



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA POMORSKIEGO

Gdańsk, dnia 10 czerwca 2026 r.

Poz. 2433

UCHWAŁA NR XXIII/244/2026 RADY GMINY CHMIELNO

z dnia 27 maja 2026 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Maks ul. Bukowa

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2025 r. poz. 1153, ze zm.) oraz art. 20, art. 15, art. 16, art. 34 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2026 r. poz. 538), 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 r. oraz zmienionego uchwałą Nr XXVIII/302/2017 Rady Gminy Chmielno z dnia 30 października 2017 r. **Rada Gminy Chmielno uchwala, co następuje:**

Rozdział 1. **Ogólne przepisy i ustalenia**

§ 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Maks ul. Bukowa.

§ 2. 1. Plan obejmuje obszar w granicach określonych w uchwale nr V/57/2024 Rady Gminy Chmielno z dnia 25 września 2024 r. przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Maks ul. Bukowa.

2. Załącznikami do niniejszej uchwały, stanowiącymi jej integralne części, są:

- 1) część graficzna – rysunek miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w skali 1:1000 (załącznik nr 1),
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu (załącznik nr 2),
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych Gminy oraz zasadach ich finansowania (załącznik nr 3),
- 4) dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (załącznik nr 4).

§ 3. 1. Wyjaśnienie pojęć użytych w niniejszym planie:

- 1) **Nieprzekraczalne linie zabudowy** – linie ograniczające obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków; linie te nie dotyczą okapów i gzymsów, które mogą być wysunięte przed linie zabudowy do 0,8m oraz balkonów, galerii, tarasów, schodów zewnętrznych, pochylni i ramp, które mogą być wysunięte przed linię zabudowy do 1,5 m, chyba że ustalenia szczegółowe planu stanowią inaczej; linie te nie dotyczą części podziemnych budynków oraz murów oporowych;
- 2) **Zabudowa towarzysząca** – zabudowa uzupełniająca, towarzysząca zabudowie wiodącej, tj. budynki gospodarcze, garażowe, itp.

2. Pojęcia użyte w planie i niezdefiniowane należy rozumieć zgodnie z obowiązującymi przepisami, a w przypadku ich braku zgodnie z ich znaczeniem słownikowym.

§ 4. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego

1. Zakaz lokalizacji obiektów budowlanych wyższych niż 15m – nie dotyczy infrastruktury elektroenergetycznej.

2. 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.

3. Dla wszystkich terenów, na których dopuszcza się zabudowę, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej, dopuszcza się podpiwniczenie budynków.

§ 5. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu

1. Ustalenia dotyczące dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku:

a) teren MNW - zalicza się do terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

2. Przedmiotowy teren znajduje się w Kaszubskim Parku Krajobrazowym; działania inwestycyjne należy prowadzić zgodnie z obowiązującymi przepisami.

3. Należy stosować nawierzchnie półprzepuszczalne do utwardzenia dojazdów i miejsc postojowych.

4. Zasięg uciążliwości dla środowiska prowadzonej działalności winien być bezwzględnie ograniczony do granic własności obszaru, do którego inwestor posiada tytuł prawny, a znajdujące się w nim pomieszczenia przeznaczone na pobyt ludzi, winny być wyposażone w techniczne środki ochrony przed tymi uciążliwościami.

5. Przy realizacji inwestycji należy zastosować takie rozwiązania techniczne, technologiczne i organizacyjne, które ograniczą negatywny wpływ na środowisko.

6. Istniejące дренаże należy bezwzględnie zachować lub przełożyć zachowując spójność systemu drenażowego całego obszaru. Ze względu na konieczność okresowej konserwacji, należy pozostawić bezpośrednio nad drenażami pas wolny od zabudowy, ogrodzeń, zadrzewień, itp. lub, w przypadku napotkania rurociągów drenarskich przy prowadzeniu wykopów pod fundamenty, należy wykonać ich obejście poza obręb wykopu.

7. Należy zabezpieczyć odpływ wód opadowych w sposób chroniący teren przed erozją wodną oraz przed zaleganiem wód opadowych i roztopowych oraz przed ich spływem na tereny sąsiednie. Wody opadowe lub roztopowe ujęte w systemy kanalizacyjne, pochodzące z powierzchni zanieczyszczonych wymagają oczyszczenia, zgodnie z przepisami odrębnymi.

8. Obowiązuje ochrona dziko występujących roślin, zwierząt, grzybów oraz ich siedlisk, zgodnie z przepisami o ochronie przyrody.

9. W przypadku nowych nasadzeń należy wprowadzać zieleń nawiązującą formą i składem gatunkowym do roślinności typowej dla lokalnego krajobrazu.

10. W trakcie prowadzenia prac ziemnych należy osobno składować wierzchnią, urodzajną warstwę próchniczą gleby, w celu jej późniejszego użycia w procesie odtwarzania gleby i pokrywy roślinnej na obszarach podlegających przekształceniu powierzchni ziemi.

11. Powstające w trakcie prac masy ziemne (poza wierzchnią, urodzajną warstwą gleby), należy użyć na miejscu w celu zasypania stóp fundamentowych i odtworzenia powierzchni terenu na obszarze prowadzenia prac. Niewykorzystany nadmiar mas ziemnych należy zagospodarować zgodnie z przepisami odrębnymi.

12. W granicach stref biologicznie czynnych, wyznaczonych na rysunku planu, obowiązuje:

a) zakaz zabudowy kubaturowej,

b) nakaz zachowania min. 90% powierzchni biologicznie czynnej,

c) nakaz zagospodarowania strefy zieleni, w tym zielenią wysoką.

§ 6. Zasady kształtowania krajobrazu

1. Zabudowę należy kształtować, pod względem formy i skali, w tym kolorystyki elewacji i dachów, w nawiązaniu do tradycji budowlanej Kaszub:

- 1) zwarta bryła, założona na planie prostokąta, dopuszcza się zastosowanie elementów rozczłonkowujących bryłę w postaci werand, ganków,
- 2) rzut głównej bryły budynków kształtować jako zbliżony do prostokąta w proporcjach od 1:1,2 do 1:2,25, dopuszcza się zastosowanie elementów rozczłonkowujących bryłę w postaci przybudówek, ganków, wnęk i podcieni,
- 3) forma architektoniczna zabudowy winna być spójna w obrębie działki budowlanej.
- 4) kolorystyka stonowana – zakaz stosowania kolorystyki jaskrawej; należy stosować naturalne odcienie bieli, beżu, szarości oraz ugrów z palety barw ziemi o niskim nasyceniu,
- 5) pokrycie dachu – w odcieniach czerwieni, brązu, szarości, czerni; należy stosować wyłącznie pokrycie matowe.

§ 7. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej W obszarze planu nie występują obiekty lub tereny chronione.

§ 8. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych W obszarze planu nie występują przestrzenie publiczne.

§ 9. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa

1. Na terenach przewidzianych pod zainwestowanie, o ograniczonej przydatności do zabudowy ze względu na występowanie gruntów słabonośnych, wszelkie działania inwestycyjne należy realizować zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

2. Na terenach, na których występują spadki terenu powyżej 10 stopni tj. predysponowanych do występowania ruchów masowych, rozwiązania techniczne należy dostosować do warunków gruntowych.

3. Obszar objęty planem położony jest poza krajobrazami priorytetowymi wyznaczonymi w Audycie Krajobrazowym Województwa Pomorskiego.

§ 10. Szczegółowe zasady oraz warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym

1. Plan nie wyznacza terenów do scalania i podziału nieruchomości.

2. W przypadku przeprowadzenia scalania i podziału nieruchomości ustala się następujące parametry działek uzyskiwanych w wyniku tej procedury:

- 1) minimalna powierzchnia działki: 1000m²,
- 2) szerokość frontu działki: nie mniej niż: 12m,
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: od 80° do 100°,
- 4) dopuszcza się wydzielanie działek o powierzchni innej niż minimalna określona w ustaleniach szczegółowych:
 - a) w celu powiększenia sąsiedniej nieruchomości,
 - b) w celu lokalizacji obiektów infrastruktury technicznej,
 - c) w celu wydzielenia dojazdu do nowoprojektowanych działek budowlanych.

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

§ 11. Szczegółne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy W obszarze objętym planem należy zapewnić nieskażoną wodę pitną i technologiczną w ilościach co najmniej minimalnych, przewidzianych dla okresu ograniczonych dostaw wody, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 12. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

1. Obsługa komunikacyjna przedmiotowych terenów odbywa się z drogi wewnętrznej, poza granicami planu.

2. Woda: z sieci wodociągowej.

3. Ścieki sanitarne: do sieci kanalizacji sanitarnej; w przypadku braku sieci kanalizacji sanitarnej dopuszcza się odprowadzenie ścieków sanitarnych do zbiornika bezodpływowego z udokumentowanym wywozem ścieków do oczyszczalni, jako rozwiązanie tymczasowe do czasu wykonania kanalizacji sanitarnej; z chwilą wybudowania zbiorczej kanalizacji sanitarnej należy go bezwzględnie zlikwidować, a obiekt podłączyć do sieci.

4. Wody opadowe:

1) odprowadzenie wód opadowych w granicach własności lub do systemu kanalizacji deszczowej,

2) wody opadowe z powierzchni utwardzonych (drogi, parkingi, place manewrowe) muszą być podczyszczone zgodnie z przepisami odrębnymi.

5. Ogrzewanie: systemem indywidualnym w oparciu o niskoemisyjne lub nieemisyjne źródła ciepła

6. Energia elektryczna: z sieci elektroenergetycznej, dopuszcza się pozyskiwanie energii elektrycznej z alternatywnych, odnawialnych źródeł energii.

7. Gaz: z sieci gazowej lub gaz bezprzewodowy; dopuszcza się realizację sieci gazowej wraz z niezbędnymi elementami tej sieci w celu gazyfikacji obszaru.

8. Zagospodarowanie odpadów stałych: zgodnie z obowiązującymi przepisami.

9. Kolizje z istniejącymi sieciami infrastruktury technicznej należy przebudować lub dostosować do nowych warunków zabudowy, w porozumieniu z zarządcą sieci.

10. Dopuszcza się sytuowanie budynku stacji transformatorowej w każdym terenie w ilości zależnej od potrzeb.

11. Dopuszcza się sytuowanie budynku stacji transformatorowej bezpośrednio przy granicy działki.

12. Dopuszcza się rozbudowę, przebudowę oraz budowę nowych sieci, obiektów i urządzeń inżynierskich w każdym terenie. Przebieg i lokalizację sieci, obiektów i urządzeń inżynierskich należy podporządkować obowiązującym przepisom szczególnym.

13. Istniejące i projektowane sieci infrastruktury technicznej należy przystosować do planowanego zagospodarowania.

14. Dopuszcza się wydzielenie terenu dla potrzeb infrastruktury technicznej.

15. Dla istniejących i projektowanych sieci gazowych wyznaczane są strefy (odległości), w których nie wolno wznosić obiektów budowlanych, urządzać składów i magazynów oraz podejmować działań mogących spowodować uszkodzenie gazociągu podczas jego użytkowania. W strefach tych nie mogą również rosnąć drzewa. Wymagania w zakresie stref zawarte są w odrębnych przepisach.

16. W strefie kontrolowanej istniejących gazociągów dopuszcza się budowę nowych sieci gazowych.

§ 13. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

1. Nie określa się.

§ 14. Wysokość stawek procentowych stanowiących podstawę do określania opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4. Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

1. 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%,

2) dla terenów, dla których plan miejscowy nie zmienia dotychczasowego przeznaczenia ani faktycznego sposobu użytkowania nieruchomości oraz dla terenów stanowiących grunt będący własnością gminy Chmielno, nie występują uwarunkowania wymagające ustalenia stawki procentowej.

Rozdział 2.

Ustalenia szczegółowe

§ 15. 1. Ustalenia szczegółowe dla terenu nr 1MNW

1) Przeznaczenie terenu:

- 1MNW – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej,

2) Powierzchnia terenu:

- 1MNW – 1,28ha,

3) Sposoby zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) Wiodące funkcje zabudowy i zagospodarowania terenu:

- zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca,

b) Dopuszczalne formy zabudowy i zagospodarowania terenu:

- lokalizacja usług wyłącznie nieuciążliwych w budynkach mieszkalnych jednorodzinnych, zgodnie z obowiązującymi przepisami z zakresu prawa budowlanego,
- zabudowa towarzysząca,
- sieci i obiekty infrastruktury technicznej i drogowej.

c) Kolejność realizacji wymienionych w pkt 3) lit. a) i b) funkcji zabudowy i zagospodarowania terenu – dowolna.

4) Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- a) przedmiotowy teren znajduje się w Kaszubskim Parku Krajobrazowym; zasady zagospodarowania zgodnie z §5 ust. 2,
- b) na przedmiotowym terenie znajduje się strefa biologicznie czynna; zasady zagospodarowania zgodnie z §5 ust. 11,

5) Zasady kształtowania krajobrazu:

- a) zabudowę należy realizować zgodnie z zasadami określonymi w §6 ust. 1,

6) Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- a) linie zabudowy: należy zachować nieprzekraczalne linie zabudowy – wg rysunku planu, ponadto, należy zachować odległości od lasu, zgodnie z obowiązującymi przepisami dotyczącymi warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie,
- b) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 25%,
- c) nadziemna intensywność zabudowy: nie mniej niż – nie określa się, nie więcej niż 0,50,
- d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 55%,
- e) maksymalna wysokość zabudowy:
 - budynków: 9,0 m, przy czym, dla zabudowy towarzyszącej: maks. 6,0 m,
 - budowli: 15,0m,
- f) geometria dachu:
 - dachy dwuspadowe, w tym o krzyżujących się kalenicach, o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci dachu, kąt nachylenia połaci 35°÷45°; dopuszcza się doświetlenie poddaszy w połaciach dachowych (okna połaciowe), w wystawce, lukarnach, itp.; główna kalenica równoległa lub prostopadła do frontu działki,
 - dla części budynku mieszkalnego, takich jak: ganki, werandy, lukarny, balkony, łączniki, połączenia części budynku, itp. dopuszcza się dach dwuspadowy o kącie nachylenia połaci 25°÷45°, dopuszcza się dach płaski, łączna powierzchnia rzutu dachu ww. części budynku nie może przekroczyć 30% powierzchni rzutu dachu bryły głównej budynku,

- dla zabudowy towarzyszącej: dach dwuspadowy o kącie nachylenia połaci $25^{\circ} \div 45^{\circ}$; główna kalenica równoległa lub prostopadła do frontu działki,
 - dopuszcza się dachy naczółkowe,
- g) w granicach własności, na której zlokalizowana jest inwestycja, należy zapewnić miejsca postojowe w liczbie:
- min. 2 miejsce postojowe / 1 lokal mieszkalny,
 - min. 1 miejsce postojowe / 50m² powierzchni użytkowej usług,
- h) w ramach miejsc postojowych należy zapewnić miejsca postojowe przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości:
- min. 1 stanowisko, jeżeli liczba stanowisk wynosi od 6 do 15,
- i) miejsca postojowe przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową winny spełniać wymagania wynikające z przepisów odrębnych,
- j) dopuszcza się podział terenu na działki budowlane o minimalnej powierzchni: 1000m²,
- k) minimalna powierzchnia określona w pkt 5) lit. k) nie dotyczy wydzielen dla lokalizacji urządzeń i obiektów związanych z infrastrukturą techniczną i drogową oraz nie dotyczy regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami i powiększenia nieruchomości sąsiedniej.
- 7) Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa:**
- a) na przedmiotowym terenie występują spadki terenu powyżej 10 stopni; zasady zagospodarowania zgodnie z §9 ust. 2.
- 8) Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:**
- a) Dojazd i dojście z terenu komunikacji drogowej wewnętrznej, poza obszarem planu.

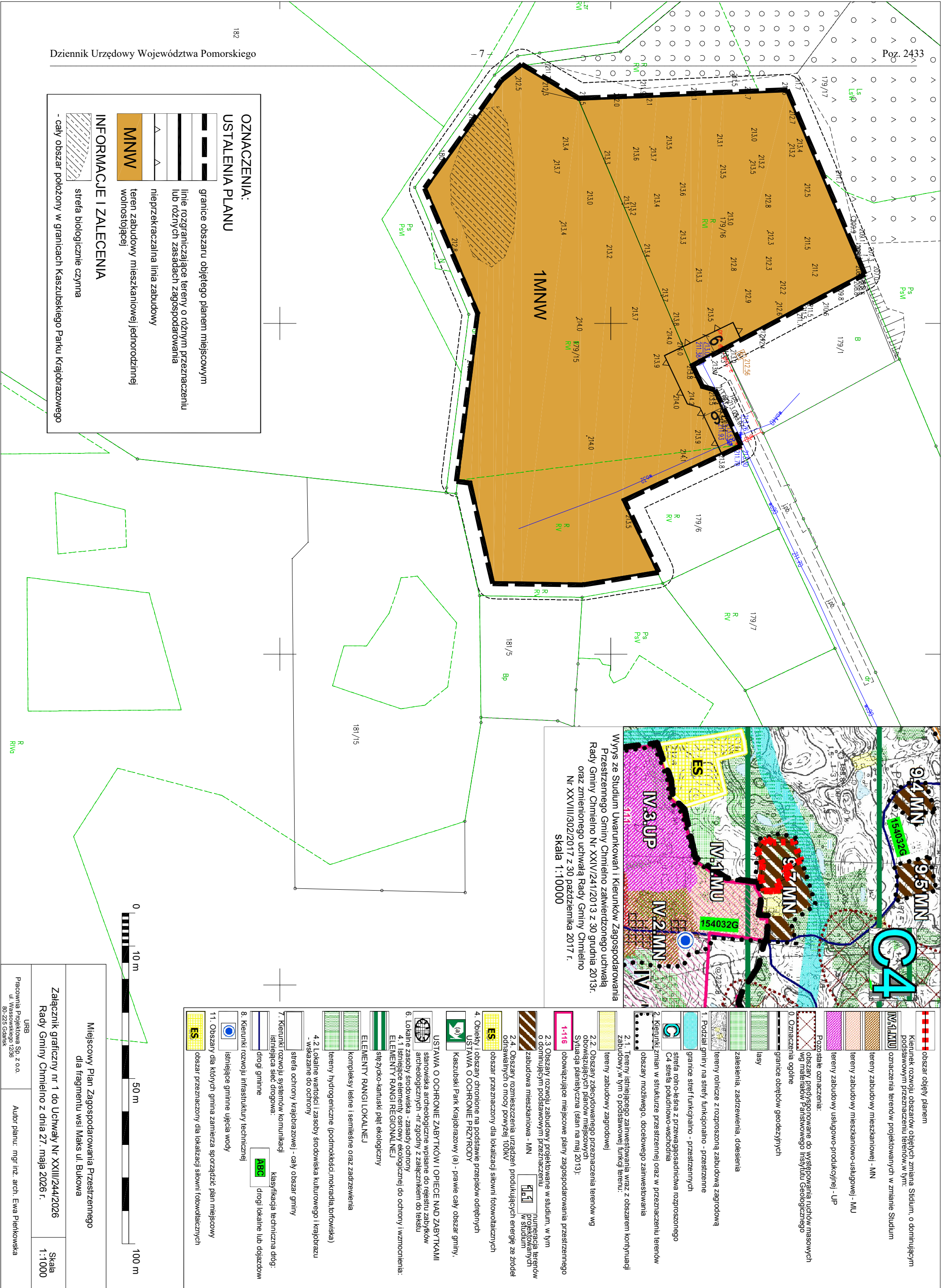
Rozdział 3. Przepisy końcowe

§ 16. Traci moc, w granicach objętych niniejszym planem, miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego zatwierdzony uchwałą nr XXXVI/354/2022 Rady Gminy Chmielno z dnia 9 lutego 2022r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Przewóz „Sznurki – Maks” (Dz.Urz.Woj.Pom. z dnia 17.03.2022r. poz. 1003).

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

Przewodniczący Rady Gminy

Stanisław Klimowicz



Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XXIII/244/2026
Rady Gminy Chmielno
z dnia 27 maja 2026 r.

**Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag
wniesionych do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
dla fragmentu wsi Maks ul. Bukowa**

Plan był poddawany konsultacjom społecznym w dniach od 15.04.2026 r. do 13.05.2026 r. W trakcie tych konsultacji społecznych została wniesiona jedna uwaga:

- a) uwaga p. A. i Ż. K., data wpływu 05.05.2026 r. Uwaga dotyczyła geometrii dachu dla drugorzędnych części budynku. Uwaga została uwzględniona.

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr XXIII/244/2026

Rady Gminy Chmielno

z dnia 27 maja 2026 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania – do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Maks ul. Bukowa

W granicach objętych zmianą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie występują inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy.

Załącznik Nr 4 do Uchwały Nr XXIII/244/2026
Rady Gminy Chmielno
z dnia 27 maja 2026 r.

**Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu
i zagospodarowaniu przestrzennym do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla
fragmentu wsi Maks ul. Bukowa**

Zalacznik4.gml