

**UCHWAŁA NR ...../...../.....  
RADY GMINY CHMIELNO  
z dnia .....**

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Chmielno „Centrum” dla obszaru nr 1**

Na podstawie art. 18 ust 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz.U. z 2018 r. poz. 994 z późn. zm.), art. 20 ust 1, art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2017 r. poz. 1073 z późn. zm.), w związku z Uchwałą Nr XIII/151/2016 Rady Gminy Chmielno z dnia 31 marca 2016 r., uchwala się, co następuje:

**Rozdział 1.  
Przepisy ogólne**

**§ 1.** Po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń "Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Chmielno" uchwalonego Uchwałą Nr XXIV/241/2013 Rady Gminy Chmielno z dnia 30 grudnia 2013 roku, zmienionego uchwałą nr XXVIII/302/2017 Rady Gminy Chmielno z dnia 30 października 2017r., uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Chmielno „Centrum” dla obszaru 1, zwaną dalej "**planem**". Plan obejmuje fragment wsi Chmielno w obszarze ustalonym zgodnie z załącznikiem do Uchwały Nr XIII/151/2016 Rady Gminy Chmielno z dnia 31 marca 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

**§ 2. 1.** Plan składa się z ustaleń stanowiących treść niniejszej uchwały oraz załączników:

1. załącznika nr 1 – rysunku planu w skali 1:1000;
2. załącznika nr 2 – rozstrzygnięcia dotyczącego sposobu rozpatrzenia uwag do projektu planu;
3. załącznika nr 3 – rozstrzygnięcia o sposobie realizacji i zasadach finansowania zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należnych do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania.
  2. Obszar opracowania obejmuje powierzchnię ok. 28,37 ha, granice opracowania pokazano na załączniku nr 1 – rysunku planu.

**§ 3. 1.** Ustala się następujące wyjaśnienie pojęć użytych w niniejszym planie:

- 1) budynek główny** – rozumie się przez to budynek/budynki zawierające podstawowy program funkcjonalny określony w odniesieniu do przeznaczenia terenu np. budynki usługowe, budynki mieszkalne itp., nie określa się minimalnej/maksymalnej ilości budynków głównych w terenie;
- 2) budynek towarzyszący** – rozumie się przez to budynek/budynki towarzyszące budynkom głównym typu budynki gospodarcze, garaże, itp., zlokalizowane na tej samej nieruchomości;
- 3) bryła główna budynku** – bryła podstawowa budynku, nie dotyczy wykuszy, ryzalitów, ogrodów zimowych itp.
- 4) dach dwuspadowy** - dach o dwóch przeciwległych połaciach połączonych w kalenicy; przy czy przy złożonych rzutach budynków (np. przy występowaniu takich elementów jak ryzality, skrzydła) dach dwuspadowy może posiadać więcej jak dwie połacie; dach powinien przykrywać min 70 % powierzchni rzutu budynku; zapis o stosowaniu dachów dwuspadowych nie dotyczy wykuszy, lukarn, werand, tarasów itp.); dopuszcza się

możliwość zastosowania elementów dachowych, jak wykusze czy lukarny o kącie nachylenia innym tj. także mniejszym niż kąt nachylenia połaci nad główną bryłą budynku;

- 5) **dostępność drogowa** - należy przez to rozumieć bezpośredni dostęp do drogi publicznej albo dostęp do niej przez drogę wewnętrzną lub przez ustanowienie odpowiedniej służebności drogowej;
- 6) **mieszkanie integralnie związane z prowadzoną działalnością gospodarczą** - lokal lub dom mieszkalny właściciela podmiotu gospodarczego, stróża lub technologa;
- 7) **nieprzekraczalna linia zabudowy** - linia ograniczająca obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków oraz - określonych w ustaleniach planu – budowli; linia nie dotyczy: balkonów, wykuszy, loggii, gzymsów, okapów, podokienników, zadaszeń nad wejściami, ryzalitów, przedsionków, schodów zewnętrznych, pochylni, tarasów, części podziemnych obiektów budowlanych usytuowanych w całości pod poziomem terenu, infrastruktury telekomunikacyjnej, obiektów małej architektury o ile ustalenia planu nie stanowią inaczej;
- 8) **obiekt infrastruktury technicznej** – rozumie się przez to sieci i urządzenia uzbrojenia terenu oraz związane z nimi obiekty budowlane; tj. wybudowane pod ziemią, na ziemi albo nad ziemią przewody lub urządzenia wodociągowe, kanalizacyjne, ciepłownicze, elektryczne, gazowe (w tym zbiorniki gazu), telekomunikacyjne, z zakresu łączności publicznej.
- 9) **pensjonat** – dom mieszkalny z określoną liczbą pokoi (minimum 7) do czasowego wynajęcia, najczęściej oferujący także całodzienne wyżywienie, zabudowa pensjonatowa to zabudowa usługowa z zakresu usług turystyki, hotelarskich, dla obsługi podróżnych i turystów z dopuszczeniem funkcji mieszkaniowej właściciela lub prowadzącego pensjonat; wymogi co do wyposażenia, kwalifikacji personelu oraz zakresu świadczonych usług wg przepisów odrębnych [rozporządzenie Min. Gospodarki i Pracy z dnia 19 sierpnia 2004r. w sprawie obiektów hotelarskich i innych obiektów, w których świadczone są usługi hotelarskie];
- 10) **powierzchnia biologicznie czynna** - teren biologicznie czynny, w rozumieniu rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;
- 11) **przepisy odrębne** – przepisy ustaw oraz rozporządzeń wykonawczych a także przepisy prawa miejscowego takie jak uchwały sejmiku;
- 12) **stawka procentowa** – wysokość stawki w procentach (%), służącej naliczaniu jednorazowej opłaty wnoszonej na rzecz gminy w przypadku wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu, o której mowa w art. 36 ust 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 13) **teren** - obszar wydzielony liniami rozgraniczającymi o jednakowych zasadach zagospodarowania, którego przeznaczenie zostało określone w odpowiedniej karcie terenu w ustaleniach szczegółowych, przeznaczony także pod sieci i urządzenia infrastruktury technicznej (w tym drogi, dojazdy, dojścia piesze);
- 14) **układ odwadniający** - układ obejmujący szczelne, otwarte lub zamknięte systemy kanalizacji deszczowej, cieki naturalne, kanały, rowy i drenaże;
- 15) **uciążliwość dla otoczenia** – negatywne oddziaływanie na środowisko, zjawisko wpływające ujemnie na stan środowiska, które utrudnia lub pogarsza komfort życia ludzi, np. hałas, drgania, promieniowanie, odory, pyły, gazy i inne zanieczyszczenie powietrza itp., jeżeli występuje w natężeniu przekraczającym określone normy zgodnie z przepisami odrębnymi;

2. Pojęcia i określenia użyte w planie, a nie zdefiniowane powyżej należy rozumieć zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, a w przypadku ich braku, zgodnie z ich ogólnym rozumieniem słownikowym.

**§ 4.** 1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granice obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) oznaczenia liczbowo-literowe terenów, gdzie oznaczenie liczbowe dotyczy kolejnego numeru porządkowego terenu, a oznaczenie literowe dot. funkcji, przeznaczenia terenu:
  - a) MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
  - b) MW – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
  - c) MU – tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej,
  - d) U – tereny zabudowy usługowej,
  - e) US – tereny usług sportu i rekreacji,
  - f) W – tereny infrastruktury technicznej , zaopatrzenia w wodę,
  - g) K - tereny infrastruktury technicznej, kanalizacji sanitarnej,
  - h) ZP - tereny zielni urządzonej,
  - i) R - tereny rolnicze,
  - j) ZE - tereny zieleni ekologicznej,
  - k) ZE/ZP – tereny zieleni ekologiczno-krajobrazowej,
  - l) R/ZE – tereny rolne i zieleni ekologicznej,
  - m) KP – tereny komunikacyjne, parkingi
  - n) KDL – tereny komunikacyjne, dróg publicznych, drogi lokalne,
  - o) KDD – tereny komunikacyjne, dróg publicznych, drogi dojazdowe,
  - p) KDW – tereny komunikacyjne, dróg wewnętrznych,
  - q) KDX – tereny komunikacyjne, ciągów pieszo-jezdných
  - r) KX – tereny komunikacyjne, ciągów pieszych, pieszo-rowerowych;
- 5) granica strefy ochrony ekspozycji i otoczenia wsi Chmielno;
- 6) wgląd widokowy;
- 7) obiekty o zachowanych cechach zabudowy tradycyjnej, współtworzące charakter zabudowy wiejskiej
- 8) 8) odległość 100 m od linii brzegowej jezior;
- 9) 9) pas ograniczeń od napowietrznej linii elektroenergetycznej SN 15 kV (po 7 m od osi linii w obie strony);
- 10) 10) planowany użytek ekologiczny.

2. Oznaczenia graficzne wynikające z przepisów odrębnych:

- 1) granice obszarów szczególnego zagrożenia powodzią;
- 2) stanowisko archeologiczne wpisane do rejestru zabytków archeologicznych;
- 3) granice stref ochrony archeologicznej oraz numery tych stref;
- 4) strefa ochrony konserwatorskiej układu ruralistycznego wsi Chmielno;
- 5) granica obszaru Natura 2000- mającego znaczenie dla Wspólnoty „Uroczyska Pojezierza Kaszubskiego” PLH 220095;
- 6) chronione siedlisko przyrodnicze 91E0;

- 7) obiekty figurujące w wojewódzkiej ewidencji zabytków oraz w gminnej ewidencji zabytków;
- 8) obiekty figurujące w gminnej ewidencji zabytków.

3. Pozostałe oznaczenia graficzne mają charakter informacyjny.

4. Oznaczenia granic obszaru objętego planem, biegnące wzdłuż linii rozgraniczających, należy traktować jako biegnące w osi tych linii.

## **Rozdział 2.**

### **Ustalenia dotyczące całego obszaru planu**

#### **§ 5. Zasady ogólne**

1. Ustalenia planu przedstawiono w formie tekstowej niniejszej uchwały oraz w części graficznej - rysunku planu (załącznik nr 1 do uchwały). Układ ustaleń jest dwupoziomowy, dla każdego z wydzielonych liniami rozgraniczenia terenów obowiązują zarówno ustalenia ogólne jak i szczegółowe, określone w § 16 - 36.

2. Ustalenia tekstowe w części szczegółowej zapisano w postaci kart terenów dla poszczególnych rodzajów (według ustalonego w planie przeznaczenia terenów) terenów wydzielonych liniami rozgraniczenia, z podziałem na tereny nie będące terenami komunikacyjnymi – od § 16 do § 31. oraz tereny komunikacyjne od § 32. do § 36.

3. Zapisy w ustaleniach szczegółowych - dla terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi (poza terenami komunikacyjnymi) określają:

- 1) symbol i powierzchnię terenu;
- 2) przeznaczenie i sposoby zabudowy i zagospodarowania;
- 3) zasady i wskaźniki zagospodarowania terenu;
- 4) zasady kształtowania zabudowy;
- 5) szczegółowe warunki zagospodarowania terenów i ograniczenia w zagospodarowaniu terenów.

4. Dla terenów komunikacyjnych – dróg, parkingów i ciągów pieszo-jezdnych - ustalenia szczegółowe określają:

- 1) oznaczenie identyfikujące – symbol i powierzchnia terenu;
- 2) przeznaczenie, klasyfikacja funkcjonalno – techniczna;
- 3) parametry, wyposażenie, dostępność.
- 4) szczegółowe warunki zagospodarowania terenów i ograniczenia w zagospodarowaniu terenów

5. W obszarze planu nie zachodzą przesłanki do określenia:

- 1) granic i terenów zagospodarowania terenów górniczych;
- 2) granic i sposobów zagospodarowania obszarów osuwania się mas ziemnych;
- 3) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej;

6. Dopuszcza się lokalizację inwestycji celu publicznego lokalnego w zakresie infrastruktury technicznej w rozumieniu przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami w ramach zagospodarowania poszczególnych terenów.

7. Ustalone w planie zasady podziału terenów na działki nie dotyczą wydzielen geodezyjnych dla sieci i urządzeń sieciowych infrastruktury technicznej oraz nowo wydzielanych z terenu dojazdów, dojeżdż.

8. Dopuszcza się zagospodarowanie terenów uwzględniające istniejący w dniu uchwalenia planu podział geodezyjny, dla istniejących działek nie obowiązuje podana w § 13 minimalna wielkość powierzchni nowowydzielanych działek. Dopuszcza się łączenie działek w jeden teren inwestycyjny.

9. Na całym obszarze planu wszelkie projektowane obiekty stałe i tymczasowe o wysokości równej i wyższej od 50m ponad poziom terenu podlegają zgłoszeniu do właściwego organu wojskowego- Szefostwa Służby Ruchu Lotniczego Sił Zbrojnych, przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę.

10. W terenach gdzie występują spadki terenu powyżej 10 stopni, tj. predysponowanych do występowania ruchów masowych rozwiązania techniczne należy dostosować do warunków gruntowych.

11. W przypadku lokalizacji obiektów na terenach stanowiących strome skarpy należy sporządzić opinię geotechniczną, a w razie potrzeby także dokumentację geologiczno-inżynierską przed wykonaniem projektu budowlanego w celu ustalenia geotechnicznych warunków posadowienia obiektów budowlanych lub warunków technicznych umocnienia skarp

## **§ 6. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego**

1. Podstawowe zasady kształtowania ładu przestrzennego dla terenów zostały określone poprzez zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu ustalone dla każdego z wydzielonych terenów, zawarte są w § 16-31. (ustalenia szczegółowe) w tym linie zabudowy, wielkości powierzchni zabudowy, minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej, wysokość zabudowy, geometrię dachów i w § 32-36 (ustalenia szczegółowe dla terenów komunikacyjnych)

2. Plan dopuszcza stosowanie kondygnacji podziemnych.

3. W przypadku rozbudowy, nadbudowy istniejących budynków o geometrii (kształt, nachylenie) innej niż określona w ustaleniach szczegółowych dla nowej zabudowy, dopuszcza się realizację dachów o innym kształcie, dopasowanych, zharmonizowanych z dachami istniejącymi, o ile w ustaleniach szczegółowych nie zapisano inaczej.

4. Dla istniejącej w dniu uchwalenia planu zabudowy, wzniesionej zgodnie z przepisami prawa, dopuszcza się zachowanie gabarytów, wysokości, formy zabudowy.

5. W granicach terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi dopuszcza się sytuowanie towarzyszących dopuszczonym funkcjom urządzeń towarzyszących obiektom budowlanym a także zieleni towarzyszącej, o ile w ustaleniach szczegółowych nie określono zakazu ich sytuowania.

6. W obszarze planu znajdują się elementy struktury przestrzennej o wartościach historycznych, kompozycyjnych i kulturowych wymagające ochrony, są to:

0)1) \_\_ obiekty i obszary figurujące w wojewódzkiej ewidencji zabytków;

0)2) \_\_ obiekty figurujące w gminnej ewidencji zabytków;

0)3) \_\_ stanowiska archeologiczne wskazywane do ochrony, w tym stanowisko archeologiczne wpisane do rejestru zabytków archeologicznych;

0)4) \_\_ historyczny układ przestrzenny wsi Chmielno wskazany do ochrony;

0)5) \_\_ szczegółowy opis elementów chronionych oraz zasady ich ochrony określono w ustaleniach § 8 „Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków”.

7. W nowej zabudowie mieszkaniowej i mieszkaniowo – usługowej ustala się nakaz stosowania następujących zasad kształtowania zabudowy, nawiązujących do tradycyjnych form zabudowy wsi Chmielno:

1) poziom posadowienia parteru względem terenu nie wyżej jak 0,6m n.p.t., przy czym budynki i zagospodarowanie należy dostosować do topografii, ukształtowania i rzeźby terenu;

2) **w obrębie strefy ochrony konserwatorskiej układu ruralistycznego wsi proporcje rzutu głównej bryły budynków kształtować jako zbliżone do modułu 1:1,15 do 1:2,5, a poza tą**

**strefa bryłę główną budynku kształtować jako nawiązującą do kaszubskiej tradycji budowlanej**

8. W zakresie wykończenia obiektów budowlanych ustala się wymóg zharmonizowania ich kolorystyki oraz rozwiązań materiałowych, poprzez:

1) wykończenie elewacji z materiałów o charakterze mineralnym lub naturalnym, np. tynk, cegła, drewno (konstrukcje, wykończenie), kamień (fundamenty, budynki gospodarcze), wyklucza się stosowanie jaskrawych kolorów;

2) ujednoliconą kolorystykę pokrycia dachów, ograniczoną do tonacji naturalnej dachówki ceramicznej, brązów, szarości i czerni;

## **§ 7. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego**

1. Obszar planu w całości położony jest w granicach Kaszubskiego Parku Krajobrazowego, obowiązują w granicach planu przepisy odrębne ustawy o ochronie przyrody oraz Uchwały Sejmiku Województwa Pomorskiego w sprawie Kaszubskiego Parku Krajobrazowego<sup>1</sup>.

2. Obszar planu w całości położony jest w granicach Zespołu Przyrodniczo Krajobrazowego „Obniżenie Chmielńskie”, zasady zagospodarowania określają obowiązujące przepisy odrębne z zakresu ochrony przyrody.

3. Fragment obszaru objętego planem jest położony w granicach obszaru Natura 2000 PLH 220095 „Uroczyska Pojezierza Kaszubskiego”, obowiązują w nim przepisy ustawy o ochronie przyrody oraz plany ochrony obszaru Natura 2000. Granice obszaru chronionego pokazano na rysunku planu.

4. Na obszarze planu znajduje się chronione siedlisko przyrodnicze 91E0, oznaczone na rysunku planu – obowiązują przepisy odrębne<sup>2</sup>

5. Wskazuje się w południowej części obszaru planu planowany użytek ekologiczny w granicach jak na rysunku planu – obejmujący Ujście Raduni do jeziora Kłodno, którego celem jest ochrona lasu olsowego, szuwarów turzycowych i właściwych oraz łąk niskoturzycowych wzdłuż rzeki, ochrona kredowego wzniesienia z roślinnością segetalną, ochrona lęgów ptaków wodno-błotnych. W granicach planowanego użytku ustanawia się zakaz zabudowy. Zasady zagospodarowania w granicach użytku po jego ustanowieniu – zgodne z przepisami odrębnymi ustawy o ochronie przyrody.

6. Obszar planu w całości znajduje się w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 111 „Subniecka Gdańska”, dla którego sporządzono dokumentację hydrogeologiczną, nie wyznaczono dotąd stref ochronnych.

7. Ustala się nakaz ochrony istniejącej zieleni wysokiej, w tym o znaczeniu krajobrazowym, w szczególności stanowiącej wartościowy drzewostan oraz w maksymalnym stopniu zakrzaczeń i roślinności.

8. Przy realizacji ustaleń planu należy zapewnić ochronę siedlisk i gatunków chronionych, dziko żyjących roślin, zwierząt i grzybów objętych ochroną, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi<sup>3</sup>.

<sup>1</sup> aktualnie- Uchwała Nr 147/VII/11 z dnia 27 kwietnia 2011 r. (Dz. Urz. Woj. Pom. z 2 czerwca 2011r. Nr 66 poz 1462)

<sup>2</sup> aktualnie – Rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 13 kwietnia 2010r. w sprawie siedlisk przyrodniczych oraz gatunków będących przedmiotem zainteresowania Wspólnoty, a także kryteriów wyboru obszarów kwalifikujących się do uznania lub wyznaczenia jako obszary Natura 2000 (Dz.U. 2014 poz. 1713)

<sup>3</sup> aktualnie: Rozp. Min. Środowiska z dnia 16 grudnia 2016r w sprawie ochrony gatunkowej zwierząt- Dz. U 2016 poz. 2183, Rozp. Min. Środowiska z 9 października 2014r w sprawie ochrony gatunkowej grzybów Dz.U. z 2014 poz. 1408, Rozp. Min. Środowiska z dnia 9 października 2014r w sprawie ochrony gatunkowej roślin Dz.U. z 2014r poz. 1409

9. Ustala się następujące standardy ochrony akustycznej w rozumieniu przepisów ustawy Prawo ochrony środowiska oraz rozporządzenia dot. dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku:

- 1) dla terenów o symbolach MN – jak dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- 2) dla terenów MW – jak dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
- 3) dla terenów MU oraz U – jak dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej,
- 4) dla terenów US oraz ZP – jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych

**10.** Zakres uciążliwości dla środowiska prowadzonej działalności gospodarczej - usługowej należy ograniczyć do granic obszaru, do którego inwestor posiada tytuł prawny, nie dopuszcza się sytuowania w granicach planu przedsięwzięć z zakresu funkcji usługowych mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko.

## **§ 8. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków**

**1.** W granicach opracowania znajdują się obiekty figurujące w wojewódzkiej ewidencji zabytków i gminnej ewidencji zabytków, chronione ustaleniami planu:

- 1) dom mieszkalny ul. Świętopełka 2,
- 2) dom mieszkalny ul. Świętopełka 8,
- 3) dom mieszkalny ul. Świętopełka 10,

**2.** W granicach opracowania znajdują się obiekt figurujący w gminnej ewidencji zabytków, chroniony ustaleniami planu:

- 1) dom mieszkalny ul. Świętopełka 14.

**3.** Dla obiektów wymienionych w ust 1 i 2 ustala się:

- 1) nakaz ochrony i zachowania historycznych cech budynków takich jak: bryła, forma architektoniczna, kształt dachu, historyczne pokrycie dachu, dyspozycja ścian (tj. rozmieszczenie otworów okiennych i drzwiowych, podziały architektoniczne elewacji), zachowane historyczne detale architektoniczne (w tym: kształt i wielkość okien, podziały stolarki okiennej i drzwiowej, obramienia otworów itp.), kolorystyka, materiały;
- 2) zakaz nadbudowy;
- 3) ewentualne rozbudowy i przebudowy bądź rozbiórka – na zasadach określonych w przepisach odrębnych dotyczących ochrony zabytków i opieki nad zabytkami;
- 4) nie dopuszcza się stosowania dociepleń zewnętrznych powodujących zniszczenie historycznej elewacji obiektów.

**4.** Ustala się strefę ochrony konserwatorskiej układu ruralistycznego wsi Chmielno, wpisanego do gminnej ewidencji zabytków, w granicach pokazanych na rysunku planu. W granicach strefy ustala się:

- 1) nakaz zachowania cennych elementów historycznej struktury przestrzennej wsi, zachowanych elementów małej architektury takich jak: historyczne ogrodzenia, historycznego układu komunikacyjnego i planu wsi;;
- 2) dopuszcza się usunięcie, restylizację lub rekompozycję elementów dysharmonizujących zagospodarowania;
- 3) nakaz kontynuacji w nowej zabudowie występujących historycznych tradycji budowlanych, tj. dwuspadowy kształt dachu, prostokątny kształt rzutu budynku, wykończenie elewacji z materiałów o charakterze mineralnym lub naturalnym z wykluczeniem stosowania jaskrawych kolorów elewacji, ujednolicona kolorystyka pokrycia dachów, ograniczona do tonacji naturalnej dachówki ceramicznej, brązów, szarości i czerni;
- 4) działania budowlane w obrębie strefy ochrony konserwatorskiej wymagają stosowania przepisów odrębnych dotyczących ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

**5.** Dla budynków nie objętych ochroną ale charakterystycznych dla historycznego zespołu zabudowy wsi, o zachowanych cechach zabudowy tradycyjnej, współtworzących klimat zabudowy wiejskiej, wskazanych na rysunku planu, ustala się:

- 1) wymóg ochrony historycznej bryły i kształtu dachu oraz zachowanych historycznych cech formy architektonicznej;
- 2) przekształcenia i przebudowy nie mogą powodować utraty chronionych walorów;
- 3) dopuszcza się rozbudowę na zasadzie kontynuacji pierwotnych proporcji obiektów i form architektonicznych.

**6.** Ustala się strefę ścisłej ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego wpisanego do rejestru zabytków archeologicznych woj. pomorskiego: osada i grodzisko wczesnośredniowieczne nr wpisu 14/A z 11.11.1947; lokalizację strefy pokazano na rysunku planu. Dla strefy ustala się:

- 1) zakaz podziałów geodezyjnych, dopuszcza się scalenia;
- 2) zakaz przekształcania formy terenowej zabytku;
- 3) zakaz prowadzenia działalności inwestycyjnej, gospodarczej, rolnej oraz jakiegokolwiek innej wiążącej się z naruszaniem struktury gruntu, za wyjątkiem niezbędnych badań archeologicznych;
- 4) zakaz wprowadzania nasadzeń zieleni wysokiej;
- 5) zakaz karczunku drzew - dopuszcza się wycinkę drzew z zachowaniem części korzeniowej;
- 6) nakaz regularnego oczyszczania terenu z samosiewów;
- 7) dopuszczenie działań związanych z utrzymaniem zieleni ekologicznej – wyłącznie niskiej;
- 8) dopuszczenie prowadzenia niezbędnych naukowych badań archeologicznych oraz niezbędnych prac porządkowych;
- 9) dopuszczenie niezbędnych prac remontowych istniejącej drogi oznaczonej symbolem 001.KDL w liniach rozgraniczających;

**7.** Ustala się strefy ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych figurujących w wojewódzkiej ewidencji zabytków archeologicznych, w granicach wskazanych na rysunku planu. Przy prowadzeniu prac ziemnych naruszających strukturę gruntu w obrębie tych stref ustala się wymóg przeprowadzenia niezbędnych badań archeologicznych na zasadach określonych przepisami odrębnymi z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

**8.** Ustala się strefę ochrony ekspozycji i otoczenia wsi Chmielno (cały obszar planu) ze względu na potrzebę ochrony otoczenia i ekspozycji układu ruralistycznego wsi wprowadza się ograniczenia wysokości zabudowy określone w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi.

## **§ 9. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych**

1. W obszarze objętym granicami planu nie występują przestrzenie publiczne w rozumieniu definicji zawartej w ustawie, tj. wyznaczone jako przestrzenie publiczne wg zapisów Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Chmielno.

2. Ogólnodostępnymi terenami publicznymi w obszarze planu są tereny komunikacyjne ogólnodostępne, takie jak drogi, ulice, place, ciągi pieszo-jezdne i pieszo-rowerowe, parkingi, tereny sportowo-rekreacyjne, oznaczone symbolami: KDL, KDD, KDW, KDX, KX, KP, ZP, oraz 5.US, 7.US, 9.US.

3. W granicach terenów wymienionych w ust 2 ustala się:

- 1) zakaz lokalizowania tymczasowych obiektów usługowo-handlowych, o ile w ustaleniach szczegółowych nie ustalono inaczej;
- 2) zakaz instalowania jakichkolwiek tablic reklamowych, urządzeń reklamowych, z wyjątkiem tablic systemu informacji gminnej, informacji turystycznej i znaków drogowych;

- 3) nakaz dostosowania zagospodarowania i urządzenia terenu do potrzeb osób niepełnosprawnych.

## **§ 10. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej**

1. W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się zasady:

- 1) na całym obszarze planu dopuszcza się modernizację, budowę, przebudowę i rozbudowę urządzeń i sieci wodociągowych magistralnych i rozdzielczych oraz przyłączy do obiektów budowlanych;
- 2) nakazuje się włączenie istniejącej i projektowanej zabudowy wymagającej zaopatrzenia w wodę do celów bytowych, do sieci wodociągowej;
- 3) zaopatrzenie w wodę dla celów przeciwpożarowych zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. W zakresie gospodarki ściekami sanitarnymi ustala się zasady:

- 1) na całym obszarze planu dopuszcza się modernizację, budowę, przebudowę i rozbudowę urządzeń i sieci kanalizacji sanitarnej grawitacyjnych i tłocznych oraz przyłączy do obiektów budowlanych;
- 2) z terenów istniejącej i projektowanej zabudowy ścieki komunalne odprowadzić do kanalizacji sanitarnej z odprowadzeniem ścieków do oczyszczalni ścieków.

3. W zakresie odprowadzenia wód opadowych ustala się zasady:

- 1) dopuszcza się budowę, przebudowę i rozbudowę urządzeń i sieci kanalizacji deszczowej;
- 2) ustala się wymóg zagospodarowania wód opadowych z terenów zabudowanych i przeznaczonych pod zabudowę na własnej działce, ograniczając ilości wód odprowadzanych do odbiorników, poprzez: odprowadzenie wód opadowych do gruntu (dla wód zanieczyszczonych po podczyszczeniu), stosowania nawierzchni półprzepuszczalnych, wtórnego wykorzystania wód deszczowych) itp.;
- 3) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do kanalizacji deszczowej, do wód lub gruntu wyłącznie po wcześniejszym podczyszczeniu przed odprowadzeniem, zgodnie z przepisami prawa;
- 4) zakaz odprowadzania wód opadowych do systemu kanalizacji sanitarnej.

4. W zakresie regulacji stosunków wodnych:

- 1) dopuszcza się przebudowę fragmentów rowów melioracyjnych, w tym ujęcie ich w kanały, do czasu przebudowy ustala się obowiązek utrzymania fragmentu cieku przeznaczonego do przebudowy zgodnie z przepisami odrębnymi przy czym realizacja inwestycji nie może pogorszyć stanu technicznego urządzeń; wszelkie zmiany należy uzgadniać z organem właściwym w zakresie melioracji;

5. W zakresie elektroenergetyki:

- 1) w obszarze planu przebiegają napowietrzne linie elektroenergetyczne średnich napięć (SN); orientacyjny przebieg sieci zaznaczono na rysunku planu, dopuszcza się przebudowę linii elektroenergetycznych, w tym ich skablowanie;
- 2) na całym obszarze planu dopuszcza się lokalizację podziemnych i napowietrznych sieci niskich, średnich napięć, podziemnych sieci wysokich napięć i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym budowę stacji transformatorowych.

6. W zakresie zaopatrzenia w ciepło – z indywidualnych niskoemisyjnych lub bezemisyjnych źródeł ciepła:

7. W zakresie zaopatrzenia w gaz:

- 1) na całym obszarze planu dopuszcza się budowę, przebudowę i rozbudowę urządzeń i sieci gazowych średniego ciśnienia i niskiego ciśnienia oraz przyłączy obiektów budowlanych;
- 2) dopuszcza się zasilanie obiektów budowlanych w gaz poprzez projektowane gazociągi średniego i niskiego ciśnienia lub gazu zbiornikowego, zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami odrębnymi.

8. W zakresie infrastruktury telekomunikacyjnej: dopuszcza się budowę, przebudowę i rozbudowę istniejących urządzeń i sieci infrastruktury telekomunikacyjnej, sieci szerokopasmowych oraz przyłączy do zabudowy.

9. Dopuszcza się w obszarze planu budowę nowych, przebudowę, rozbudowę lub likwidację istniejących urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, wynikających z technicznych warunków realizacji inwestycji (także lokalizowanych poza obszarem planu), bądź wynikających z przepisów odrębnych.

10. W zagospodarowaniu terenów obowiązuje nakaz uwzględniania istniejących i projektowanych urządzeń i sieci infrastruktury technicznej (w tym istniejącej napowietrznej sieci elektroenergetycznej średniego napięcia (SN), której przebieg oznaczono informacyjnie na rysunku planu).

11. W zakresie gospodarki odpadami ustala się obowiązek gromadzenia odpadów komunalnych w pojemnikach sytuowanych na własnym terenie, w miejscu do tego przeznaczonym, uwzględniającym możliwość ich segregacji; gromadzenie, wywóz, unieszkodliwianie i utylizacja odpadów zgodnie z obowiązującymi przepisami ustaw oraz uchwalonymi przepisami lokalnymi, gospodarowanie innymi odpadami niż komunalne - zgodnie z przepisami odrębnymi ustawy o odpadach.

12. Dopuszcza się sytuowanie w granicach planu indywidualnych, urządzeń, instalacji, obiektów związanych z wykorzystywaniem odnawialnych źródeł energii, będących tzw. mikroinstalacjami w rozumieniu przepisów odrębnych, przy czym nie dopuszcza się sytuowania przydomowych elektrowni wiatrowych ani instalacji fotowoltaicznych na obiektach zabytkowych wskazywanych do ochrony, jeżeli powodują utratę chronionych walorów tych budynków.

## **§ 11. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji**

1. Powiązania komunikacyjne obszaru objętego planem z układem zewnętrznym są realizowane poprzez drogi powiatowe i gminne, przede wszystkim przez drogę oznaczoną na rysunku planu symbolem KDL - drogę powiatową nr 1908G (Sianowo – Garcz - Ręboszewo) oraz drogę gminną nr 154026G.

2. Obsługa komunikacyjna terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi z istniejących dróg publicznych (KDL, KDD) oraz dróg wewnętrznych (KDW) oraz ciągów pieszo-jezdnymi (KDX); dopuszcza się bezpośrednie zjazdy na działki budowlane z tych dróg; w liniach rozgraniczenia dróg i ciągów pieszo-jezdnymi dopuszcza się ruch rowerowy.

3. Dla potrzeb obsługi komunikacyjnej wyznacza się tereny ogólnodostępnych parkingów oznaczone na rysunku planu symbolem KP .

4. Ustala się minimalne wskaźniki miejsc parkingowych w zależności od przeznaczenia terenu:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN) i wielorodzinnej (MW): 1 miejsce postojowe na każdy wydzielony lokal mieszkalny, dla usług wbudowanych o powierzchni użytkowej powyżej 30m<sup>2</sup> minimum 1 miejsce parkingowe;
- 2) tereny zabudowy mieszanej mieszkaniowo-usługowej (MU) oraz usługowej (U):
  - a) dla funkcji mieszkalnej 1 miejsce postojowe na każdy wydzielony lokal mieszkalny oraz na dom letniskowy,
  - b) dla funkcji usługowej:
    - - usługi obsługi turystyki: 1 miejsce postojowe na 2 miejsca noclegowe i 3 miejsca postojowe dla pracowników,
    - - gastronomia: 1 miejsce postojowe na 4 miejsca konsumpcyjne,
    - - inne usługi 1 miejsce postojowe na 50 m<sup>2</sup> użytkowej usług, nie mniej niż 1 miejsce postojowe dla każdej usługi,
- 3) teren usług sportu i rekreacji (US): wyklucza się sytuowanie miejsc postojowych, za wyjątkiem terenów 8.US i 9.US,

- 4) niezależnie od wskazanych powyżej ilości miejsc postojowych w terenach o symbolach U, MU należy przewidzieć miejsca postojowe przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w liczbie nie mniejszej niż 1 miejsce w każdym terenie na 6 wydzielonych miejsc postojowych a przy łącznej liczbie miejsc powyżej 6 - 2 miejsca;
- 5) miejsca postojowe wyposażone w kartę parkingową w drogach publicznych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) dla pozostałych terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi, nie wymienionych w pkt 1-4 nie ustala się wymaganych minimalnych wskaźników miejsc postojowych.

5. Wymagane ustaleniami ww. miejsca postojowe należy przewidzieć w granicach działki przynależnej do budynku lub terenu objętego inwestycją; wskaźnik obejmuje także budowę garażu w ramach zabudowy gospodarczej lokalizowanej na własnym terenie, na warunkach określonych w zasadach zagospodarowania dla poszczególnych terenów.

6. Zakłada się utrzymanie dotychczasowych zasad obsługi ludności komunikacją zbiorową w oparciu o autobusową komunikację publiczną.

7. Dla dróg wewnętrznych, ciągów pieszo-jezdnym i pieszych oraz parkingów dopuszcza się stosowanie do utwardzenia nawierzchni półprzepuszczalnych lub przepuszczalnych.

8. Wzdłuż (w pasie drogowym) drogi oznaczonej w planie symbolem 001.KDL, przebiega trasa rowerowa międzyregionalna nr 15<sup>[1]</sup>. Dopuszcza się wydzielenie trasy jako odrębnej drogi rowerowej w miejscach, gdzie pozwala na to szerokość pasa lub realizowanie trasy jako zintegrowanej z ciągiem pieszym.

## **§ 12. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy**

1. W granicach planu występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią w rozumieniu przepisów ustawy Prawo wodne, wyznaczone dla rzeki Raduni, o średnim prawdopodobieństwie wystąpienia - 1% (woda stuletnia), na obszarach tych obowiązują przepisy ~~odrębne tj. zabrania się wykonywania robót i czynności, które mogą utrudniać ochronę przed powodzią, zwiększyć zagrożenie powodziowe lub spowodować zagrożenia dla jakości wód w przypadku wystąpienia powodzi, z dopuszczeniem możliwości zwolnienia z tych zakazów zgodnie z obowiązującymi przepisami.~~ Granica obszaru szczególnego zagrożenia powodzią pokazana została na rysunku planu.

2. Wzdłuż istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia SN-15kV ustala się pas ograniczeń w zagospodarowaniu szerokości 14 m (po 7 m od osi linii), w którym zagospodarowanie należy uzgadniać z zarządcą sieci. Linie te i pasy ograniczeń pokazano na rysunku planu. Docelowo zaleca się poprowadzenie linii 15kV w gruncie, na terenie stanowisk archeologicznych w obrębie pasa drogowego, po przeprowadzeniu uprzednio stosownych badań archeologicznych.

3. W odległości 100m od linii brzegowej jezior (ekwidystanta pokazana na rysunku planu) obowiązuje zakaz sytuowania obiektów budowlanych wynikający z przepisów odrębnych dotyczących Kaszubskiego Parku Krajobrazowego, dla którego możliwe są odstępstwa od zakazu wynikające z uchwały Sejmiku Województwa Pomorskiego w sprawie Kaszubskiego Parku Krajobrazowego. Obszar planu położony jest w granicach zwartej zabudowy wsi wyznaczonej w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Chmielno, za wyjątkiem północnego fragmentu planu, obejmującego tereny 1.US, 1.ZE, 3.ZE, oraz częściowo 4.ZE/ZP i 8.US (granica tak wyznaczonego obszaru pokazana została na wyrysie ze Studium).

<sup>[1]</sup> Numeracja według Planu zagospodarowania przestrzennego województwa pomorskiego 2030 Uchwała Nr 318/XXX/16 Sejmiku Województwa Pomorskiego z dnia 29 grudnia 2016r.

4. W granicach strefy ochrony stanowiska archeologicznego wpisanego do rejestru zabytków obowiązują ustalenia § 8 ust. 6.

### **§ 13. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem**

1. Ustala się następujące parametry działek uzyskiwanych w wyniku scalenia i podziału nieruchomości:

- 1) minimalna szerokość frontu działki budowlanej – 18 m, jeśli nie określono inaczej w ustaleniach szczegółowych;
- 2) minimalna powierzchnia działki budowlanej 800m<sup>2</sup>, jeśli nie określono inaczej w ustaleniach szczegółowych;
- 3) kąt położenia granicy działki w stosunku do terenów komunikacyjnych lub dojazdu wydzielonego w ramach terenu przeznaczonego pod zabudowę – od 70 do 110 stopni;
- 4) minimalna szerokość wydzielonych dojazdów do działek budowlanych – 5,0m; w przypadku nieprzelotowego zakończenia dojazdu obowiązuje zakończenie dojazdu placem do zawracania o minimalnej wielkości 12,5 m x 12,5 m;
- 5) minimalna szerokość wydzielonych przejść pieszych i ścieżek pieszo-rowerowych niestanowiących dojazdów do zabudowy – 2 m.

2. Parametry działek uzyskiwane w wyniku podziałów nie dotyczą wydzielen pod infrastrukturę techniczną oraz powiększenia nieruchomości sąsiednich.

3. Jako zgodne z ustalenia planu uznaje się działki istniejące w dniu uchwalenia planu.

### **§ 14. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów**

W granicach planu nie ustala się terenów o tymczasowym zagospodarowaniu, urządzaniu i użytkowaniu.

### **§ 15. Stawka procentowa, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust.4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym**

Ustala się stawkę procentową, o której mowa w art. 36 ust.4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dla poszczególnych terenów w następującej wysokości:

- 1) 30% - dla terenów: 8.US, 11.MU, 20.MU, 22.MU, 25.U, 32.U, 36.U;
- 2) 10% - dla terenów: 14.MU, 15.MU, 17.MU, 18.MU, 19.MU, 24.MU, 31.MN;
- 3) dla pozostałych terenów nie występują uwarunkowania wymagające ustalenia stawki (plan miejscowy nie zmienia dotychczasowego przeznaczenia terenów, ani faktycznego sposobu użytkowania nieruchomości albo grunty stanowią grunt będący własnością komunalną gminy Chmielno).

## **Rozdział 3. Ustalenia szczegółowe**

### **§ 16. Karta terenu nr 1**

#### **1. Symbol i powierzchnia terenu:**

- 1) 1.US – pow. ok. 0,05ha

#### **2. Przeznaczenie i sposoby zabudowy i zagospodarowania: US – tereny sportu i rekreacji:**

- 1) dopuszczalne formy zabudowy i zagospodarowania:
  - a) plaża, kąpielisko,

- b) ogólnodostępne obiekty służące turystyce wodnej w postaci budynków oraz urządzeń o charakterze technicznym,
- c) obiekty służące rekreacji codziennej i utrzymaniu porządku;
- d) umocnienia podciętego fragmentu wału grodziska w formie palisady;

2) wykluczony formy zabudowy i zagospodarowania:

→ a) budynki inne niż istniejące na dzień uchwalenia planu;

### **3. Zasady i wskaźniki zagospodarowania terenów:**

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy terenu – 12,5%;
- 2) minimalny procent powierzchni terenów biologicznie czynnych w stosunku do powierzchni działki – 50%;
- 3) intensywność zabudowy – minimalnie 0, maksymalnie 0,12,5;
- 4) dopuszczenie utrzymania nawierzchni piaszczystych i trawiastych bez przekształcania istniejącej struktury gruntu

### **4. Zasady kształtowania zabudowy:**

- 1) maksymalna wysokość – 6m;
- 2) dachy dwuspadowe symetryczne o kącie pochylenia połaci dachowej 40°-45°;

### **5. Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów i ograniczenia w zagospodarowaniu terenów:**

- 1) teren położony w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią – ograniczenia w zagospodarowaniu zgodnie z § 12 ust. 1;
- 2) teren położony w pasie 100m od brzegów jezior - – ograniczenia w zagospodarowaniu zgodnie z § 12 ust. 3;
- 3) teren położony w granicach obszaru Natura 2000 PLH220095 „Uroczyska Pojezierza Kaszubskiego” – zasady zagospodarowania zgodnie z § 7 ust. 3
- 4) na obszarze znajduje się stanowisko archeologiczne wpisane do rejestru zabytków archeologicznych województwa pomorskiego – zasady zagospodarowania zgodnie z § 8 ust. 6

## **§ 17. Karta terenu nr 2**

### **1. Symbol i powierzchnia terenu:**

- 1) 5.US – pow. ok. 0,04ha;
- 2) 7.US – pow. ok. 0,07ha.

### **2. Przeznaczenie i sposoby zabudowy i zagospodarowania: US – tereny sportu i rekreacji:**

1) dopuszczalne formy zabudowy i zagospodarowania:

- a) urządzenia i obiekty sportu i rekreacji typu siłownie zewnętrzne, place zabaw dla dzieci, pola do gier zespołowych i indywidualnych, ogólnodostępne miejsca spotkań mieszkańców, w tym place, skwery, zieleńce,
- b) ścieżki piesze i rowerowe,
- c) obiekty służące rekreacji codziennej i utrzymaniu porządku;

2) wykluczone formy zabudowy i zagospodarowania:

- a) budynki.

### **3. Zasady i wskaźniki zagospodarowania terenów:**

- 1) minimalny procent powierzchni terenów biologicznie czynnych w stosunku do powierzchni działki – 70%, %, dopuszcza się zmniejszenie powierzchni terenów biologicznie czynnych do minimum 50% w przypadku stosowania w terenie urządzeń i obiektów o nawierzchniach sztucznych np. bitumicznych;

#### **4. Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów i ograniczenia w zagospodarowaniu terenów:**

- 1) teren położony w granicach obszaru Natura 2000 PLH220095 „Uroczyska Pojezierza Kaszubskiego” – zasady zagospodarowania zgodnie z § 7 ust. 3;
- 2) tereny położone w granicach strefy ochrony konserwatorskiej układu ruralistycznego wsi Chmielno – zasady zagospodarowania zgodnie z § 8 ust. 4;
- 3) teren 7.US położony częściowo w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią – ograniczenia w zagospodarowaniu zgodnie z § 12 ust. 1;
- 4) przez teren 7.US przebiega linia elektroenergetyczna 15kV – zasady zagospodarowania zgodnie z § 12 ust. 2;
- 5) tereny położone w pasie 100m od brzegów jezior - – ograniczenia w zagospodarowaniu zgodnie z § 12 ust. 3.

### **§ 18. Karta terenu nr 3**

#### **1. Symbol i powierzchnia terenu:**

- 1) 8.US – pow. ok. 0,15ha;
- 2) 9.US – pow. ok. 2,13ha.

#### **2. Przeznaczenie i sposoby zabudowy i zagospodarowania: US – tereny sportu i rekreacji:**

- 1) dopuszczalne formy zabudowy i zagospodarowania:
  - a) urządzenia i obiekty sportu i rekreacji typu: boiska sportowe, bieżnie, siłownie zewnętrzne, place zabaw dla dzieci, pola do gier zespołowych i indywidualnych, zadaszenia/namioty nad polami do gry, sanitariaty, szatnie itp. służące obsłudze obiektów usług sportu i rekreacji,
  - b) plaże, kąpieliska,
  - c) przystań żeglarska,
  - d) przystań kajakowa,
  - e) ogólnodostępne obiekty służące turystyce wodnej w postaci urządzeń o charakterze technicznym,
  - f) obiekty służące obsłudze przystani żeglarskich,
  - g) obiekty służące obsłudze przystani kajakowych,
  - h) obiekty służące rekreacji codziennej i utrzymaniu porządku,
  - i) ścieżki piesze i rowerowe.

#### **3. Zasady i wskaźniki zagospodarowania terenów:**

- 1) nieprzekraczalna linia zabudowy dla terenu 9.US od drogi wewnętrznej, jak na rysunku planu;
- 2) maksymalna powierzchnia zabudowy 5%;
- 3) minimalny procent powierzchni terenów biologicznie czynnych w stosunku do powierzchni działki – 75%;
- 4) intensywność zabudowy – minimalnie – 0, maksymalnie 0,1.

#### **4. Zasady kształtowania zabudowy:**

- 1) maksymalna wysokość 6m;
- 2) dachy dwuspadowe symetryczne o kącie pochylenia połaci dachowej 40°-45°; dopuszcza się doświetlenie poddaszy w połaciach dachowych (okna połaciowe), w wystawce, lukarnach itp.

#### **5. Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów i ograniczenia w zagospodarowaniu terenów:**

- 1) tereny położony w granicach obszaru Natura 2000 PLH220095 „Uroczyska Pojezierza Kaszubskiego” – zasady zagospodarowania zgodnie z § 7 ust. 3;
- 2) na terenach zlokalizowany rów melioracyjny – zasady zagospodarowania zgodnie z § 10 ust. 4;
- 3) na terenie 9.US zlokalizowane jest chronione siedlisko przyrodnicze – 91E0 – Łęgi wierzbowe, topolowe, olszowe i jesionowe – zasady zagospodarowania zgodnie z § 7 ust. 4;
- 4) tereny położone częściowo w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią – ograniczenia w zagospodarowaniu zgodnie z § 12 ust. 1;
- 5) teren 8.US oraz część terenu 9.US położone w pasie 100m od brzegów jezior – ograniczenia w zagospodarowaniu zgodnie z § 12 ust. 3.

#### § 19. Karta terenu nr 4

##### 1. Symbol i powierzchnia terenu:

- 1) 4.ZE/ZP – pow. ok. 0,35ha

##### 2. Przeznaczenie i sposoby zabudowy i zagospodarowania: ZE/ZP – teren zieleni ekologiczno-krajobrazowej:

- 1) dopuszczalne formy zabudowy i zagospodarowania terenu:

- a) zieleń wysoka, średnia i niska,
- b) ścieżki piesze

##### 3. Zasady i wskaźniki zagospodarowania terenów:

- 1) minimalny procent powierzchni terenów biologicznie czynnych w stosunku do powierzchni działki – 90%;

- 1)2) -wymóg stosowania naturalnych nawierzchni ścieżek (np. żwir, bruk kamienny) oraz innych nawierzchni przepuszczalnych

##### 4. Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów i ograniczenia w zagospodarowaniu terenów:

- 1) teren położony w granicach obszaru Natura 2000 PLH220095 „Uroczyska Pojezierza Kaszubskiego” – zasady zagospodarowania zgodnie z § 7 ust. 3;
- 2) teren położony w granicach strefy ochrony konserwatorskiej układu ruralistycznego wsi Chmielno – zasady zagospodarowania zgodnie z § 8 ust. 4;
- ~~3) na części terenu znajduje się stanowisko archeologiczne wpisane do rejestru zabytków województwa pomorskiego – zasady zagospodarowania zgodnie z § 8 ust. 6;~~
- 4)3) na terenie zlokalizowany rów melioracyjny – zasady zagospodarowania zgodnie z § 10 ust. 4;
- 5)4) teren położony częściowo w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią – ograniczenia w zagospodarowaniu zgodnie z § 12 ust. 1;
- 6)5) przez teren przebiega linia elektroenergetyczna 15kV – zasady zagospodarowania zgodnie z § 12 ust. 2;
- 7)6) teren położony w pasie 100m od brzegów jezior - – ograniczenia w zagospodarowaniu zgodnie z § 12 ust. 3.

#### § 20. Karta terenu nr 5

##### 1. Symbol i powierzchnia terenu:

- 1) 11.MU – pow. ok. 0,13ha;
- 2) 17.MU – pow. ok. 0,60ha;
- 3) 20.MU – pow. ok. 0,43ha;
- 4) 22.MU – pow. ok. 0,90ha;

##### 2. Przeznaczenie i sposoby zabudowy i zagospodarowania: MU – tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej:

- 1) dopuszczalne formy zabudowy i zagospodarowania:
  - a) budynki główne – mieszkalne jednorodzinne,
  - b) budynki główne – usługowe realizowane jako wolnostojące, dobudowane lub w formie lokali wbudowanych, w tym budynki usługowe z zakresu handlu, gastronomii, kultury, nauki, oświaty, służby zdrowia z wyjątkiem lecznictwa zamkniętego, opieki społecznej i socjalnej, administracji publicznej, zakwaterowania turystycznego i rekreacyjnego, budynki biurowe i konferencyjne oraz inne usługi nieuciążliwe,
  - c) budynki łączące funkcje mieszkaniowe i usługowe,
  - d) budynki towarzyszące: gospodarcze i garażowe;
- 2) wykluczone formy zabudowy i zagospodarowania:
  - a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna szeregowa i bliźniacza,
  - b) usługi powodujące uciążliwość dla otoczenia;
- 3) nie określa się proporcji pomiędzy funkcją mieszkaniową a usługową.

### **3. Zasady i wskaźniki zagospodarowania terenów:**

- 1) nieprzekraczalna linia zabudowy od strony linii rozgraniczających dróg publicznych i wewnętrznych oraz od brzegu jeziora, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) maksymalna powierzchnia zabudowy terenu – 30%;
- 3) minimalny procent powierzchni terenów biologicznie czynnych w stosunku do powierzchni działki – 30%;
- 4) intensywność zabudowy – minimalnie 0, maksymalnie 0,9 (w tym dla kondygnacji nadziemnych 0,6);
- 5) dopuszcza się lokalizację budynków towarzyszących na granicy działki;
- 6) nakaz lokalizacji budynku głównego od frontu działki.

### **4. Zasady kształtowania zabudowy:**

- 1) dla budynków głównych ustala się:
  - a) maksymalną wysokość – 9m,
  - b) dach dwuspadowy symetryczny, dach naczółkowy o kącie pochylenia połaci dachowych 40 - 45° dopuszcza się doświetlenie poddaszy w połaciach dachowych (okna połaciowe), w wystawce, lukarnach itp.;
- 2) dla budynków towarzyszących ustala się:
  - a) maksymalną wysokość 6m,
  - b) dachy dwuspadowe symetryczne, o kącie pochylenia połaci dachowej 25°-45°;
- 3) dopuszcza się rozbudowy, nadbudowy i przebudowy budynków istniejących w dniu uchwalenia planu, z zastrzeżeniem pkt.1 lit. a;
- 4) dla istniejącej zabudowy dopuszcza się pozostawienie wysokości i geometrii dachu jak w stanie istniejącym w przypadku przebudowy, rozbudowy lub remontu.

### **5. Szczególne warunki zagospodarowania terenów i ograniczenia w zagospodarowaniu terenów:**

- 1) tereny położone w granicach obszaru Natura 2000 PLH220095 „Uroczyska Pojezierza Kaszubskiego” – zasady zagospodarowania zgodnie z § 7 ust. 3;
- 2) tereny 17.MU, 20.MU, 22.MU oraz część terenów 11.MU, położone w strefie ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych – zasady zagospodarowania zgodnie z § 8 ust. 7 ;

- 3) tereny położone częściowo w pasie 100m od brzegów jezior – zasady zagospodarowania zgodnie z § 12 ust. 3.

## **§ 21. Karta terenu nr 6**

### **1. Symbol i powierzchnia terenu:**

- 1) 10.MN – pow. ok. 0,28ha;
- 2) 21.MN – pow. ok. 0,45ha;
- 3) 29.MN – pow. ok. 0,31ha;
- 4) 31.MN – pow. ok. 0,41ha.

### **2. Przeznaczenie i sposoby zabudowy i zagospodarowania: MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej:**

- 1) dopuszczalne formy zabudowy i zagospodarowania:
  - a) budynki główne – mieszkalne jednorodzinne,
  - b) budynki towarzyszące: gospodarcze i garażowe;
- 2) wykluczone formy zabudowy i zagospodarowania: budynki mieszkalne jednorodzinne w zabudowie szeregowej i bliźniaczej.

### **3. Zasady i wskaźniki zagospodarowania terenów:**

- 1) nieprzekraczalna linia zabudowy od strony linii rozgraniczających dróg publicznych i wewnętrznych oraz od brzegu jeziora, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) maksymalna powierzchnia zabudowy terenu – 25%;
- 3) minimalny procent powierzchni terenów biologicznie czynnych w stosunku do powierzchni działki – 40%;
- 4) intensywność zabudowy – minimalnie 0, maksymalnie 0,75 (w tym dla kondygnacji nadziemnych 0,5);
- 5) dopuszcza się lokalizację budynków towarzyszących na granicy działki.

### **4. Zasady kształtowania zabudowy:**

- 1) dla budynków głównych ustala się:
  - a) maksymalną wysokość – 9m,
  - b) dach dwuspadowy symetryczny, dach naczółkowy o kącie pochylenia połaci dachowych od 40°-45° dopuszcza się doświetlenie poddaszy w połaciach dachowych (okna połaciowe), w wystawce, lukarnach itp.;
- 2) dla budynków towarzyszących ustala się:
  - a) maksymalną wysokość 6m,
  - b) dachy dwuspadowe symetryczne, o kącie pochylenia połaci dachowej 25°-45°;
- 3) dopuszcza się rozbudowy nadbudowy i przebudowy budynków istniejących w dniu uchwalenia planu, z zastrzeżeniem pkt.1 lit. a;
- 4) dla istniejącej zabudowy dopuszcza się pozostawienie wysokości i geometrii dachu jak w stanie istniejącym w przypadku przebudowy, rozbudowy lub remontu.
- 5) .

### **5. Szczególne warunki zagospodarowania terenów i ograniczenia w zagospodarowaniu terenów:**

- 1) tereny 10.MN, 29.MN, 31.MN położone częściowo w pasie 100m od brzegów jezior – zasady zagospodarowania zgodnie z § 12 ust. 3;
- 2) tereny położone w granicach obszaru Natura 2000 PLH220095 „Uroczyska Pojezierza Kaszubskiego” – zasady zagospodarowania zgodnie z § 7 ust. 3;
- 3) teren 21.MN oraz część terenów 10.MN, 29.MN, 31.MN położone w strefie ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych – zasady zagospodarowania zgodnie z § 8 ust. 7;
- 4) na terenie 31.MN zlokalizowany rów melioracyjny – zasady zagospodarowania zgodnie z § 10 ust. 4;
- 5) przez tereny 29.MN i 31.MN przebiega linia elektroenergetyczna 15kV – zasady zagospodarowania w obrębie pasa ograniczeń zgodnie z § 12 ust. 2.

## **§ 22. Karta terenu nr 7**

### **1. Symbol i powierzchnia terenu:**

- 1) 14.MU – pow. ok. 2,63ha;
- 2) 15.MU – pow. ok. 0,64ha;
- 3) 18.MU – pow. ok. 0,64ha;
- 4) 19.MU – pow. ok. 0,57ha;
- 5) 24.MU – pow. ok. 2,27ha;

### **2. Przeznaczenie i sposoby zabudowy i zagospodarowania: MU – tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej:**

- 1) dopuszczalne formy zabudowy i zagospodarowania:
  - a) budynki główne – mieszkalne jednorodzinne,
  - b) budynki główne – usługowe realizowane jako wolnostojące, dobudowane lub w formie lokali wbudowanych, w tym budynki usługowe z zakresu handlu, gastronomii, kultury, nauki, oświaty, służby zdrowia z wyjątkiem lecznictwa zamkniętego, opieki społecznej i socjalnej, administracji publicznej, zakwaterowania turystycznego i rekreacyjnego, budynki biurowe i konferencyjne oraz inne usługi nieuciążliwe,
  - c) budynki łączące funkcje mieszkaniowe i usługowe,
  - d) budynki towarzyszące: gospodarcze i garażowe;
- 2) wykluczone formy zabudowy i zagospodarowania:
  - a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna szeregową i bliźniaczą,
  - b) usługi powodujące uciążliwość dla otoczenia;
- 3) nie określa się proporcji pomiędzy funkcją mieszkaniową a usługową.

### **3. Zasady i wskaźniki zagospodarowania terenów:**

- 1) nieprzekraczalna linia zabudowy od strony linii rozgraniczających dróg publicznych i wewnętrznych oraz od rowów melioracyjnych, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) maksymalna powierzchnia zabudowy terenu – 30%;
- 3) minimalny procent powierzchni terenów biologicznie czynnych w stosunku do powierzchni działki – 30%, dla działki nr 285 – 5%;
- 4) intensywność zabudowy – minimalnie 0, maksymalnie 0,9, (w tym dla kondygnacji nadziemnych 0,6);
- 5) dopuszcza się lokalizację budynków towarzyszących na granicy działki.

### **4. Zasady kształtowania zabudowy:**

- 1) dla budynków głównych ustala się:
  - a) maksymalną wysokość – 9m, dla terenu 24.MU – 10m,

- b) dach dwuspadowy symetryczny, dach naczółkowy, o kącie pochylenia połaci dachowych od 40°-45° dopuszcza się doświetlenie poddaszy w połaciach dachowych (okna połaciowe), w wystawce, lukarnach itp.;
- 2) dla budynków towarzyszących ustala się:
  - a) maksymalną wysokość 6m,
  - b) dachy dwuspadowe symetryczne, o kącie pochylenia połaci dachowej 25°-45°;
- 3) dopuszcza się rozbudowy, budynków istniejących w dniu uchwalenia planu, przy czym w sytuacji gdy na zabudowanej działce nie jest możliwe dotrzymanie wskaźników zagospodarowania terenu (maksymalnej powierzchni zabudowy i minimalnej powierzchni biologicznie czynnej) dopuszcza się rozbudowę istniejących obiektów o powierzchnię zabudowy nie większą niż 20m<sup>2</sup> łącznie pod warunkiem zachowania wskaźnika dotyczącego minimalnej powierzchni biologicznie czynnej
- 4) dla istniejącej zabudowy dopuszcza się pozostawienie wysokości i geometrii dachu jak w stanie istniejącym w przypadku przebudowy, rozbudowy lub remontu.

#### **5. Szczególne warunki zagospodarowania terenów i ograniczenia w zagospodarowaniu terenów:**

- 1) na terenach 15.MU, 18.MU i 19.MU znajdują się obiekty figurujące w wojewódzkiej ewidencji zabytków i gminnej ewidencji zabytków, w terenie 14.MU obiekt figurujący w gminnej ewidencji zabytków – zasady zagospodarowania zgodnie z § 8 ust. 3;
- 2) na terenach 14.MU i 24.MU znajdują się obiekty charakterystyczne dla historycznego zespołu zabudowy wsi, o zachowanych cechach zabudowy tradycyjnej – zasady zagospodarowania zgodnie z § 8 ust. 5;
- 3) tereny położone w granicach strefy ochrony konserwatorskiej układu ruralistycznego wsi Chmielno – zasady zagospodarowania zgodnie z § 8 ust. 4;
- 4) na terenach 14.MU, 15.MU, 18.MU, 24.MU zlokalizowane są rowy melioracyjne – zasady zagospodarowania zgodnie z § 10 ust. 4;
- 5) teren 14.MU położony częściowo w pasie 100m od brzegów jeziora – zasady zagospodarowania zgodnie z § 12 ust. 3;
- 6) przez tereny przebiega linia elektroenergetyczna 15kV – zasady zagospodarowania w obrębie pasa ograniczeń zgodnie z § 12 ust. 2.

### **§ 23. Karta terenu nr 8**

#### **1. Symbol i powierzchnia terenu:**

- 1) 25.U – pow. ok. 0,21 ha;
- 2) 27.U – pow. ok. 1,34 ha;
- 3) 32.U – pow. ok. 0,70 ha
- 4) 36.U – pow. ok. 1,38 ha.

#### **1.2. Przeznaczenie i sposoby zabudowy i zagospodarowania: U – tereny zabudowy usługowej:**

- 1) dopuszczalne formy zabudowy i zagospodarowania:
  - a) budynki główne – usługowe realizowane jako wolnostojące, dobudowane lub w formie lokali wbudowanych, w tym budynki usługowe z zakresu handlu, gastronomii, kultury, nauki, oświaty, służby zdrowia z wyjątkiem lecznictwa zamkniętego, opieki społecznej i socjalnej, administracji publicznej, zakwaterowania turystycznego i rekreacyjnego, budynki biurowe i konferencyjne oraz inne usługi nieuciążliwe,
  - b) budynki towarzyszące : gospodarcze i garażowe,
  - c) budynki mieszkalne, mieszkania/lokalne mieszkalne towarzyszące podstawowej funkcji terenu,
  - d) obiekty służące turystyce wodnej w postaci urządzeń o charakterze technicznym,
  - e) przystań żeglarska,
  - f) przystań kajakowa,

- g) obiekty służące obsłudze przystani żeglarskiej,
- h) obiekty służące obsłudze przystani kajakowej,
- i) plaża, kąpielisko,
- j) place zabaw,
- k) ścieżki piesze i pieszo-rowerowe;
- l) siłownie zewnętrzne.

2) wykluczone formy zabudowy i zagospodarowania terenu:

→ a) usługi powodujące uciążliwość dla otoczenia.

3) funkcja usługowa nie mniej niż 50% powierzchni całkowitej zabudowy.

### **1.3. Zasady i wskaźniki zagospodarowania terenów:**

- 1) nieprzekraczalna linia zabudowy od strony linii rozgraniczających dróg publicznych i wewnętrznych, rowów melioracyjnych, jak na rysunku planu, przy czym linia zabudowy w pasie 100m od brzegów jeziora w terenie 36.U nie dotyczy lokalizacji obiektów związanych z turystyką wodną;
- 2) maksymalna powierzchnia zabudowy terenu 30%, dla terenu 27.U i 36.U w pasie 100m od brzegu jeziora – 5%;
- 3) minimalny procent powierzchni terenów biologicznie czynnych w stosunku do powierzchni działki – 50%, dla terenu 27.U i 36.U w pasie 100m od brzegu jeziora 70%;
- 4) intensywność zabudowy – minimalnie 0, maksymalnie 1,1 (w tym dla kondygnacji nadziemnych 0,7);
- 5) dopuszcza się lokalizację budynków towarzyszących na granicy działki;
- 6) lokalizacja budynku głównego od frontu działki;
- 7) dla budynków zlokalizowanych w terenie 27.U i 36.U w pasie 100m od brzegu jeziora dopuszcza się przebudowy oraz odbudowę wyłącznie w miejscu lokalizacji jak w dniu uchwalenia planu – wyklucza się przybliżanie zabudowy do brzegu jeziora.

### **2.4. Zasady kształtowania zabudowy:**

- 1) dla budynków głównych ustala się:
  - a) maksymalna wysokość 10m,
  - b) dach dwuspadowy symetryczny, dach naczółkowy o kącie pochylenia połaci dachowych od 40°-45°, dla dachów krytych strzechą 50°, dopuszcza się doświetlenie poddaszy w połaciach dachowych (okna połaciowe), w wystawce, lukarnach itp.,
  - c) budynek sytuowany główną kalenicą równolegle do dróg publicznych lub wewnętrznych;
- 2) dla budynków towarzyszących ustala się:
  - a) maksymalna wysokość – 6m,
  - b) dachy dwuspadowe symetryczne, o kącie pochylenia połaci dachowej 25°-45°;
- 3) dopuszcza się rozbudowy, nadbudowy i przebudowy budynków istniejących w dniu uchwalenia planu z zastrzeżeniem pkt.1 lit. a;
- 4) dla istniejącej zabudowy dopuszcza się pozostawienie wysokości i geometrii dachu jak w stanie istniejącym w przypadku przebudowy, rozbudowy lub remontu.

### **1.5. Szczególne warunki zagospodarowania terenów i ograniczenia w zagospodarowaniu terenów:**

- 1) teren 36.U i część terenu 27.U położone w granicach obszaru Natura 2000 PLH220095 „Uroczyska Pojezierza Kaszubskiego” – zasady zagospodarowania zgodnie z § 7 ust. 3;
- 2) część terenu 25.U położona w granicach strefy ochrony konserwatorskiej układu ruralistycznego wsi Chmielno – zasady zagospodarowania zgodnie z § 8 ust. 4;
- 3) teren 36.U oraz część terenu 27.U i 32.U położone w strefie ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych – zasady zagospodarowania zgodnie z § 8 ust. 7;
- 4) na terenie 25.U zlokalizowane rowy melioracyjne – zasady zagospodarowania zgodnie z § 10 ust. 4;

- 5) przez teren 27.U przebiega linia elektroenergetyczna 15.kV – zasady zagospodarowania zgodnie z § 12 ust. 2;
- 6) część terenów 27.U i 36.U położona w pasie 100m od brzegu jeziora – zasady zagospodarowania zgodnie z § 12 ust. 3, możliwe zastosowanie odstępstwa od zakazu zabudowy dotyczące lokalizacji obiektów służących turystyce wodnej.

## **§ 24. Karta terenu nr 9**

### **1. Symbol i powierzchnia terenu:**

- 1) 12.U – pow. ok. 0,79ha
- 2) 16.U – pow. ok. 0,29ha

### **2. Przeznaczenie i sposoby zabudowy i zagospodarowania terenu: U – tereny zabudowy usługowej:**

- 1) dopuszczalne formy zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - ~~→a)~~ budynki główne – usługowe realizowane jako wolnostojące, dobudowane lub w formie lokali wbudowanych, w tym budynki usługowe z zakresu handlu, gastronomii, kultury, nauki, oświaty, służby zdrowia z wyjątkiem lecznictwa zamkniętego, opieki społecznej i socjalnej, administracji publicznej, zakwaterowania turystycznego i rekreacyjnego, budynki biurowe i konferencyjne oraz inne usługi nieuciążliwe,
  - ~~→b)~~ budynki towarzyszące: gospodarcze i garażowe;
- 2) wykluczone formy zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) usługi powodujące uciążliwość dla otoczenia.

### **3. Zasady i wskaźniki zagospodarowania terenu:**

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy od drogi publicznej i wewnętrznej, jak na rysunku planu;
- 2) maksymalna powierzchnia zabudowy – 35%, dla terenu 12.U – 40%;
- 3) minimalny procent powierzchni terenów biologicznie czynnych w stosunku do powierzchni działki – 25%.

### **4. Zasady kształtowania zabudowy:**

- 1) maksymalna wysokość – 10,5m;
- 2) dopuszcza się rozbudowy, nadbudowy i przebudowy budynków istniejących w dniu uchwalenia planu, z zastrzeżeniem pkt.1 lit. a;
- 3) dla istniejącej zabudowy dopuszcza się pozostawienie wysokości i geometrii dachu jak w stanie istniejącym w przypadku przebudowy, rozbudowy lub remontu.

### **5. Szczególne warunki zagospodarowania terenów i ograniczenia w zagospodarowaniu terenów:**

- 1) tereny położony w granicach obszaru Natura 2000 PLH220095 „Uroczyska Pojezierza Kaszubskiego” – zasady zagospodarowania zgodnie z § 7 ust. 3;
- 2) teren 16.U oraz część terenu 12.U położone w strefie ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego – zasady zagospodarowania zgodnie z § 8 ust. 7;
- 3) przez tereny 16.U, przebiega linia elektroenergetyczna 15.kV – zasady zagospodarowania zgodnie z § 12 ust. 2;
- 4) część terenów położona w pasie 100m od brzegu jeziora – zasady zagospodarowania zgodnie z § 12 ust. 3.

## **§ 25. Karta terenu nr 10**

### **1. Symbol i powierzchnia terenu:**

- 1) 13.MW – pow. ok. 0,11ha.

### **2. Przeznaczenie i sposoby zabudowy i zagospodarowania terenu: MW – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej:**

1) dopuszczalne formy zabudowy i zagospodarowania terenu:

- a) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna,
- b) budynki towarzyszące: gospodarcze i garażowe.

**3. Zasady i wskaźniki zagospodarowania terenu:**

- 1) nieprzekraczalna linia zabudowy od drogi publicznej, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) maksymalna powierzchnia zabudowy – 25%;
- 3) minimalny procent powierzchni terenów biologicznie czynnych w stosunku do powierzchni działki – 50%;
- 4) intensywność zabudowy – minimalnie 0, maksymalnie 0,75.

**4. Zasady kształtowania zabudowy:**

- 1) maksymalna wysokość – 10m;
- 2) dopuszcza się rozbudowy, nadbudowy i przebudowy budynków istniejących w dniu uchwalenia planu;
- 3) w przypadku odbudowy, przebudowy, rozbudowy, lub remontu istniejących budynków o gabarytach innych niż określone w ustaleniach planu dopuszcza się pozostawienie gabarytów budynków jak w stanie istniejącym, jednak nie może to powodować zwiększenia powierzchni zabudowy i dopuszczalnej maksymalnej wysokości budynków ponad parametry określone w niniejszych ustaleniach;
- 4) w przypadku nadbudowy ustala się nakaz zmiany geometrii dachu – dach dwuspadowy symetryczny o kącie pochylecia połaci dachowych od 25°-45°, dopuszcza się doświetlenie poddaszy w połaciach dachowych (okna połaciowe), w wystawce, lukarnach itp.

**5. Szczególne warunki zagospodarowania terenów i ograniczenia w zagospodarowaniu terenów:**

- 1) teren położony w granicach obszaru Natura 2000 PLH220095 „Uroczyska Pojezierza Kaszubskiego” – zasady zagospodarowania zgodnie z § 7 ust. 3;
- 2) teren położony w strefie ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego – zasady zagospodarowania zgodnie z § 8 ust. 7;
- 3) część terenu położona w pasie 100m od brzegu jeziora – zasady zagospodarowania zgodnie z § 12 ust. 3.

**§ 26. Karta terenu nr 12**

**1. Symbol i powierzchnia terenu:**

- 1) 2.ZE – pow. ok. 0,81ha;
- 2) 3.ZE – pow. ok. 0,61ha.

**2. Przeznaczenie i sposoby zabudowy i zagospodarowania: ZE – tereny zieleni ekologicznej:**

- 1) dopuszczalne formy zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) zieleń średnia i niska.

**3. Zasady i wskaźniki zagospodarowania terenów:**

- 1) minimalny procent powierzchni terenów biologicznie czynnych w stosunku do powierzchni działki – 90%.

**4. Szczególne warunki zagospodarowania terenu i ograniczenia w zagospodarowaniu terenu:**

- 1) tereny położone w granicach obszaru Natura 2000 PLH220095 „Uroczyska Pojezierza Kaszubskiego” – zasady zagospodarowania zgodnie z § 7 ust. 3;

- 2) tereny położone w granicach strefy ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego wpisanego do rejestru zabytków - zasady zagospodarowania zgodnie z § 8 ust. 6;
- 3) tereny częściowo położone w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią o prawdopodobieństwie wystąpienia powodzi 1% - zasady zagospodarowania zgodnie z § 12 ust. 1;
- 4) przez teren 3.ZE przebiega linia elektroenergetyczna 15kV - zasady zagospodarowania zgodnie z § 12 ust. 2.
- 5) tereny położone w pasie 100m od brzegów jezior – ograniczenia w zagospodarowaniu zgodnie z § 12 ust. 3

## **§ 27. Karta terenu nr 13**

### **1. Symbol i powierzchnia terenu:**

- 1) 28.ZP – pow. ok. 0,46ha.

### **2. Przeznaczenie i sposoby zabudowy i zagospodarowania: ZP – tereny zieleni urządzonej:**

- 1) dopuszczalne formy zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) parki, skwery, zieleńce o funkcji przestrzeni publicznej,
  - b) zieleń naturalna i komponowana,
  - c) zadrzewienia i zakrzaczenia,
  - d) ścieżki rowerowe i ciągi piesze,
  - e) mała architektura,
  - f) pomosty;
- 2) wykluczone formy zabudowy i zagospodarowania:  
| ~~a)~~ wyklucza się sytuowanie budynków.

### **3. Zasady i wskaźniki zagospodarowania terenu:**

- 1) minimalny procent powierzchni terenów biologicznie czynnych w stosunku do powierzchni działki – 60%.

### **4. Szczególne warunki zagospodarowania terenu i ograniczenia w zagospodarowaniu terenu:**

- 1) teren położony w granicach obszaru Natura 2000 PLH220095 „Uroczyska Pojezierza Kaszubskiego” – zasady zagospodarowania zgodnie z § 7 ust. 3;
- 2) teren położony w strefie ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych – zasady zagospodarowania zgodnie z § 8 ust. 7;
- 3) teren położony w pasie 100m od brzegu jeziora – zasady zagospodarowania zgodnie z § 12 ust. 3.

## **§ 28. Karta terenu nr 14**

### **1. Symbol i powierzchnia terenu:**

- 1) 33.R/ZE – pow. ok. 2,27ha;
- 2) 34.R/ZE – pow. ok. 0,85ha;
- 3) 35.R/ZE – pow. ok. 2,42ha.

### **2. Przeznaczenie i sposoby zabudowy i zagospodarowania: R/ZE – tereny rolnicze, zieleni ekologicznej:**

- 1) dopuszczalne formy zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) tereny upraw polowych,
  - b) tereny zieleni naturalnej i rolnictwa, łąk i pastwisk, nieużytków, niewielkich terenów semileśnych i sadów,
  - c) lokalizacja wiaty, zadaszenia, paśnika dla zwierząt,

- d) ścieżki rowerowe i ciągi piesze;
- 2) wykluczone formy zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) lokalizacja siedlisk rolniczych.

**3. Zasady i wskaźniki zagospodarowania terenu:**

- 1) minimalny procent powierzchni terenów biologicznie czynnych w stosunku do powierzchni działki – 90%.

**4. Szczególne warunki zagospodarowania terenu i ograniczenia w zagospodarowaniu terenu:**

- 1) tereny położone w granicach obszaru Natura 2000 PLH220095 „Uroczyska Pojezierza Kaszubskiego” – zasady zagospodarowania zgodnie z § 7 ust. 3;
- 2) na terenie 35.R/ZE planowany użytek ekologiczny – zasady zagospodarowania zgodnie z § 7 ust. 5;
- 3) teren 34.R/ZE oraz część terenu 33.R/ZE położone w strefie ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych – zasady zagospodarowania zgodnie z § 8 ust. 7;
- 4) na terenach 33.R/ZE oraz 35.R/ZE zlokalizowane rowy melioracyjne – zasady zagospodarowania zgodnie z § 10 ust. 4;
- 5) teren 33.R/ZE położony częściowo w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią o prawdopodobieństwie wystąpienia powodzi 1% - zasady zagospodarowania zgodnie z § 12 ust. 1;
- 6) tereny 33.R/ZE oraz 34.R/ZE położony w pasie 100m od brzegu jeziora – zasady zagospodarowania zgodnie z § 12 ust. 3.

**§ 29. Karta terenu nr 15**

**1. Symbol i powierzchnia terenu:**

- 1) 26.K – pow. ok. 0,07ha.

**2. Przeznaczenie i sposoby zabudowy i zagospodarowania: K – tereny infrastruktury technicznej kanalizacyjnej:**

- 1) dopuszczalne formy zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej – z zakresu obsługi sieci kanalizacyjnej,
  - b) zieleń,
  - c) dojścia i dojazdy.

**3. Zasady i wskaźniki zagospodarowania terenu:**

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy od drogi wewnętrznej, jak na rysunku planu.

**4. Zasady kształtowania zabudowy:**

- 1) dopuszcza się gabaryty obiektów wynikające z wymogów technologicznych projektowania urządzeń infrastruktury technicznej.

**5. Szczególne warunki zagospodarowania terenu i ograniczenia w zagospodarowaniu terenu:**

- 1) teren położony w granicach obszaru Natura 2000 PLH220095 „Uroczyska Pojezierza Kaszubskiego” – zasady zagospodarowania zgodnie z § 7 ust. 3;
- 2) teren położony w strefie ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych – zasady zagospodarowania zgodnie z § 8 ust. 7;

**§ 30. Karta terenu nr 16**

**1. Symbol i powierzchnia terenu:**

- 1) 30.W – pow. ok. 0,18ha.

**2. Przeznaczenie i sposoby zabudowy i zagospodarowania: W – tereny infrastruktury technicznej wodociągowej:**

- 1) dopuszczalne formy zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej – z zakresu obsługi sieci wodociągowej,
  - b) zieleń,
  - c) dojścia i dojazdy.

**3. Zasady i wskaźniki zagospodarowania terenu:**

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy od dróg wewnętrznych, jak na rysunku planu.

**4. Zasady kształtowania zabudowy:**

- 1) dopuszcza się gabaryty obiektów wynikające z wymogów technologicznych projektowania urządzeń infrastruktury technicznej.

**5. Szczególne warunki zagospodarowania terenu i ograniczenia w zagospodarowaniu terenu:**

- 1) teren położony w granicach strefy ochrony konserwatorskiej układu ruralistycznego wsi Chmielno – zasady zagospodarowania zgodnie z § 8 ust. 4.

**§ 31. Karta terenu nr 17**

**1. Symbol i powierzchnia terenu:**

- 1) 6.KP – pow. ok. 0,19ha.

**2. Przeznaczenie i sposoby zabudowy i zagospodarowania: KP – tereny parkingów:**

- 1) dopuszczalne formy zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) miejsca postojowe nadziemne,
  - b) dojścia, dojazdy, ścieżki piesze,
  - c) ,
  - d) zieleń urządzona oraz zieleń ekologiczna;
- 2) wykluczone formy zabudowy i zagospodarowania terenu: garaże wolnostojące lub zespoły takich garaży.

**3. Zasady i wskaźniki zagospodarowania terenu:**

- 1) nadziemne miejsca postojowe należy uzupełnić zielenią urządzoną, minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 3%.

**4. Szczególne warunki zagospodarowania terenu i ograniczenia w zagospodarowaniu terenu:**

- 1) teren położony w granicach obszaru Natura 2000 PLH220095 „Uroczyska Pojezierza Kaszubskiego” – zasady zagospodarowania zgodnie z § 7 ust. 3;
- 2) teren położony w granicach strefy ochrony konserwatorskiej układu ruralistycznego wsi Chmielno – zasady zagospodarowania zgodnie z § 8 ust. 4;
- 3) teren położony częściowo w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią o prawdopodobieństwie wystąpienia powodzi 1% - zasady zagospodarowania zgodnie z § 12 ust. 1;
- 4) tereny położony w pasie 100m od brzegu jeziora – zasady zagospodarowania zgodnie z § 12 ust. 3.

**§ 32. Karta terenu nr 18**

**1. Symbol i powierzchnia terenu:**

- 1) 001.KDL – pow. ok. 0,43ha.

**2. Przeznaczenie, klasyfikacja funkcjonalno – techniczna:**

- 1) przeznaczenie: teren dróg publicznych;
- 2) klasyfikacja techniczna: droga lokalna.

**3. Parametry, wyposażenie, dostępność:**

- 1) 1/2 – ulice jednojezdniowe;
- 2) szerokość pasa drogowego: jak na rysunku planu;
- 3) dopuszcza się łączenie ruchu kołowego i rowerowego w jednej przestrzeni, dopuszcza się realizację wspólnej nawierzchni.

**4. Szczególne warunki zagospodarowania terenu i ograniczenia w zagospodarowaniu terenu:**

- 1) teren częściowo położony w granicach obszaru Natura 2000 PLH220095 „Uroczyska Pojezierza Kaszubskiego” – zasady zagospodarowania zgodnie z § 7 ust. 3;
- 2) część obszaru położona w granicach strefy ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego wpisanego do rejestru zabytków - zasady zagospodarowania zgodnie z § 8 ust. 6;
- 3) teren położony częściowo w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią o prawdopodobieństwie wystąpienia powodzi 1% - zasady zagospodarowania zgodnie z § 12 ust. 1;
- 4) teren położony w pasie 100m od brzegu jeziora – zasady zagospodarowania zgodnie z § 12 ust. 3.

**§ 33. Karta terenu nr 19**

**1. Symbol i powierzchnia terenu:**

- 1) 002.KDD – pow. ok. 0,64ha.

**2. Przeznaczenie, klasyfikacja funkcjonalno – techniczna:**

- 1) przeznaczenie: teren dróg publicznych;
- 2) klasyfikacja techniczna: droga dojazdowa.

**3. Parametry, wyposażenie, dostępność:**

- 1) 1/2 – ulice jednojezdniowe;
- 2) szerokość pasa drogowego: jak na rysunku planu;
- 3) dopuszcza się łączenie ruchu kołowego i rowerowego w jednej przestrzeni, dopuszcza się realizację wspólnej nawierzchni.

**4. Szczególne warunki zagospodarowania terenu i ograniczenia w zagospodarowaniu terenu:**

- 1) teren częściowo położony w granicach obszaru Natura 2000 PLH220095 „Uroczyska Pojezierza Kaszubskiego” – zasady zagospodarowania zgodnie z § 7 ust. 3;
- 2) część obszaru położona w granicach strefy ochrony konserwatorskiej układu ruralistycznego wsi Chmielno – zasady zagospodarowania zgodnie z § 8 ust. 4;
- 3) tereny częściowo położony w pasie 100m od brzegu jeziora – zasady zagospodarowania zgodnie z § 12 ust. 3.
- 4) z terenu należy zachować wgląd widokowy zaznaczony na rysunku planu

**§ 34. Karta terenu nr 20**

**1. Symbol i powierzchnia terenu:**

- 1) 003.KDW – pow. ok. 0,11ha;
- 2) ;

- 3) 006.KDW – pow. ok. 0,11ha;
- 4) 008.KDW – pow. ok. 0,11ha;
- 5) 009.KDW – pow. ok. 0,15ha;
- 6) 011.KDW – pow. ok. 0,27ha;
- 7) 012.KDW – pow. ok. 0,51ha;

**2. Przeznaczenie, klasyfikacja funkcjonalno – techniczna:**

- 1) przeznaczenie: tereny dróg wewnętrznych;
- 2) klasyfikacja techniczna: drogi wewnętrzne;

**3. Parametry, wyposażenie, dostępność:**

- 1) 1/2 – ulice jednojezdniowe;
- 2) szerokość pasa drogowego: jak na rysunku planu;
- 3) dopuszcza się łączenie ruchu kołowego, rowerowego i pieszego w jednej przestrzeni, dopuszcza się realizację wspólnej nawierzchni dla ruchu kołowego, rowerowego i pieszego – tzw. ciąg pieszo jezdny.

**4. Szczególne warunki zagospodarowania terenu i ograniczenia w zagospodarowaniu terenu:**

- 1) tereny 003.KDW, 006.KDW, 009.KDW, 011.KDW, 012.KDW częściowo położone w granicach obszaru Natura 2000 PLH220095 „Uroczyska Pojezierza Kaszubskiego” – zasady zagospodarowania zgodnie z § 7 ust. 3;
- 2) część terenów 011.KDW, 012.KDW położone w granicach strefy ochrony konserwatorskiej układu ruralistycznego wsi Chmielno – zasady zagospodarowania zgodnie z § 8 ust. 4;
- 3) tereny 006.KDW, 009.KDW, część terenu 012.KDW położone w strefie ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych – zasady zagospodarowania zgodnie z § 8 ust. 7;
- 4) na terenach 011.KDW, 012.KDW zlokalizowane rowy melioracyjne, skanalizowane – zasady zagospodarowania zgodnie z § 10 ust. 4;
- 5) teren 003.KDW położony częściowo w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią o prawdopodobieństwie wystąpienia powodzi 1% - zasady zagospodarowania zgodnie z § 12 ust. 1.
- 6) tereny 003.KDW, 006.KDW, 011.KDW, 012.KDW położone częściowo w pasie 100m od brzegu jeziora – zasady zagospodarowania zgodnie z § 12 ust. 3

**§ 35. Karta terenu nr 21**

**1. Symbol i powierzchnia terenu:**

- 1) 005.KDX – pow. ok. 0,03ha;
- 2) 013.KDX – pow. ok. 0,03ha;
- 3) 004.KDX – pow. ok. 0,01ha;

**2. Przeznaczenie, klasyfikacja funkcjonalno – techniczna:**

- 1) przeznaczenie: tereny ciągów pieszo – jezdnych.

**3. Parametry, wyposażenie, dostępność:**

- 1) szerokość pasa drogowego: jak na rysunku planu;
- 2) dopuszcza się łączenie ruchu kołowego, rowerowego i pieszego w jednej przestrzeni, dopuszcza się realizację wspólnej nawierzchni dla ruchu kołowego, rowerowego i pieszego – tzw. ciąg pieszo - jezdny.

**4. Szczególne warunki zagospodarowania terenu i ograniczenia w zagospodarowaniu terenu:**

- 1) tereny 005.KDX, 004.KDX położone w granicach obszaru Natura 2000 PLH220095 „Uroczyska Pojezierza Kaszubskiego” – zasady zagospodarowania zgodnie z § 7 ust. 3;

- 2) teren 013.KDX położony w granicach strefy ochrony konserwatorskiej układu ruralistycznego wsi Chmielno – zasady zagospodarowania zgodnie z § 8 ust. 4;
- 3) tereny 005.KDX położony w strefie ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych – zasady zagospodarowania zgodnie z § 8 ust. 7;
- 4) tereny 005.KDX oraz 004.KDX położone w pasie 100m od brzegu jeziora – zasady zagospodarowania zgodnie z § 12 ust. 3.

### **§ 36. Karta terenu nr 22**

#### **1. Symbol i powierzchnia terenu:**

- 1) 010.KX – pow. ok. 0,01ha;

#### **2. Przeznaczenie, klasyfikacja funkcjonalno – techniczna:**

- 1) przeznaczenie: tereny ciągów pieszych i pieszo – rowerowych.

#### **3. Parametry, wyposażenie, dostępność:**

- 1) szerokość pasa drogowego: jak na rysunku planu;
- 2) dopuszcza się łączenie ruchu rowerowego i pieszego w jednej przestrzeni, dopuszcza się realizację wspólnej nawierzchni dla ruchu, rowerowego i pieszego – tzw. ciąg pieszo - rowerowy.

#### **4. Szczególne warunki zagospodarowania terenu i ograniczenia w zagospodarowaniu terenu:**

- 1) teren 010.KX położony w granicach obszaru Natura 2000 PLH220095 „Uroczyska Pojezierza Kaszubskiego” – zasady zagospodarowania zgodnie z § 7 ust. 3;
- 2) tereny 010.KX, położony w strefie ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych – zasady zagospodarowania zgodnie z § 8 ust. 7;
- 3) teren 010.KX położony częściowo w pasie 100m od brzegu jeziora – zasady zagospodarowania zgodnie z § 12 ust. 3.

#### **Rozdział 4.** **Ustalenia końcowe**

**§ 38.** W granicach opracowania tracą moc następujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego:

- 1) miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obejmujący obszar działki nr 255/11; 255/12; 255/13 i 254/5 oraz części działek nr 255/10; 255/14; 254/6 i 254/3; obręb Chmielno, gmina Chmielno – uchwalony Uchwałą Nr VI/54/2003 z dnia 30 czerwca 2003r. (Dz. Urz. woj. Pom. z 2003r. Nr 118 poz 2094)
- 2) miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla działki nr 272 , obręb Chmielno, gmina Chmielno – uchwalony Uchwałą Nr VIII/82/2003 z dnia 30 października 2003r. ( Dz. Urz. woj. Pom. z 2004r., Nr. 19, poz. 414
- 3) miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Chmielno, obejmujący fragmenty wsi Chmielno – uchwalony Uchwałą nr IV/29/2007 a dnia 27 lutego 2007r. (Dz. Urz. Woj. Pom. z 2007r., nr 104, poz 1688),
- 4) miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obejmujący obszar działki nr 257/1 w Chmielnie – uchwalony Uchwałą Nr XXX/254/2010 z dnia 18 czerwca 2010 r. – (Dz. Urz. Woj. Pom. z 2010 r. Nr 103 poz 2020).
- 5) miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obejmujący obszar dz. geod. nr 271 i 272 w Chmielnie – uchwalony Uchwałą Nr XXX/255/2010 z dnia 18 czerwca 2010r (Dz. Urz. Woj. Pom. z 2010r Nr 103 poz 2021);
- 6) miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obejmujący fragmenty wsi Chmielno – Wschód” – uchwalony Uchwałą Nr XII/119/2008 z dnia 26 lutego 2008 r. – (Dz. Urz. Woj. Pom. z 2008r Nr 49 poz 1384);
- 7) miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obejmujący obszary: części działki nr 122/21, działki nr 132/21, części działki nr 132/23, części działki nr 180, działki nr 250/10, położonych we wsi Chmielno w gminie Chmielno – uchwalony Uchwałą Nr XIX/160/2000 z dnia 29 grudnia 2000 r. (Dz. Urz. Woj. Pom. z 2001r. Nr 33 poz 354).

**§ 39.** Wykonanie Uchwały powierza się Wójtowi Gminy Chmielno.

**§ 40.1.** Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty ogłoszenia jej w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego.

2. Uchwała podlega także publikacji na stronach internetowych gminy Chmielno.

Przewodniczący Rady Gminy

.....

## **ZAŁĄCZNIKI**

### **ZAŁĄCZNIK Nr 1**

**DO UCHWAŁY NR .....**  
**RADY GMINY CHMIELNO**  
**z dnia.....**

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Chmielno „Centrum” dla obszaru nr 1**

GRAFIKA – RYSUNEK PLANU W SKALI 1:1000

### **ZAŁĄCZNIK Nr 2**

**DO UCHWAŁY NR .....**  
**RADY GMINY CHMIELNO**  
**z dnia.....**

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Chmielno „Centrum” dla obszaru nr 1**

#### **Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu**

Rada Gminy Chmielno, po zapoznaniu się z dokumentacją formalno-prawną dotyczącą uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Chmielno „Centrum” dla obszaru 1 - **r o z s t r z y g a** co następuje:

Udokumentowano, że w czasie wyłożenia projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego tj. w dniach od 22.01.2018 r. do dnia 19.02.2018 r., oraz w terminie obligatoryjnym oczekiwania na uwagi, tj. 14 dni od ostatniego dnia wyłożenia projektu Planu do publicznego wglądu, tj. do dnia 12.03.2018r**zgłoszono następujące uwagi:**

1. pismo z dnia 23.02.2018r. dotyczące sprzeciwu wobec projektowanej „drogi spacerowej” wzdłuż jez. Kłodno – uwaga uwzględniona;
2. pismo z dnia 13.02.2018r. dotyczące sprzeciwu wobec wskazywania budynku na dz. 274/4 jako obiektu „o zachowanych cechach zabudowy tradycyjnej współtworzącego charakter zabudowy wiejskiej” oraz dotyczące zmiany przeznaczenia dz. 275 z terenu usługowego na zabudowę mieszkaniowo-usługową lub mieszkaniową jednorodzinną – uwaga uwzględniona w części dotyczącej budynku na dz. 274/4 i nieuwzględniona w zakresie przeznaczenia terenu na dz. 275;

3. pismo z dnia 16.02.2018r. dotyczące zmiany linii zabudowy w terenie 19.MU, uwzględnienie istniejącej zabudowy na dz. 250/9 – uwaga uwzględniona;
4. pismo z dn. 09.03.2018r. dotyczące sprzeciwu wobec projektowanej „budowie ścieżki pieszej, pieszorowerowej – uwaga uwzględniona;
5. pismo z dn. 06.03.2018r. dotyczące zasadności zabudowy usługowej na terenie 4.U – uwaga uwzględniona;
6. pismo z dnia 12.03.2018r. dotyczące usunięcia ciągu pieszego z terenu działek 249/1 i 826, zakresu strefy ochrony konserwatorsko-archeologicznej, obejmującej ww. działki oraz poszerzenia linii zabudowy na ww działkach – uwaga uwzględniona w zakresie ciągu pieszego i nieuwzględniona w zakresie strefy ochrony konserwatorsko-archeologicznej i zmiany linii zabudowy;
7. pismo z dnia 12.03.2018r. dotyczące :
  - a. dodania definicji głównej bryły budynku i budynku głównego,
  - b. skorygowania oznaczenia graficznego strefy ochrony archeologicznej,
  - c. usunięcia nakazu lokalizacji budynku głównego od frontu działki,
  - d. dopuszczenia w terenach 27.U i 36.U placów zabaw, fitness, ścieżek, obiektów małej architektury,
  - e. zmiany linii zabudowy w terenie 36.U w sposób uwzględniający wszystkie obiekty lub jak w dotychczas obowiązującym planie,
  - f. usunięcia zapisu o utworzeniu użytku ekologicznego,
  - g. dopuszczenia w terenach R/ZE wiat, zadaszeń, paśników dla zwierząt,
  - h. usunięcia zapisów obowiązku stosowania dachów symetrycznych o określonym kącie pochylenia połaci dachu,
  - i. włączenie terenu oznaczonego jako 004.KDW do terenu MU,
8. uwaga uwzględniona w zakresie podpunktów a, b, c, g, i, nieuwzględniona w zakresie podpunktów c, f, h, i, częściowo uwzględniona w zakresie podpunktu e – linia zabudowy jak w poprzednim planie;
9. pismo z dnia 12.03.2018r. – dotyczące ustalenia strefy ochrony archeologicznej konserwatorskiej obejmującej dz. nr 223/12 – uwaga nieuwzględniona;
10. pismo z dnia 12.03.2018r. – dotyczące:
  - a. uwagi o charakterze ogólnym
    - I. uwagi dotyczące procedury planistycznej, ograniczeń zapisanych w planie, uzasadnienia do planu – uwaga bezzasadna,
    - II. zarzuty dotyczące nadmiernych ograniczeń prawa własności,
    - III. zarzut niestosowania zasady równości przez gminę,
    - IV. uzasadnienie do uchwały w niewystarczający sposób przedstawia argumentację uzasadniającą ograniczenie praw własności,
    - V. zastrzeżenie dotyczące pasa ograniczeń od linii elektroenergetycznych,
    - VI. granic opracowania planu miejscowego,
    - VII. kryteriów określania granic ścisłej ochrony konserwatorskiej,
  - b. uwagi o charakterze szczegółowym:
    - I. wykreślenie budynku na dz. 236/3 jako obiektu „o zachowanych cechach zabudowy tradycyjnej współtworzącego charakter zabudowy wiejskiej”,
    - II. dopuszczenie możliwości lokalizacji budynków na dz. nr 236/3 i zmiana nieprzekraczalnych linii zabudowy zgodnie z propozycja przedstawiona na zał. graficznym,

III. zmiana przeznaczenia terenu 8.US na cele usług turystyki z dopuszczeniem małej gastronomii,

IV. zmiana przeznaczenia terenu dla dz. 229/1 i 227/2 na teren usług sportu i rekreacji oraz turystyki oraz wykreślenie ustaleń dotyczących obiektu grodziska, dopuszczenie lokalizacji obiektów nietrwale związanych z gruntem,

w zakresie uwag o charakterze ogólnym podpunkt IV uwaga uwzględniona, pozostałe uwagi nieuwzględnione, w zakresie uwag o charakterze szczegółowym uwaga I uwzględniona, uwagi II, III, IV nieuwzględnione;

11.pismo z dnia 09.03.2018r. – dotyczące procedury wyłożenia do publicznego wglądu projektu planu – uwaga bezzasadna

Przewodniczący Rady Gminy

**ZAŁĄCZNIK Nr 3  
DO UCHWAŁY NR .....  
RADY GMINY CHMIELNO  
z dnia.....**

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Chmielno „Centrum” dla obszaru nr 1**

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

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U z 2017 r. poz. 1073 ze zm.) art. 7 ust. 1 pkt 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U z 2017 r. poz 1875 ze zm.) oraz przepisów ustawy z dnia 27 sierpnia 2009r. o finansach publicznych (t.j. Dz. U. z 2017 r poz. 2077)

Rada Gminy Chmielno rozstrzyga co następuje:

**§ 1.**

1. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, służące zaspokajaniu zbiorowych potrzeb mieszkańców zgodnie z art. 7 ust 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t. j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1875 ze zm.) stanowią zadania własne gminy, z wyłączeniem zadań o których mowa w przepisach odrębnych.

2. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, zaliczone do zadań własnych gminy, zapisane w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Chmielno „Centrum” dla obszaru 1 obejmują, traktowane jako zadanie wspólne lub realizowane samodzielnie: urządzenie ciągu pieszo rowerowego.

**§ 2.**

1. 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 (t.j. Dz. U. z 2017r poz. 2077), przy czym limity wydatków budżetowych na programy inwestycyjne ustala się corocznie w uchwale budżetowej, a wieloletnie określa się w wieloletniej prognozie finansowej uchwalanej przez Radę Gminy.

2. Pozostałe zadania własne gminy z zakresu infrastruktury technicznej, określone w art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym, jak zaopatrzenie w energię elektryczną, zaopatrzenie w energię ciepłą czy w gaz podlegają regulacjom ustawy z dnia 10 kwietnia 1997r. prawo energetyczne (art. 7 ust. 4 i5 tej ustawy). Inwestycje te nie są finansowane z udziałem środków własnych gminy, za wyjątkiem wykonania oświetlenia dróg, których gmina jest zarządcą.

3. Dopuszcza się finansowanie realizacji zadań także z zewnętrznych, z poza budżetu gminy, źródeł, w tym funduszy na rozwój regionalny, pożyczek i kredytów preferencyjnych lub umów z innymi podmiotami.

4. Koszty realizacji zadań będą każdorazowo określone na podstawie indywidualnych wycen i kosztorysów.

5. Realizacja inwestycji przebiegać będzie zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi, w tym ustawą z dnia 07 lipca 1994 r prawo budowlane, ustawą z dnia 27 kwietnia 2001 r. prawo ochrony środowiska, a także ustawami z dnia 29 stycznia 2004r. prawo zamówień publicznych i ustawą z dnia 20 grudnia 1996 r. o gospodarce komunalnej, z dnia 7 czerwca

2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzeniu ścieków i ustawą z dnia 10 kwietnia 1997 r prawo energetyczne.

6. Realizacja inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, stanowiącej zadania własne gminy prowadzona będzie we współdziałaniu z innymi podmiotami publicznymi i prywatnymi, działającymi i inwestującymi na terenie gminy, w sposób zapewniający koordynację prac przy realizacji poszczególnych elementów.

7. Realizację zadań przewiduje się sukcesywnie, w miarę przygotowywania nowych terenów inwestycyjnych, uwzględniając rachunek ekonomiczny i efektywność inwestycji

Przewodniczący Rady Gminy

.....

**UZASADNIENIE  
DO UCHWAŁY NR .....  
RADY GMINY CHMIELNO  
z dnia.....**

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Chmielno „Centrum” dla obszaru nr 1**

**1 Wstęp**

Poniższe uzasadnienie dotyczy rozwiązań przyjętych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Chmielno „Centrum” dla obszaru nr 1.

Dla przedmiotowego terenu obowiązują:

- 1) miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obejmujący obszar działki nr 255/11; 255/12; 255/13 i 254/5 oraz części działek nr 255/10; 255/14; 254/6 i 254/3; obręb Chmielno, gmina Chmielno – uchwalony Uchwałą Nr VI/54/2003 z dnia 30 czerwca 2003r. (Dz. Urz. woj. Pom. z 2003r. Nr 118 poz 2094),
- 2) miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla działki nr 272 , obręb Chmielno, gmina Chmielno – uchwalony Uchwałą Nr VIII/82/2003 z dnia 30 października 2003r. (Dz. Urz. Woj. Pom. z 2004r., Nr. 19, poz. 414,
- 3) miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Chmielno, obejmujący fragmenty wsi Chmielno – uchwalony Uchwałą nr IV/29/2007 a dnia 27 lutego 2007r. (Dz. Urz. Woj. Pom. z 2007r., nr 104, poz 1688),
- 4) miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obejmujący obszar działki nr 257/1 w Chmielnie – uchwalony Uchwałą Nr XXX/254/2010 z dnia 18 czerwca 2010 r. – (Dz. Urz. Woj. Pom. z 2010 r. Nr 103 poz 2020),
- 5) miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obejmujący obszar dz. geod. nr 271 i 272 w Chmielnie – uchwalony Uchwałą Nr XXX/255/2010 z dnia 18 czerwca 2010r (Dz. Urz. Woj. Pom. z 2010r Nr 103 poz 2021),
- 6) miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obejmujący fragmenty wsi Chmielno – Wschód” – uchwalony Uchwałą Nr XII/119/2008 z dnia 26 luty 2008 r. –(Dz. Urz. Woj. Pom. z 2008r Nr 49 poz 1384),
- 7) miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obejmujący obszary: części działki nr 122/21, działki nr 132/21, części działki nr 132/23, części działki nr 180, działki nr 250/10, położonych we wsi Chmielno w gminie Chmielno – uchwalony Uchwałą Nr XIX/160/2000 z dnia 29 grudnia 2000 r. (Dz. Urz. Woj. Pom. z 2001r. Nr 33 poz 354).

zmianie podlegają wszystkie ww. plany miejscowe w zasięgu granic niniejszego opracowania.

Obszar objęty przedmiotowym planem miejscowym obejmuje w głównej mierze tereny istniejącego zainwestowania. Celem opracowania planu miejscowego jest ustalenie zasad zabudowy i zagospodarowania na terenach zainwestowanych oraz przeznaczonych pod zabudowę i zainwestowanie, przy uwzględnieniu złożonych wniosków. Plan miejscowy obejmuje powierzchnię ok. 28,4ha.

Zgodnie z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Chmielno, przyjętego uchwałą nr uchwałą nr XXIV/241/2013 Rady Gminy Chmielno z dnia 30 grudnia 2013r., prawie cały obszar opracowania położony jest w granicach obszaru

docelowego zainwestowania wsi Chmielno, gdzie możliwe jest uzupełnienie zabudowy. Plan miejscowy uwzględnia dyspozycje Studium. Przedkładany do uchwalenia plan miejscowy spełnia wymóg art. 20 ust 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – nie narusza ustaleń obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego przedkładany do uchwalenia jest realizacją Uchwały inicjacyjnej nr **XIII/151/2016 Rady Gminy Chmielno z dnia 31 marca 2016r.** w sprawie przystąpienia do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu wsi Chmielno „Centrum” dla obszaru nr 1.

Zgodnie z art. 34 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym po uchwaleniu nowy plan miejscowy w swoich granicach spowoduje utratę mocy obowiązujących miejscowych planów.

## **2 Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.**

### **2.1 Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury.**

Projekt planu miejscowego w § 6 zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego. Celem regulacji planu jest przede wszystkim uporządkowanie istniejącego zainwestowania, wyznaczenie nowych terenów inwestycyjnych. Podstawowe zasady kształtowania ładu przestrzennego dla terenów zostały także określone poprzez zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu ustalone dla każdego z wydzielonych terenów, zawarte w kartach terenów - § 16 – 31, w tym linie zabudowy, wielkości powierzchni zabudowy, minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej, intensywność zabudowy, wysokość zabudowy, geometria dachów, ustalone indywidualnie dla każdej grupy terenów z jednakowym przeznaczeniem, przy uwzględnieniu jego położenia, specyfiki oraz poziomu ochrony wartości kulturowych i historycznych.

Zgodnie z ustaleniami planu, przestrzeniami o charakterze publicznym są tereny komunikacyjne ogólnodostępne, takie jak drogi, ulice, place, ciągi pieszo-jezdne i pieszo-rowerowe, parkingi, tereny sportowo-rekreacyjne, oznaczone symbolami: KDL, KDD, KDW, KDX, KX, KP, ZP, oraz US.

### **2.2 Walory architektoniczne i krajobrazowe**

Walory architektoniczne i krajobrazowe obszaru opracowania są chronione zapisami § 8, w tym w szczególności w punkcie dotyczącym ustaleń dla obiektów figurujących w wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków oraz w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów, zawartych w kartach terenów. Istniejąca zabudowa posiada różną wysokość oraz formę. Z uwagi na istniejące zainwestowanie, parametry dla nowej zabudowy określone w obowiązujących planach miejscowych oraz wydanych decyzjach o warunkach zabudowy generalnie dla terenów zabudowy mieszkaniowej i mieszkaniowo-usługowej z istniejącymi zabudowaniami ustalono maksymalną wysokość 9m oraz dopuszczono dachy dwuspadowe, w tym naczółkowe. Biorąc pod uwagę istniejące zainwestowanie oraz obowiązujący stan prawny zasadne jest ustalenie ww. parametrów.

### **2.3 Wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych.**

Projekt planu miejscowego w § 7 zawiera kompleksowe ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, natomiast w kartach terenów znajdują się ustalenia szczegółowe dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, w tym ustalony wymagany minimalny % powierzchni biologicznie czynnej. Cały obszar opracowania położony jest w granicach Kaszubskiego Parku Krajobrazowego, w granicach zespołu przyrodniczo-krajobrazowego Obniżenie Chmieleńskie. Część planu położona jest w granicach obszaru Natura 2000. Dla ww. obszarów obowiązują przepisy odrębne.

Ponadto plan miejscowy uwzględnia zasady ochrony terenów położonych bezpośrednio w sąsiedztwie wód oraz nakazuje zachowanie istniejących rowów melioracyjnych – urządzeń melioracji podstawowych. Zasady gospodarowania wodami uwzględnia §10, ustala się zaopatrzenie w wodę całego obszaru planu z istniejącej sieci wodociągowej. Plan reguluje również kwestię odprowadzenia ścieków do istniejących kolektorów sanitarnych. Dla wód opadowych plan dopuszcza odprowadzenie ich do kanalizacji deszczowej lub do gruntu na terenie własnej działki (dla wód zanieczyszczonych – po odczyszczeniu) oraz ustala zakaz odprowadzenia wód deszczowych do kanalizacji sanitarnej.

#### **2.4 Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.**

Projekt planu miejscowego w §.zawiera zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków. Na obszarze planu miejscowego występuje obszar wpisany do rejestru zabytków archeologicznych, oraz obiekty i obszary figurujące w wojewódzkiej ewidencji zabytków oraz w gminnej ewidencji zabytków, dla których obowiązują ustalenia mające na celu ochronę ich wartości historyczno-kulturowych i architektonicznych.

Ustalenia dla wyszczególnionych form ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków sformułowano w oparciu o wytyczne konserwatorskie. Uzyskano uzgodnienie konserwatora zabytków dla zapisów planu (pismo ZN.5150.180.3.2017.TI).

Na obszarze opracowania nie występują chronione dobra kultury współczesnej.

#### **2.5 Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych.**

Obszar opracowania położony jest częściowo na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią. Na terenie opracowania nie występują zarejestrowane osuwiska. Przez obszar opracowania przebiega napowietrzna linia elektroenergetyczna średnich napięć, w pasie technologicznym linii obowiązują ograniczenia w zainwestowaniu terenu.

W celu poprawy warunków ochrony zdrowia dla poszczególnych rodzajów terenów ustalono odpowiednie standardy akustyczne w § 7

Wymagania osób niepełnosprawnych uwzględniono poprzez ustalenia dotyczące wymaganych miejsc parkingowych dla wyposażonych w karty parkingowe.

Kompleksowa ocena oddziaływania na środowisko ustaleń planu, w tym w zakresie wymagań ochrony zdrowia, jest przedmiotem prognozy oddziaływania na środowisko.

#### **2.6 Walory ekonomiczne przestrzeni**

Uchwalenie planu miejscowego pozwoli na lepsze, bardziej racjonalne i efektywniejsze wykorzystanie walorów ekonomicznych terenów, dzięki umożliwieniu procesów inwestycyjnych. Potencjalne prognozowane korzyści oraz skutki finansowe wynikające z opracowania planu przeanalizowano i przedstawiono w prognozie skutków finansowych uchwalenia planu.

#### **2.7 Prawo własności**

Ustalenia planu oraz sposób wyznaczenia terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi określono mając na uwadze poszanowanie prawa własności w maksymalnie możliwy sposób, uwzględniając złożone wnioski osób fizycznych. Generalnie plan przedkładany do uchwalenia nie ogranicza prawa własności poprzez wydzielenie terenów dla realizacji celów publicznych na gruntach prywatnych oprócz nielicznych fragmentów koniecznych dla realizacji dróg publicznych i ciągów pieszych.

Ustalenia planu ograniczają prawo do korzystania z nieruchomości w zakresie wynikającym z przepisów odrębnych, w tym w szczególności z potrzeby ochrony zabytku archeologicznego. Zapisy ograniczające sposób korzystania z nieruchomości wskazane

zostały przez Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków jako warunek niezbędny uzgodnienia projektu planu miejscowego. Uzgodnienie ma charakter wiążący dla organu stanowiącego gminy. Bez uzyskania stosownego uzgodnienia projekt planu nie mógł być dalej procedowany.

## **2.8 Potrzeby obronności i bezpieczeństwa**

Projekt planu nie koliduje z potrzebami obronności i bezpieczeństwa państwa, nie występują tereny zamknięte lub strefy ochronne takich terenów.

## **2.9 Potrzeby interesu publicznego**

Właściwa ochrona walorów kulturowych, zabytków oraz krajobrazu i środowiska przyrodniczego to cele publiczne realizowane poprzez zapisy planu. Dodatkowo w planie projektuje się nowy ogólnodostępny teren sportu i rekreacji – plac zabaw oraz utrzymuje istniejące tereny sportu i rekreacji oraz zieleni urządzonej.

## **2.10 Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych**

Projekt planu miejscowego w § 10 zawiera ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej. Plan nie ogranicza możliwości realizacji infrastruktury sieci szerokopasmowej.

## **2.11 Udział społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej. Zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych**

Wójt Gminy Chmielno na każdym etapie procedury planistycznej dotyczącej planu miejscowego zapewnił jawność i przejrzystość ww. procedury. W szczególności dotyczy to etapów związanych z udziałem społeczeństwa, składania wniosków, uczestniczenia w dyskusji publicznej nad rozwiązaniami w trakcie wyłożenia projektu do publicznego wglądu oraz możliwość składania uwag. Po zawiadomieniu i obwieszczeniu o przystąpieniu do sporządzania planu złożono 1 wniosek osoby fizycznej w wyznaczonym terminie. Dodatkowo po okresie wyznaczonym na składanie wniosków wpłynęły kolejne wnioski, które zostały również rozpatrzone. Nie uwzględniono wniosków, które były sprzeczne z polityką przestrzenną gminy lub konfliktowe względem obowiązujących przepisów prawa. Pisma z wnioskami złożyły także niektóre z zawiadomionych organów i instytucji.

Dnia 11.07.2016r. Wójt gminy Chmielno ogłosił o przystąpieniu do sporządzania planu miejscowego w lokalnej prasie, na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy oraz na stronie internetowej Urzędu Gminy, wyznaczając termin składania wniosków do projektu planu do dnia 12 sierpnia 2016r.

Ponadto projekt planu miejscowego został wyłożony do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w dniach od 22.01.2018 r. do 19.02.2018 r., po uprzednim ogłoszeniu o ww. wyłożeniu. Ogłoszenie zamieszczono w lokalnej prasie, na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy oraz na stronie internetowej Urzędu Gminy. W ogłoszeniu został wyznaczony termin wyłożenia projektu wraz z prognozą, termin dyskusji publicznej dnia 15.02.2018r oraz ustalono termin składania uwag – do dnia 12.03.2018 r. W terminach wyznaczonych przez Wójta Gminy Chmielno, każdy kto kwestionował ustalenia przyjęte w projekcie planu miejscowego lub prognozie oddziaływania na środowisko, mógł wnieść uwagi. Uwagi mogły być wnoszone w formie pisemnej, w formie ustnej do protokołu z dyskusji publicznej, a także za pomocą poczty elektronicznej.

Protokół z dyskusji publicznej został zamieszczony na stronie internetowej gminy oraz na tablicy ogłoszeń.

W wyznaczonym terminie wniesiono 10 uwag. Uwagi dotyczyły zmian przeznaczenia terenu, parametrów zabudowy, linii zabudowy, zniesienia ochrony konserwatorskiej ustalonej zapisami planu oraz weryfikacji procedury planistycznej.

4 uwagi zostały uwzględnione całkowicie, 3 uwagi zostały częściowo uwzględnione, 2 uwagi nie zostały uwzględnione, uwaga dotycząca procedury planistycznej jest bezzasadna.

Wprowadzone zmiany skutkowały ponownym uzgodnieniem z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków oraz Regionalną Dyrekcją Ochrony Środowiska.

## **2.12 Zapewnienie odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności.**

Projekt planu miejscowego w § 10 zawiera ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej, w tym systemów zaopatrzenia w wodę. Nakazuje się docelowo włączenie do sieci wodociągowej. Ustalenia te przełożą się na zapewnienie odpowiedniej ilości i jakości wody dla celów zaopatrzenia ludności.

## **2.13 Przeznaczenie terenów w odniesieniu do interesu publicznego i interesów prywatnych**

Ustalenia przyjęte w planie miejscowym równoważą interes publiczny z interesem właścicieli prywatnych. Nie wszystkie wnioski mogły być uwzględnione z uwagi na politykę przestrzenną gminy wyrażoną w dokumencie studium oraz nadrzędne przepisy prawa. W interesie publicznym jest również zachowanie walorów zabytkowych, krajobrazowych i przyrodniczych, co umożliwiają zastosowane w planie zapisy.

## **2.14 Wymagania ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni, w przypadku sytuowania nowej zabudowy.**

Plan miejscowy reguluje stan prawny na całym obszarze opracowania. Tereny przeznaczone dla sytuowania nowej zabudowy zostały wyznaczone w oparciu o walory ekonomiczne i położenie w obszarze istniejącej, ukształtowanej zwartej struktury funkcjonalno-przestrzennej, z dostępem do dróg. Nowe tereny inwestycyjne usytuowane są w bezpośrednim sąsiedztwie istniejących już terenów mieszkaniowych, mieszkaniowo-usługowych, usługowych, będą stanowiły ich uzupełnienie.

Uwarunkowania i skutki ekonomiczne zostały przeanalizowane w prognozie skutków finansowych.

## **3 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.**

Przedstawiony do uchwalenia plan miejscowy jest zgodny z polityką przestrzenną gminy sformułowaną w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Chmielno przyjętego uchwałą nr XXIV/241/2013 Rady Gminy Chmielno z dnia 30 grudnia 2013r.

W bieżącej kadencji Wójt gminy Chmielno nie dokonał analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy, o którym mowa w art. 32 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

## **4 Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy**

Sporządzona w trakcie procedury „Prognoza skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu wsi Chmielno „Centrum” dla obszaru nr 1” wykazała, iż uchwalenie planu miejscowego może wiązać się zarówno z dochodami jak i kosztami, które Gmina będzie musiała ponieść, w tym

- nie spowoduje konieczności poniesienia przez gminę nakładów na budowę infrastruktury technicznej;

- nie spowoduje konieczności ponoszenia kosztów urządzenia dróg publicznych gminnych, może wiązać się z wydatkami na urządzenie ciągu pieszo-rowerowego oraz terenu sportu i rekreacji;
- może wiązać się z koniecznością dokonania wykupu gruntów na cele publiczne bądź w ramach realizacji roszczeń, o których mowa w art. 36 ust. 1-3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- może skutkować możliwością pozyskania dochodów z opłaty planistycznej i z podatku od czynności cywilnoprawnych;
- może skutkować możliwością naliczenia opłat adiacenckich z tytułu podziału nieruchomości;
- może wiązać się ze wzrostem dochodów z podatku od nieruchomości;
- może wiązać się z koniecznością poniesienia kosztów robót geodezyjnych oraz kosztów wycen nieruchomości.

## **5 Przebieg dotychczasowej procedury planistycznej**

Projekt planu został poddany procedurze planistycznej zgodnie z przepisami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 ze zm.) oraz procedurze strategicznej oceny oddziaływania na środowisko.

Wójt gminy Chmielno w ramach obowiązującej procedury planistycznej dokonał następujących czynności:

- ogłosił w prasie miejscowej, oraz poprzez obwieszczenie na tablicy ogłoszeń i na stronach BIP o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, określając formę, miejsce i termin składania wniosków do planu,
- powiadomił na piśmie instytucje i organy właściwe do uzgadniania i opiniowania planu,
- rozpatrzył wnioski do planu złożone przez osoby fizyczne, organy i instytucje właściwe do uzgadniania i opiniowania planu,
- sporządził prognozę skutków finansowych uchwalenia planu,
- sporządził prognozę oddziaływania na środowisko oraz podał do publicznej wiadomości informację o prowadzeniu procedury strategicznej oceny oddziaływania na środowisko
- w procedurze strategicznej oceny oddziaływania na środowisko uwag nie wniesiono
- uzyskał opinie o projekcie planu i dokonał jego uzgodnień,
- ogłosił w prasie, na stronach BIP, a także poprzez obwieszczenie o terminie wyłożenia projektu zmiany planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, informując osoby fizyczne i prawne oraz jednostki organizacyjne nie posiadające osobowości prawnej o możliwości składania uwag dotyczących projektu planu,
- wyłożył projekt zmiany planu do publicznego wglądu (w dniach od 22.01.2018 do 19.02.2018), przeprowadził w dniu 15.02.2018 r. dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami,
- przyjmował uwagi do planu oraz do prognozy w terminie do dnia 12.03.2018r., w terminie tym wniesiono 10 pism z uwagami, spośród których 4 zostały uwzględnione w całości i 4 częściowo
- wystąpił ponownie o uzgodnienie projektu mppz do Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków oraz Regionalnej Dyrekcji Ochrony Środowiska –;
- ponownie wyłożył do publicznego wglądu projekt planu w dniach....., przeprowadził dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie mppz rozwiązaniami dnia..... ;
- przyjmował uwagi do planu oraz do prognozy w terminie do dnia....., w terminie tym wniesiono/nie wniesiono uwag.....

- podsumowanie oceny oddziaływania ustaleń planu na środowisko oraz uzasadnienie przyjętych rozwiązań zostało zawarte w zarządzeniu Wójta Gminy Chmielno nr ..... z dn. ....

Wobec wyczerpania procedury sporządzenia projektu planu określonej w art. 17 pkt 1-14 przedkłada się Radzie Gminy Chmielno projekt planu, wraz z ustawowo określonymi załącznikami – do uchwalenia.

.....  
Wójt Gminy Chmielno