełniających normy budowlane. Rehabilitacja terenu poeksploatacyjnego jest bardzo pożądana, ze względu na bezpośrednie sąsiedztwo terenów mieszkaniowych. Realizacja zamierzeń inwestycyjnych umożliwi wyeliminowanie z zagospodarowania wsi Kiełpino czynników silnie dewaloryzujących jej przestrzeń.

Biorąc pod uwagę powyższe w projekcie planu przyjęto przeznaczenie terenów:

- MNW-MNB-U - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej lub usług,
- KDL - teren drogi lokalnej,
- KR – teren komunikacji drogowej wewnętrznej.

4. Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego obowiązujące w obszarze planu.

- miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego fragmentu wsi Kiełpino ograniczonego ul. Kartuską, Szkolną, Starowiejską i od północy lasem, na terenie gminy Kartuzy, przyjęty Uchwałą Nr XVII/212/08 Rady Miejskiej w Kartuzach z dnia 27 lutego 2008 r. (Dz. U. Woj. Pom. z 2008 r. Nr 50, poz. 1412);
- zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu wsi Kiełpino ograniczonego ul. Kartuską, ul. Szkolną, ul. Starowiejską i od północy lasem, na terenie gminy Kartuzy, przyjęta Uchwałą Nr XLI/525/10 Rady Miejskiej w Kartuzach z dnia 28 kwietnia 2010 r. (Dz. U. Woj. Pom. z 2010 r. Nr 89 poz. 1674).

5. Istniejące użytkowanie i zagospodarowanie terenów.

Obecnie obszar opracowania stanowi niezagospodarowane nieużytki, stanowiące pozostałość po prowadzonej tu w przeszłości eksploatacji powierzchniowej surowców budowlanych.

6. Realizacja polityki przestrzennej gminy określonej w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania gminy Kartuzy.

W gminie Kartuzy Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kartuzy zostało zatwierdzone Uchwałą Nr XLV/530/2018 Rady Miejskiej w Kartuzach z dnia 19 kwietnia 2018 r.

Zgodnie z kierunkami polityki przestrzennej gminy określonymi w studium obszar opracowania znajduje się w następujących strefach funkcjonalno - przestrzennych:

M1 – tereny wielofunkcyjnej zabudowy wsi, M2 – projektowane tereny wielofunkcyjnej zabudowy wsi. Wielofunkcyjna zabudowa wsi została wyznaczona jedynie w obszarze gminy wiejskiej Kartuzy. Wynika to ze specyfiki zabudowy na terenie wiejskim. Gmina Kartuzy nie jest typową gminą rolniczą, w wielu miejscowościach na jej terenie, szczególnie w obszarach przymiejskich dominuje zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, zaś w miejscowościach zlokalizowanych nad jeziorami zabudowa turystyczno – rekreacyjna. Trudno jest w związku z tym wyodrębnić dominujący typ zabudowy i przypisać jej wiodącą funkcję w przyszłości. Rodzaj typów zabudowy w poszczególnych wsiach jest bowiem bardzo zróżnicowany. W ramach funkcji M1, M2 wyróżnia się: zabudowę mieszkaniową jednorodziną, zabudowę mieszkaniową wielorodzinną do 4 mieszkań, siedliska rolnicze z obiektami związanymi z hodowlą i przetwórstwem rolniczym (dopuszcza się lokalizację na terenie gospodarstw rolnych stawów hodowlanych), zabudowę rekreacyjną oraz zabudowę usługową. Umożliwia się adaptację istniejącej zabudowy na funkcje turystyki i rekreacji. Na terenie M1, M2 zezwala się na budowę obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży do 2000 m². Jako funkcje uzupełniające przewiduje się: ogrodnictwo, zieleń urządzoną.

II. Sposób realizacji wymogów wynikających z art.1 ust. 2 – 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

1. Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz walory architektoniczne i krajobrazowe (art. 1 ust. 2 pkt. 1 i 2).

Wymagania te w planie zostały zrealizowane m.in. poprzez wyznaczenie nieprzekraczalnych linii zabudowy od strony dróg publicznych i innych elementów zagospodarowania terenów. Wyznaczenie linii zabudowy ma umożliwić wykształcenie układu urbanistycznego przyszłej zabudowy. W celu zapewnienia wysokich walorów architektoniczno – przestrzennych lokalizowanej zabudowy oraz sposobu zagospodarowania działek budowlanych w planie określono wskaźniki i parametry urbanistyczne dotyczące formy, wysokości i gabarytu lokalizowanej w granicach planu zabudowy.

2. Wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych (art. 1 ust. 2pkt. 3).

Obszar opracowania znajduje się poza granicami ustanowionych prawnie obszarów chronionych na podstawie ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (tj. Dz. U. z 2024 poz. 1478). Znajduje się on jedynie w granicach GZWP nr 111 Subniecka Gdańska Część obszaru opracowania objęty jest również granicami **udokumentowanego złoża kopalin Kiełpino (pole A i B)**. Obecnie na złożu nie wyznaczono obszarów i terenów górniczych, można je zaliczyć do złóż wyeksploatowanych.

Ochrona Zbiornika jest realizowana na podstawie przepisów ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. - Prawo wodne (tj. Dz. U. z 2024 r. poz. 1087, ze zmianami). W ustaleniach planu wprowadzono w związku z tym nakaz uwzględnienia odpowiednich przepisów odrębnych odnoszących się do jakości wód podziemnych i zasad ich ochrony oraz innych ustaleń planu w zakresie odprowadzania wód deszczowych i opadowych.

Działania inwestycyjne w zasięgu złoża **kopalin Kiełpino (pole A i B)**, w tym jego rekultywacja odbywać się będą na podstawie przepisów ustawy Ustawa z dnia 9 czerwca 2011 r. - Prawo geologiczne i górnicze (Dz. U. z 2024 r. poz. 1290). Obowiązek zastosowania stosownych przepisów będzie wymagany przy wszystkich działaniach inwestycyjnych wykonywanych na podstawie ustań procedowanego planu.

W obszarze planu nie występują gleby rolne i leśne, które na podstawie Ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2024 r. poz. 82), wymagają zgody na zmianę przeznaczenia. Przygotowanie stosownego wniosku nie było konieczne.

W planie wprowadzono również szereg ustaleń dotyczących ochrony środowiska, w zakresie możliwym do wprowadzenia do planu miejscowego, ze względu na obowiązujące przepisy prawa. Obejmują one:

- nakaz zapewnienia w zagospodarowaniu terenów ochrony siedlisk i stanowisk chronionych gatunków na podstawie przepisów odrębnych dotyczących ochrony gatunkowej dziko występujących roślin, zwierząt i grzybów oraz siedlisk,
- nakaz wprowadzania na niezabudowanych i nieutwardzonych częściach działek budowlanych zespołów zieleni urządzonej, w tym zadrzewień, grup drzew i krzewów, zróżnicowanych pod względem gatunkowym, zgodnych z lokalnymi warunkami siedliskowymi,
- w celu ograniczenia emisji zanieczyszczeń do atmosfery nakaz stosowania do ogrzewania budynków oraz w prowadzonej działalności gospodarczej:
 - niskoemisyjnych paliw dopuszczonych do stosowania w obowiązujących przepisach odrębnych,
 - urządzeń, rozwiązań technicznych i technologii zapewniających zachowanie dopuszczalnych przepisami poziomów emisji zanieczyszczeń do atmosfery,
- zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem: urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej i komunikacyjnej,
- kwalifikacja terenu w zakresie przestrzegania dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku dla terenów faktycznie zagospodarowanych, jak dla terenów zabudowy mieszkaniowo – usługowej.

3. Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej (art. 1 ust. 2 pkt. 4):

W obszarze opracowania nie wprowadzano ustaleń w zakresie ochrony zabytków i dóbr kultury współczesnej. Brak zasadności dla wprowadzania tych ustaleń wynika z faktu, położenia obszaru opracowania poza granicami obszarów prawnie chronionych, podlegających ochronie konserwatorskiej.

4. Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych (art. 1 ust. 2 pkt. 5).

W obszarze planu nie występują zagrożenia dla mienia i zdrowia ludzi. Natomiast prowadzenie działań inwestycyjnych jest ograniczone przygotowaniem gruntów poeksploatacyjnych do działań inwestycyjnych, w tym w zakresie obostrzeń określonych w stosownych przepisach prawa. Pozytywnym uwarunkowaniem dla życia i zdrowia mieszkańców na obszarze opracowania jest brak zagrożenia wystąpienia zjawiska osuwania się mas ziemnych i zjawiska powodzi.

Potrzeby osób niepełnosprawnych w projekcie planu realizowane są poprzez ustalenie konieczności uwzględnienia w bilansie miejsc do parkowania, stanowisk postojowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonej w kartę parkingową, w liczbie nie mniejszej niż określają to przepisy odrębne, tj. przepisy Ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (tj. Dz. U. z 2024 r. poz. 320, ze zmianami). Dodatkowo w planie wprowadzono również nakaz uwzględnienia takich miejsc dla zabudowy usługowej w ilości nie mniejszej niż 1 miejsce na każde rozpoczęte 6 miejsc do parkowania. Wreszcie wprowadzono nakaz zapewnienia dostępności terenów osobom ze szczególnymi potrzebami, zgodnie z zasadami uniwersalnego projektowania oraz nakaz realizacji budynków, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu zapewnienia dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami, w tym zgodnie z zasadami uniwersalnego projektowania i przy zachowaniu dostępności architektonicznej.

5. Walory ekonomiczne przestrzeni (art. 1 ust. 2 pkt. 6)

Wymagania te w projekcie planu realizowane są poprzez wprowadzenie w obszarze planu przeznaczenia związanego z zabudową mieszkaniową jednorodzinną oraz usługami komercyjnymi. Zmiany w zagospodarowaniu spowodują wzrost wartości nieruchomości i tym samym uzasadniają ustalenie stawek procentowych służących naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu, w wysokości 30% dla terenów przeznaczonych na cele inwestycyjne, komercyjne. Wprowadzone w projekcie planu zasady zagospodarowania terenów budowlanych wpłyną pozytywnie na atrakcyjność inwestycyjną w obszarze planu. Ożywienie procesów inwestycyjnych będzie skutkowało wzrostem podatków wpływających do budżetu gminy. Wzrost podatków pozwoli na realizację zamierzonych w obszarze planu inwestycji publicznych, obejmujących w projekcie planu budowę i przebudowę dróg publicznych.

6. Prawo własności (art. 1 ust. 2 pkt. 7).

Obszary objęte granicami planu w większości stanowią własność osób fizycznych. Inna własność obejmuje pasy dróg publicznych, które są własnością gminy Kartuzy. W celu realizacji zamierzonych inwestycji gminnych będzie konieczne dalsze pozyskanie dodatkowych gruntów na jej rzecz.

Zmiany własnościowe możliwe do zaistnienia po wejściu w życie ustaleń planu dotyczą wydzielania nowych działek inwestycyjnych. W celu zapewnienia racjonalnej gospodarki gruntami w obszarze planu w jego ustaleniach wskazano minimalne parametry wydzielanych działek, w tym ich minimalną powierzchnię i minimalny front działki, w zależności od przyjętego przeznaczenia terenów oraz minimalną powierzchnię działki budowlanej.

7. Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa (art. 1 ust. 2 pkt. 8)

Wymagania te w projekcie planu zostały zrealizowane przede wszystkim poprzez ustalenie zasad realizacji nowej zabudowy i zagospodarowania terenów niezagrażających spełnieniu tych potrzeb, na podstawie obowiązujących w tym zakresie przepisów odrębnych. W obszarze planu nie ma potrzeby, zgodnie ze złożonymi wnioskami instytucji, wyznaczania rezerw terenowych dla spełnienia tych wymagań.

8. Potrzeby interesu publicznego (art. 1 ust. 2 pkt. 9).

Potrzeby te na obszarze planu będą obejmowały przede wszystkim inwestycje związane z infrastrukturą komunikacyjną i techniczną obejmującą drogi publiczne i infrastrukturą wodno – kanalizacyjną. W planie przewidziano odpowiednie rezerwy terenowe na te cele.

Zadania gminy w zakresie infrastruktury społecznej, tj. oświata, edukacja, ochrona zdrowia oraz sport i wypoczynek będą realizowane w obiektach położonych w innych rejonach gminy.

9. Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych (art. 1 ust. 2 pkt. 10 i 13).

W planie wskazano szczegółowe zasady uzbrojenia w sieci kanalizacji, gazowej, elektroenergetycznej i wodociągowej. Rozwój infrastruktury technicznej zakłada się w oparciu o zorganizowane i zbiorcze systemy infrastruktury technicznej, z dopuszczeniem stosowania technologii przejściowych dla systemu wodociągów i kanalizacji. Instalacje przejściowe obejmują indywidualne ujęcia wody oraz technologie z zakresu odprowadzania ścieków określone w przepisach prawa, w tym zbiorniki bezodpływowe, które mogą zachować funkcjonalność jedynie do czasu wykonania sieci zbiorczej. Zakłada się, że stosowane technologie będą spełniać normy i warunki techniczne przewidziane w przepisach prawa i tym samym nie będą stwarzać zwiększonego zagrożenia dla środowiska. Zakłada się również, że technologie te będą likwidowane (przynajmniej w części po uzbrojeniu obszaru planu w sieci zbiorczej). Indywidualne rozwiązania techniczne dopuszczono jedynie dla systemu dostawy ciepła. W przypadku tego systemu jest to spowodowane brakiem gminnej sieci ciepłowniczej, co uniemożliwia oparcie dostawy ciepła na zorganizowanych systemów ciepłowniczych. Zasady systemu usuwania i unieszkodliwiania odpadów ograniczono do nakazu realizowania go na zasadach określonych w obowiązujących w tym zakresie przepisach prawa. Przyjęte rozwiązania z zakresu infrastruktury technicznej są zgodne z obowiązującymi przepisami

prawa w zakresie ochrony środowiska i nie będą powodować zagrożeń wystąpienia zanieczyszczeń związanych z ich funkcjonowaniem. W projekcie planu dopuszczono również stosowanie technologii OZE w dostawie ciepła i energii, tj. instalacji wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii (OZE) do 500 kW, w tym mikroinstalacji, za wyjątkiem instalacji wykorzystujących siłę wiatru lub biomasę.

Zaopatrzenie ludności w wodę w obszarze planu odbywać się będzie jak określono wcześniej poprzez dostawę wody z sieci gminnej zasilanej z ujęć wody położonych poza granicami planu. Jakość wody będzie zapewniona poprzez uwzględnienie obowiązujących w tym zakresie przepisów odrębnych. Istniejące rezerwy wody w ujęciach gminnych, określone w odpowiednim pozwoleniu wodno – prawnym umożliwiają dostawę wody do obszaru planu.

Powiązanie układu komunikacyjnego obsługującego tereny położone w granicach planu z układem zewnętrznym odbywać się będzie poprzez istniejącą drogę publiczną, ulicę Szkolną (drogi oznaczona symbolem KDL). Droga ta ma służyć również bezpośredniej obsłudze terenów budowlanych w granicach planu. Rolę wspomagającą w systemie komunikacji ma pełnić droga wewnętrzna granicząca z planem, dla której w planie przewidziano rezerwy terenowe umożliwiające jej poszerzenie. Dojazd do wydzielanych działek nie sąsiadujących bezpośrednio z wyznaczonymi drogami publicznymi lub wewnętrznymi będzie realizowany poprzez dojazdy niewydzielone realizowane w przypadku zaistnienia takich potrzeb. Ustalenia niezbędne w tym zakresie zostały wprowadzone w jego treści. Miejsca włączenia tych dróg do dróg publicznych będą realizowane według potrzeb inwestorskich z uwzględnieniem obowiązujących w tym zakresie przepisów odrębnych.

Analiza wniosków złożonych przez instytucje nie ma uzasadnia wyznaczania rezerw terenowych dla przebiegu sieci szerokopasmowych. W przypadku zaistnienia potrzeb w tym zakresie po wejściu w życie planu jego ustalenia umożliwiają realizację takich inwestycji.

10. Zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej oraz zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych (art. 1 ust. 2 pkt. 11 i 12).

Burmistrz Kartuz sporządzając projekt planu zrealizował w pełni procedurę określoną w art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w tym zakresie udziału społeczeństwa w pracach na projektem planu. Burmistrz umieścił na tablicy ogłoszeń w Urzędzie Miejskiego ogłoszenie o przystąpieniu do sporządzania planu miejscowego, z terminem i miejscem składania wniosków do przedmiotowego planu. Ogłoszenie to zostało umieszczone również w wydaniu gazety lokalnej oraz BIPie Urzędu Miejskiego. Zawiadomienie o przystąpieniu do sporządzania planu miejscowego zostało także wysłane do odpowiednich instytucji posiadających uprawnienia do uzgadniania i opiniowania projektu planu miejscowego. W zawiadomieniu tym Burmistrz określił podstawę prawną sporządzanego planu oraz termin składania wniosków. Po zebraniu wniosków dokonano analizy możliwości ich uwzględnienia, ze szczególnym naciskiem na zachowanie zgodności z obowiązującym studium oraz przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. W rozstrzygnięciu wniosków wzięto również pod uwagę obowiązujące przepisy dla obszarów i obiektów podlegających ochronie w granicach planu.

Po wykonaniu projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko i finansową prognozą skutków uchwalenia planu Burmistrz udostępnił projekt planu instytucjom celem uzyskania uzgodnień i opinii. Projekt planu został również udostępniony do opiniowania dla Gminnej Komisji Urbanistyczno - Architektonicznej.

Po uzyskaniu pozytywnych uzgodnień i opinii oraz uzyskaniu decyzji o zgodzie na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze Burmistrz wyłożył projekt planu do publicznego wglądu, wraz z prognozą oddziaływania na środowisko. O wyłożeniu do publicznego wglądu powiadomił społeczeństwo w odpowiednim ogłoszeniu umieszczonym na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy, w prasie lokalnej oraz BIPie Urzędu Gminy. W ogłoszeniu określił miejsce i termin wyłożenia, miejsce i termin dyskusji publicznej nad przyjętymi rozwiązaniami planistycznymi oraz miejsce i termin składania uwag do projektu planu.

W trakcie wyłożenia nie zostały zgłoszone żadne uwagi do projektu planu, co umożliwiło przekazanie go Radzie Miejskiej w Kartuzach celem uchwalenia.

Dokumentacja dotycząca zmiany planu miejscowego znajduje się w siedzibie Urzędu Miejskiego w Kartuzach i może być udostępniona, z zachowaniem przepisów dotyczących udostępnienia informacji publicznych. Procedura planistyczna jest prowadzona tym samym w sposób jawny i przejrzysty, z uwzględnieniem przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Zwiększenie jawności procedur planistycznych wynika również z procesu porządkowania cyfryzacji planowania przestrzennego w Polsce. Przepisy w tym zakresie i zagospodarowaniu przestrzennym na podstawie Rozdziału 5a ustawy z dnia 16 kwietnia 2020 r. o zmianie ustawy – Prawo geodezyjne i kartograficzne oraz niektórych innych ustaw. Przepisy te weszły w życie 31 października 2020 r. Rozporządzeniem Ministra Rozwoju, Pracy i Technologii w sprawie zbiorów danych przestrzennych oraz metadanych w zakresie zagospodarowania przestrzennego. Regulacja ta wprowadziła szczegółowe zasady dotyczące tworzenia i prowadzenia zbiorów obejmujących dane przestrzenne aktu planowania przestrzennego, które zostały zapisane w art. 67a ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Przyjęte rozwiązania nakładają na organ sporządzający miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego lub studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego obowiązek tworzenia cyfrowych danych przestrzennych, obejmujących granice i zakres tych dokumentów. Podstawowy zakres danych obejmuje: utworzenie granicy planu w postaci wektorowej, z lokalizacją przestrzenną obszaru objętego aktem w powiązaniu z państwowym systemie odniesień przestrzennych oraz z rysunkiem planu lub załącznika graficznego do studium w postaci rastra z georeferencją (odniesieniem przestrzennym zgodnym z państwowym systemem odniesień przestrzennych) i odniesieniem do atrybutów treści dokumentu (linki do treści dokumentów powiązanych z aktem). Wytworzone dane powinny zostać zapisane w pliku GML.

11. Uwzględnienie interesu publicznego i prywatnego przy ustaleniach planu (art. 1 ust. 3).

Ustalając przeznaczenie terenów oraz sposób ich zagospodarowania Burmistrz uwzględnił zarówno interes publiczny jak i interes prywatny. Przeprowadzone analizy funkcjonalno – przestrzenne dla obszaru planu wykazały jego predyspozycje do rozwoju funkcji związanych z zabudową mieszkaniową jednorodziną i usługową. Predyspozycje te wynikają zarówno ze stanu zagospodarowania terenów jak również ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego dla obszaru planu. Zgodnie z przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym plan miejscowy nie może naruszać ustaleń studium. Wybór funkcji tym samym został ukierunkowany ustaleniami studium. Przyjęte rozwiązania planistyczne uwzględniają zarówno interes publiczny gminy (rozwój terenów inwestycyjnych i publicznych) oraz interes prywatny (realizacja zamierzeń inwestycyjnych).

12. Dążenie do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego i maksymalne wykorzystanie transportu zbiorowego (art. 1 ust. 4 pkt. 1 i 2).

Drogi wyznaczone w planie zapewniają powiązanie obszaru planu zarówno z układem ponadlokalnym jak i układem komunikacyjnym gminy. Powiązania przestrzenne i funkcjonalne obszaru planu z pozostałymi częściami gminy oraz ponadlokalnym układem komunikacyjnym realizowane są również za pośrednictwem dróg publicznych graniczących z obszarem planu. Zachowanie dla nich funkcji dróg układu podstawowego znacząco ułatwia dojazd do innych części gminy jak również poza jej granice administracyjne. Utrzymanie funkcji tych dróg minimalizuje tym samym transportochłonność układu przestrzennego wyznaczonego w granicach planu. Układ dróg dojazdowych i lokalnych w rejonie sporządzanego planu umożliwiają swobodny dojazd zarówno do poszczególnych zespołów urbanistycznych związanych z funkcjami inwestycyjnymi jak również umożliwia połączenie poszczególnych części gminy z ponadlokalnym układem komunikacyjnym.

Rezerwy terenowe wskazane w planie na cele drogi publicznej umożliwiają realizację przystanków komunikacji autobusowej, stanowiącej podstawowy element systemu transportu

zbiorowego w gminie. Wyznaczenie dodatkowych linii autobusowych do obsługi obszaru planu będzie zrealizowane po rozwoju zagospodarowania i wystąpieniu takich potrzeb.

13. Zapewnienie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów (art. 1 ust. 4 pkt. 3).

W projekcie planu wprowadzono ustalenia umożliwiające realizację ciągów komunikacji pieszej oraz realizację ścieżek rowerowych. Są one dopuszczone na całym obszarze planu. Realizacja ich będzie wykonana w miarę wystąpienia potrzeb w tym zakresie. Działania gminy będą ograniczać się jednak do realizacji tych urządzeń w wyznaczonych w planie terenach publicznych. W przypadku terenów inwestycyjnych związanych z zabudową mieszkaniową i działalnością gospodarczą będą to urządzenia wewnętrzne lub osiedlowe, realizowane przez poszczególnych inwestorów.

14. Dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno – przestrzennej (art. 1 ust. 4 pkt. 4).

Tereny przeznaczone w planie na cele budowlane tworzą zwarty obszar terenów inwestycyjnych. Rozwój zagospodarowania zgodnie z ustaleniami planu uniemożliwi powstanie rozproszonych układów urbanistycznych, nie powiązanych ze sobą przestrzennie. Korelacje przestrzenne terenów inwestycyjnych w granicach planu zostały wskazane w obowiązującym studium. Analiza ustaleń tego dokumentu wskazuje, że obszar planu stanowi część rozległych terenów inwestycyjnych gminy Kartuzy.

15. Zgodność projektu planu z wynikami analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy (art. 15 ust. 2).

Projekt planu jest zgodny z wykonaną w 2019 r. oceną aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kartuzy i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Ocena aktualności została przyjęta przez Radę Miejską w Kartuzach na podstawie Uchwały Rady Gminy Kosakowo z dnia Analiza wykazała, że część planów miejscowych obowiązujących w mieście wymaga uaktualnienia. Wnioski wskazały również konieczność wykonania planów miejscowych dla obszarów inwestycyjnych wskazanych w studium. Sporządzenie planu jest zgodne z wnioskami określonymi w analizie. Podstawą do zmiany planu wg analizy jest konieczność określenia standardu zagospodarowania na terenach inwestycyjnych, które mogą zostać zagospodarowane w stosunkowo krótkim okresie czasu. Wszystkie przesłanki określone w analizie są specyficzne dla obszaru sporządzanego planu, tym samym projekt planu jest zgodny z wynikami analizy.

16. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy (art. 15 ust. 3).

Analiza ustaleń planu, w tym zasięg terenów przewidzianych do realizacji nowych zespołów zabudowy oraz przewidziana w nich realizacja inwestycji celu publicznego (przebudowa ulicy Szkolnej) wskazuje, że będą one miały wpływ na budżet gminy, zarówno po stronie przychodów jak i wydatków. W wyniku rozwoju zagospodarowania tych terenów budżet gminy zostanie zasilony dochodami z tytułu podatków od nieruchomości, renty planistycznej z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w skutek wejścia w życie ustaleń planu, opłat adiacenckich z tytułu uzbrojenia terenów w sieć wodno – kanalizacyjną i podziałów geodezyjnych działek na działki budowlane. Zakres przyjętego w planie przeznaczenia terenów oraz układ własności wskazuje na wysokie prawdopodobieństwo wystąpienia możliwości naliczenia stawek procentowych od wzrostu wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia planu. Koszty jakie gmina poniesie na wykonanie ustaleń planu będą również istotne dla budżetu gminy. Wynika to z konieczności przebudowy ulicy Szkolnej oraz rozbudowy systemu wodno – kanalizacyjnego na obszary przeznaczone na cele budowlane i nieuzbrojone dotychczas. Koszt budowy i przebudowy tej ulicy wraz z niezbędną infrastrukturą będzie jednak niższy od zakładanych dochodów. Nadwyżka finansowa wynikająca z realizacji ustaleń planu może być wykorzystana na realizację inwestycji publicznych w innych częściach gminy.

III. Procedura

1. Przeprowadzone elementy obowiązującej procedury planistycznej.

- 1) zebrano wnioski po wystosowaniu ogłoszeń i zawiadomień,
- 2) wykonano projekt planu wraz prognozą oddziaływania na środowisko oraz prognozą finansową skutków uchwalenia planu,
- 3) projekt planu został przesłany do uzgodnień i opiniowania, w tym Gminnej Komisji Urbanistyczno – Architektonicznej,
 - a) po uzyskaniu niezbędnych uzgodnień i opinii projekt planu wyłożono do publicznego wglądu wyznaczając jednocześnie miejsce i datę dyskusji publicznej,
- 4) brak złożonych uwag w wyznaczonym terminie umożliwił przekazanie projektu planu Radzie Miejskiej w Kartuzach celem uchwalenia.

2. Podstawa uchwalenia.

Plan miejscowy został uchwalony na podstawie Uchwały Nr Rady Miejską w Kartuzach z dnia Podstawą uchwalenia planu jest art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tj. Dz. U. z 2024 r. poz. 1465, ze zmianami) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, ze zmianami).

Sporz. A. Adamczyk